

Møvikbakken 21

MØVIK/YTRE VÅGSBYGD



Prisantydning: **kr 9 200 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Vidstrakt utsikt mot havet og Flekkerøy



Stor deilig usjenert hage med god boltreplass

Meget pen og romslig enebolig med fantastisk utsikt og stor solrik parkmessig opparbeidet tomt - Garasje - Barnevennlig

OMRÅDE
MØVIK/YTRE VÅGSBYGD

ADRESSE
**Møvikbakken 21, 4623
KRISTIANSAND S**

Prisantydning
kr 9 200 000,-

Omkostninger: **kr 247 500,-**
Totalpris: **kr 9 447 500,-**
Formuesverdi: **kr 1 392 824,-**
Kommunale avgifter: **kr 16 239,- per år**
Eiendomskatt: **kr 8 007,-**

BRA-i: 261 m²
BRA-e: 40 m²

BRA Total: 301 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1962
Soverom: 6
Rom: 8
Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1326.3 m²



Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

990 99 228
pal.birkeland@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Kristiansand
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22
sormegleren.no

MØVIKBAKKEN 21

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 7, bnr. 132, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 261 m²
BRA - e: 40 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 301 m²
TBA: 64 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 99 m² Bod , Bod 2, Bod 3, Soverom , Stue , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4

1. etasje

BRA-i: 137 m² Vaskerom , Hall , Kjøkken , Stue , Stue/hagestue, Bad , Bad 2, Soverom , Soverom 2

Loft

BRA-i: 25 m² Bod/råloft

TBA fordelt på etasje

Underetasje: 7 m²

1. etasje: 57 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 40 m² Garasje , Bod

Ikke målbare arealer

Lav takhøyde loft, like over måleverdig høyde under bjelkene. Kun deler av areal medtatt.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Terrasse ved inngang ca. 26 kvm. Terrasse ved stue 31 kvm.

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 1326.3 m²

Tomtebeskrivelse

Høyt og frittliggende stor solrik usjenert eiet tomt med fantastisk utsikt over sjøen, innseilinga og mot Flekkerøya.

Tomten har usjenert beliggenhet inne innerst i barnevennlig blindvei og er parkmessig opparbeidet med flere solrike og usjenerte uteplasser, store plenarealer, Tuijahekker og beplantninger.

Frittliggende garasje med stor bod i bakkant.

Beliggenhet

Praktfull plassering, høyt og fritt på flott opparbeidet eiertomt med nydelig utsikt over bl.a. innseilinga, Vestergapet og mot Flekkerøya. Stille, rolig og barnevennlig boligområde innerst i blindvei. Her er det kort vei til buss, butikk, Sjøstrand barneskole og Møvik ungdomskole. Mummidalen Barnehage er ca. 700 meter unna, lege/tannlege og butikker ligger i nærområdet. Usjenert beliggenhet ca. 10-12 min. gange til Ternevik båthavn og Møviksstranda. Det er ca. 7,5 km. til Kvadraturen.

Adkomst

Fra Kristiansand: Ta opp til høyre ved lyskrysset ved Møvik skole, følg Møvikbakken, eiendommen ligger ytterst i rundingen.

Det vil bli skiltet med SØRMEGLEREN visningskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig / Type takst

M2 Takst AS v/Andreas Natvig / Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggkonstruksjon: Trekonstruksjon med trekledning. Takkonstruksjon/Loft: Trekonstruksjon, saltak. Utvendige trapper: Murte/støpte trapper. Vinduer i tre og PVC vinduer med isolerglass. Inngangsdør hoveddør og vaskerom er eldre teak tredører. Balkongdør stue, tredør med isolerglass. Balkongdør stue 2/ hagestue med isolerglass. Tredør i grovkjeller. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord og noe støpte dekker rundt om. Etasjeskille i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Ved ekstremt nedbør kombinert med østavind fikk vi noen dråper vann inn i gang kjeller tilbygg fra terrassen over. Årsaken viste seg å være vann som presset seg over kanten på asfaltappen et sted hvor den hadde løsnet. Dette ble reparert av taktekker og vi har ikke hatt problemet etterpå. Lite merke i parketten.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, Byttet 7 vinduer og diverse kledningsbord. Ny skyvedør i kjellerstue er bestilt og monteres uke 49 2024. Utført av Petro Byggtjenester - Lyngdal og Norlock AS (dør) i 2024.

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja,

1. Se tidligere pkt. om liten lekkasje fra terrasse til gang, utbedret.
2. Lekkasje fra kjøleskap på kjøkken til matbod kjeller (forsikrings sak - utbedret av Reco).
3. Lekkasje fra avløpsrør kjøkken til matbod kjeller. Rør skiftet og gulv malt på forsikring.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, 2018. Ny jordfeilbryter, ny termostat etc. 2020: Nye spotter i tilbygg (4 stk.) 2021: Skiftet dimmer 2024: Skiftet jordfeilautomat til treg type. Utført av OneCo AS.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Ref. tidligere pkt. om avløpsrør kjøkken.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Forsikrings sak - se tidligere info. Utført av Reco i 2023.

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Ja, Sanert oljetank av Norva24 Sørmiljø AS i oktober 2021.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, Montert avtrekksvifter i begge bad. Utført av OneCo i 2010.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, Sprekk i mur har vært uendret i vår eiertid.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, 1) Skjeggkre sanert av fagfolk i 2019 (Norsk Hussoppforsikring).
2) Rotte kom inn gjennom hull i mur som ble tettet med hønsenetting og betong etter anbefaling fra fagfolk i Anticimex.

27 Er det utført radonmåling? Ja, Radonmåling rett etter innflytting - målte verdier var langt under grensen for tiltak.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja:

1. Isbitmaskin på kjøleskap er frakoblet.

2. Kjøkkenvifte virker men knappene for hastighet er litt lunefulle.

3. Pipe må feies før ildsted tas i bruk (oppdaget på inspeksjon fra brannvesen men feing ble utsatt siden ildstedet ikke er i bruk).

4. Ny oppvaskmaskin installert nov 2024.

5. Hus, garasje og murer malt to strøk sommeren 2024.

6. Forsikringsoppgjør kr 26.000,- tilfaller kjøper som kompensasjon for dårlig utført flisearbeid ifm. tidligere nevnt vannlekkasje kjøkken.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Innhold

En flott påkostet enebolig med praktfull og usjenert plassering på en høyde med nydelig utsikt over innseilinga, Vestergapet og mot Flekkerøy.

Boligen ligger høyt og luftig på ei av områdets beste tomter med usjenert beliggenhet, panoramautsikt over sjøen og sol fra morgen til kveld. Flott opparbeidet tomt med flere solrike og usjenerte uteplasser, hage/ utestue, store plenarealer, blomster og beplantninger. Boligen kjennetegnes med store og gode rom, samt store vindusflater mot den flotte utsikten.

Innhold:

1. etg:

Romslig skiferbelagt hall med varme i gulv, downlights og skyvedørsgarderobe, stor og romslig vinkelstue med nydelig sjøutsikt, downlights, god plass for flere sittegrupper og spisestue, peisovn og utgang til hage/ utestue med trapp ned til hage. Det er i tillegg fra stuen utgang til solrik platting og hage på fremsiden av boligen, Kjøkken med skiferfliser på gulv, varmekabler og romslig kjøkkeninnredning med god skap/ benkeplass, hvitevarer (stekeovn, gasstopp, ny oppvaskmaskin og Side by Side kjølfryseskap) og god spiseplass. Pent flislagt bad/wc nr 1 med varme i gulv, downlights, Porsgrund Showerama dusjkabinett, vegghengt wc og servant med baderomsinnredning, flislagt bad/wc nr. 2 med varme i gulv, downlights, boblebadekar, Porsgrund Showerama dusjkabinett, vegghengt wc og servant med baderomsinnredning. 2 gode soverom hvorav et har skyvedørsgarderobe og et har godt med garderobeskap og direkte inngang til bad 2. Separat flislagt vaskerom med varme i gulv, innredning, vask, opplegg til vaskemaskin/tørketrommel og egen inn/utgang.

U. etg:

Flislagt gang med varme i gulv, romslig flislagt tv-stue med utgang til hage, gang, 4 soverom og 3 romslige boder.

Stort bortsetningsloft med fast trapp.

Garasje med stor bod i bakkant, og bod under boligen.

Populært og barnevennlig i Ytre Vågsbygd.

Må oppleves!

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 15.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig bygget 1962. Fantastisk beliggenhet og utsikt, meget solrik flott opparbeidet tomt. Romslig/innholdsrik bolig. Boligen er modernisert og mye byttet rundt 2000-2005. Våtrom, kjøkken, en del overflater, takteking, de fleste vinduer mm. Boligen fremstår godt vedlikeholdt og pent holdt. Normal stand utfra alder, dvs det er påpekt merknader utfra alder på bygningsdeler som skal følges med på, samt endringer i krav og forskrifter mm. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er. Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Utvendig > Utvendige trapper: Stedvis ingen håndløper, tg3. Stedvis en side tg2. Enkelt løs skiferstein på den ene trappen og flere løse stein på toppen ved garasje.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Vaskerom generelt: Vaskerom får en dårlig karakter fordi det ikke er bygget ihht dagens standard og fuktsikring. Det er fliser på gulv. Stedvis noe lokalt fall, stedvis ikke lik dagens standard. Ingen nyere membran/fuktsikringsløsning. Noe kalkutslag fuger. Trepanel vegger. Ikke fuktbestandig, oppsyn ved bruk. Ingen lufteventil.

TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Takvinkel må undersøkes.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Kledning er varierende årgang. Opprinnelig eldre men enkelte dårlige bord her og der er byttet med tiden. Ikke observert åpenbare avvik, men videre oppsyn og vedlikehold påregnes. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning. Dette fordi det er bygget med mindre lufting enn dagens byggeskikk som kan medføre kondens mm.

Utvendig > Dører: Vaskeromsdør har vært lite i bruk og sitter i karm, trolig er den malt igjen. Generelt vil det kunne oppleves noe trekk fra eldre dører da de ikke har en isolasjonsevne lik dagens standard. Den ene balkongdøren tar litt i nedre svill, vurdere mindre justering.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm. Underliggende tekking av Derbigum på terrasse ved stue. Det har vært engangstilfelle med mindre drypp ned, utbedret. Mindre fuktskjold i tak nede, tørt.

Innvendig > Overflater: Det er hulrom under enkelte fliser i gangen og kjøkken. Hulrom vil si at flisene har sluppet litt i flislim. Dette kan være utfordrende å lokalisere, men høres ofte om man «kakker» helen i flis hvor man hører det treffer underlag. Dette går ofte OK uten vesentlige avvik, men fuger kan sprekke etc. Mindre sprekk i fug observert.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. I boligens hoveddel er det stedvis mindre nivåforskjeller, mens i stue2/hagestue så er det mer markert med ca 3cm fra dør til yttervegg.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Les kommentar egenerklæring.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kun en side i nedre del av trappen, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Noe skjevhet i tak som gjør at det blir noe forskjell høyde fliser opp mot tak. Mer et utseendemessige vik.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Noe lokalt fall rundt sluken ved badekar. Det er to sluker i rommet og ikke optimalt fall dem imellom ser det ut til (utfordrende å måle pga kabinett).

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Ikke mulig å påvise noen membranløsning i slukene pga sluktype og tilgang. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette. Bruk av dusjkabinett er god løsning da det medfører lite fuktpåkjenning mot overflater.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistene i vegg.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon: Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Det er lokalt fall mot sluk der mulig å måle, men høydeforskjell mellom dørsvill og flis er noe mindre enn optimalt.

Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette. Bruk av dusjkabinett er god løsning da det medfører lite fuktpåkjenning mot overflater.

Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistene i vegg.

Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Ventilasjon: Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Viften fungerer med knappene fungerer ikke helt optimalt. Med dette menes at de ikke alltid står i på posisjon men spretter ut igjen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Varierende årgang røropplegg. Til badrom oppe ser det ut til at det er modernisert til rør i rør, fordelerskap plassert på vaskerom. Ellers i underetasje er det eldre kobber rør. Noe irr.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Ifølge eier er det meste av avløpsrør byttet til plast, men det finnes en mindre rørgjennomføring i etasjeskille av eldre støpejern. Denne er filmet av Sørmiljø og funnet OK stand ifølge eier.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mangler toppliste på tilbyggsdel som gjør at noe fukt kan komme inn bak platen og medføre fuktpåkjønning grunnmur.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekk i mur i bod rom nede.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Ved inngang/garasje er det noe fall mot boligen. Eier opplyste at dette oppleves å fungere normalt. Ved garasje er det belegningsstein med noe fall mot drenerer, oppsyn slik at disse fungerer fint. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Trolig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

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

Parkering

Frittliggende garasje og parkering på tomten.

Forsikringselskap

Frende Skadeforsikring

Polisenummer

656867

Diverse

Det opplyses at selger er ansatt i Sørmeglere AS, men at selger jobber ved en annen filial av meglerforetaket. Handelen omfattes således ikke av forbudet om egenhandel i eiendomsmeglingsloven § 5-3.

ENERGI**Oppvarming**

I 1. etasje er det gulvvarme i hall, vaskerom, kjøkken, hagestue og begge bad/wc. I underetasje er det gulvvarme i kjellerstue og 3 soverom.

Peis i stue og peis m/ innsats i kjellerstue. Varmepumpe med innerdeler i både i stue og kjellerstue.

Energikarakter / Energifarge

G / Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 16 239 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Totalt kr. 24 246,-. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift og gebyr for vann- og avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4.005. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 8 007 pr. 2024

Formuesverdi primær / Formuesverdi sekundær

Kr 1 392 824 pr. 2022 / Kr 5 292 730 pr. 2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

27.11.1961 - Dokumentnr: 6170. Bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver: Knr: 4204 Gnr: 7 Bnr: 142.

Rettighetshaver: Knr: 4204 Gnr: 7 Bnr: 143.

01.02.1962 - Dokumentnr: 643. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Elektriske kraftlinjer. Bestemmelse om friareal/Friiftsområdet.

01.02.1962 - Dokumentnr: 643. Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr: 4204 Gnr: 7 Bnr: 133. Rettighetshaver: Knr: 4204 Gnr: 7 Bnr: 134. Rettighetshaver: Knr: 4204 Gnr: 7 Bnr: 142. Rettighetshaver: Knr: 4204 Gnr: 7 Bnr: 143. Bestemmelse om kloakkledning.

01.02.1962 - Dokumentnr: 643 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Elektriske kraftlinjer.

Eiendommens rettigheter:

01.02.1962 - Dokumentnr: 643 - Erklæring/avtale. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:7 Bnr:133. Bestemmelse om kloakkledning.

01.02.1962 - Dokumentnr: 643 - Erklæring/avtale. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:7 Bnr:134. Bestemmelse om kloakkledning.

01.02.1962 - Dokumentnr: 643 - Bestemmelse om vannrett. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:7 Bnr:132.

01.02.1962 - Dokumentnr: 643 - Erklæring/avtale. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:7 Bnr:142. Bestemmelse om kloakkledning.

01.02.1962 - Dokumentnr: 643 - Erklæring/avtale. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:7 Bnr:143. Bestemmelse om kloakkledning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.07.1962. Ferdigattesten gjelder enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjenning for plassering av garasje, datert 09.02.1962. Det foreligger ikke ferdigattest for garasje. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger tillatelse for fasadeendring, datert 15.06.1977. Gjelder forandring av dør/vinduer i fasade mot nordvest og nordøst.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av garasje, datert 25.04.2019. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig, garasje og svømmebasseng (svømmebasseng ikke bygget), datert 25.04.2019. Gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser 08.11.07. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. 1. etasje: Vaskerom og bad er opprinnelig godkjent som hhv. soverom, bad og vaskerom og deler av entre er opprinnelig godkjent som vaskerom. De ombygde rommene er godkjent for varig opphold. Deler av soverom er godkjent som gang/entre og "lufteveranda". En mindre del av rommet er ikke godkjent for varig opphold. Underetasje: Deler av kjellerstue er opprinnelig godkjent som lager/hobbyrom, og den ombygde delen er ikke godkjent for varig opphold. På fasade nord-øst er balkongdør byttet ut med et lite vindu. Trapp ned fra terrasse er plassert i annen vinkel enn vist på tegninger. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 981, bebyggelsesplan for Møvikbakken 21-23, Kr.sand kommune, datert 16.06.2005.

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

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning / Totalpris

Kr 9 200 000 / Kr 9 447 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

230 000,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

231 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

247 500,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

9 431 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

9 447 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 65 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10 790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 104 140,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Gro Lillian Netland Hulløen og Kjell Hulløen

Ansvarlig megler

Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

pal.birkeland@sormegleren.no

Tlf: 990 99 228

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

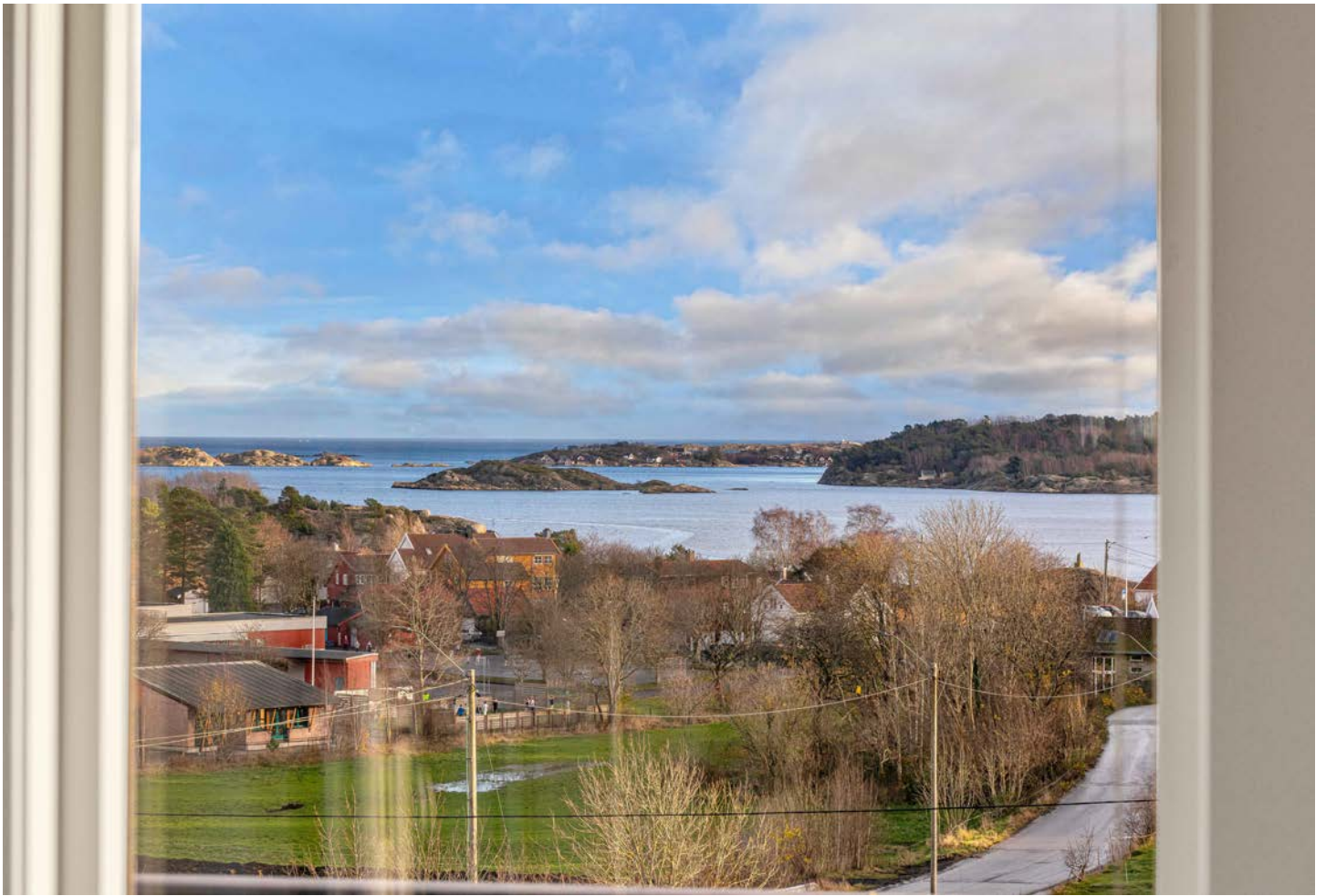
19.11.2024



Stor stue med flere møbleringsmuligheter



Store vindusflater og flott lysinnslipp



Flott utsikt fra de fleste rom



Flere soner med ulike møbleringsalternativer



Åpen peis for hygge



TV-krok med utgang til plattform på inngangssiden





Kjøkken med spise plass



Godt med skap plass



Hovedsoverom



Eget bad innenfor hovedsoverommet

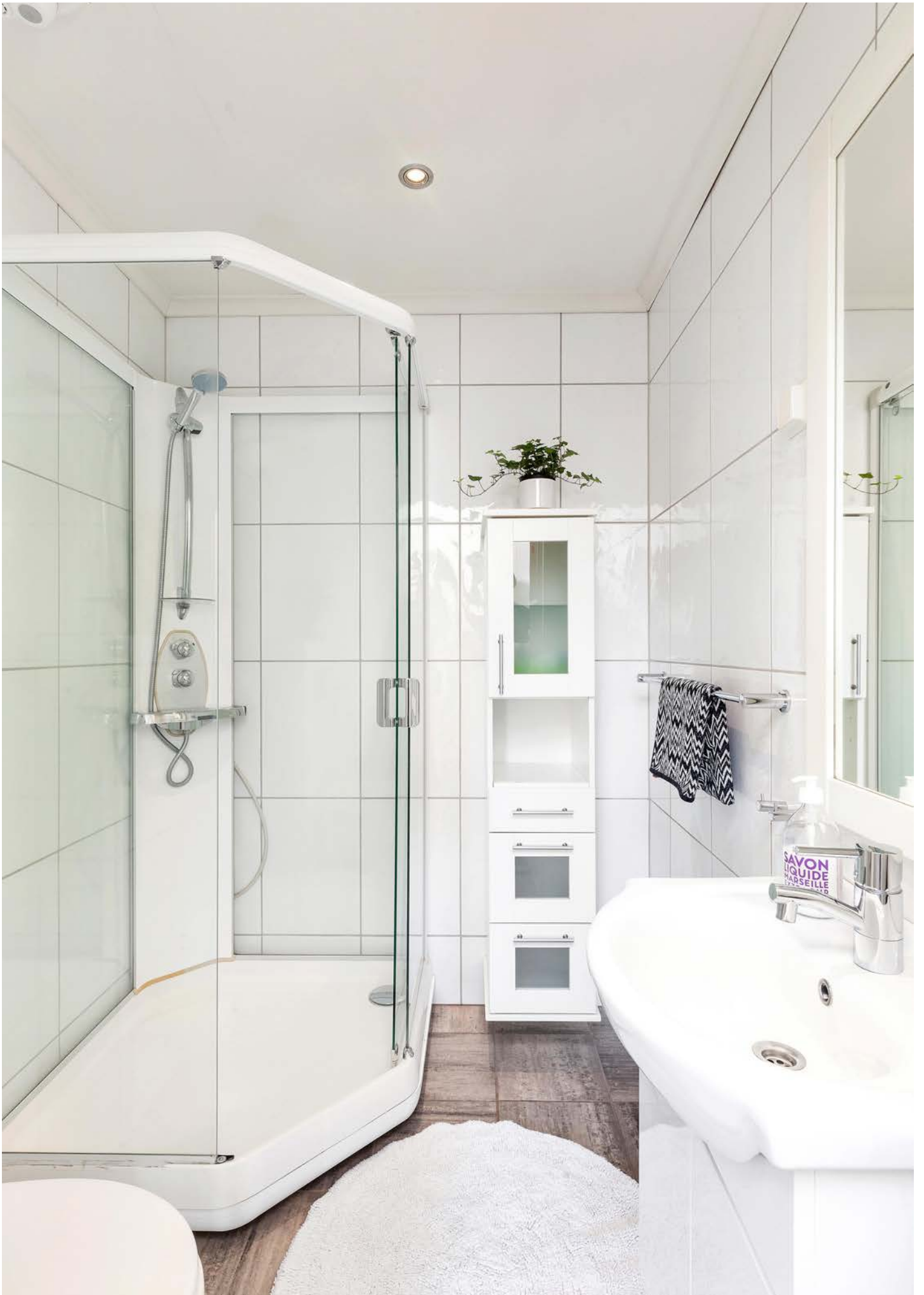




Soverom 2 har skyvedørgarderobe



Vaskerom med egen inngang



Gjestebad



Romslig hall ønsker velkommen inn

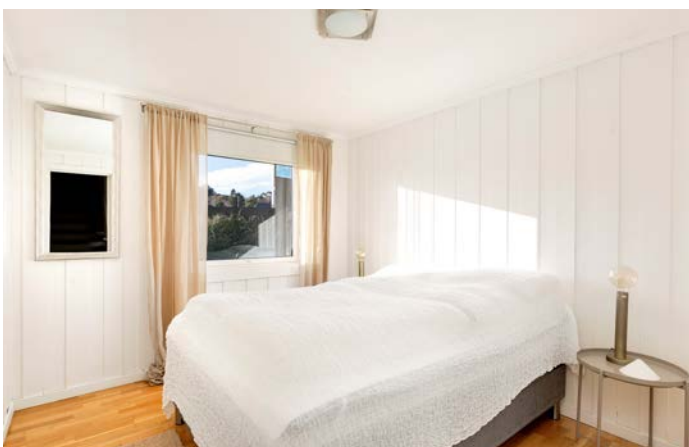




Romslig kjellerstue/musikkrom



Ny skyvedør er bestilt/monteres snart



Soverom 3



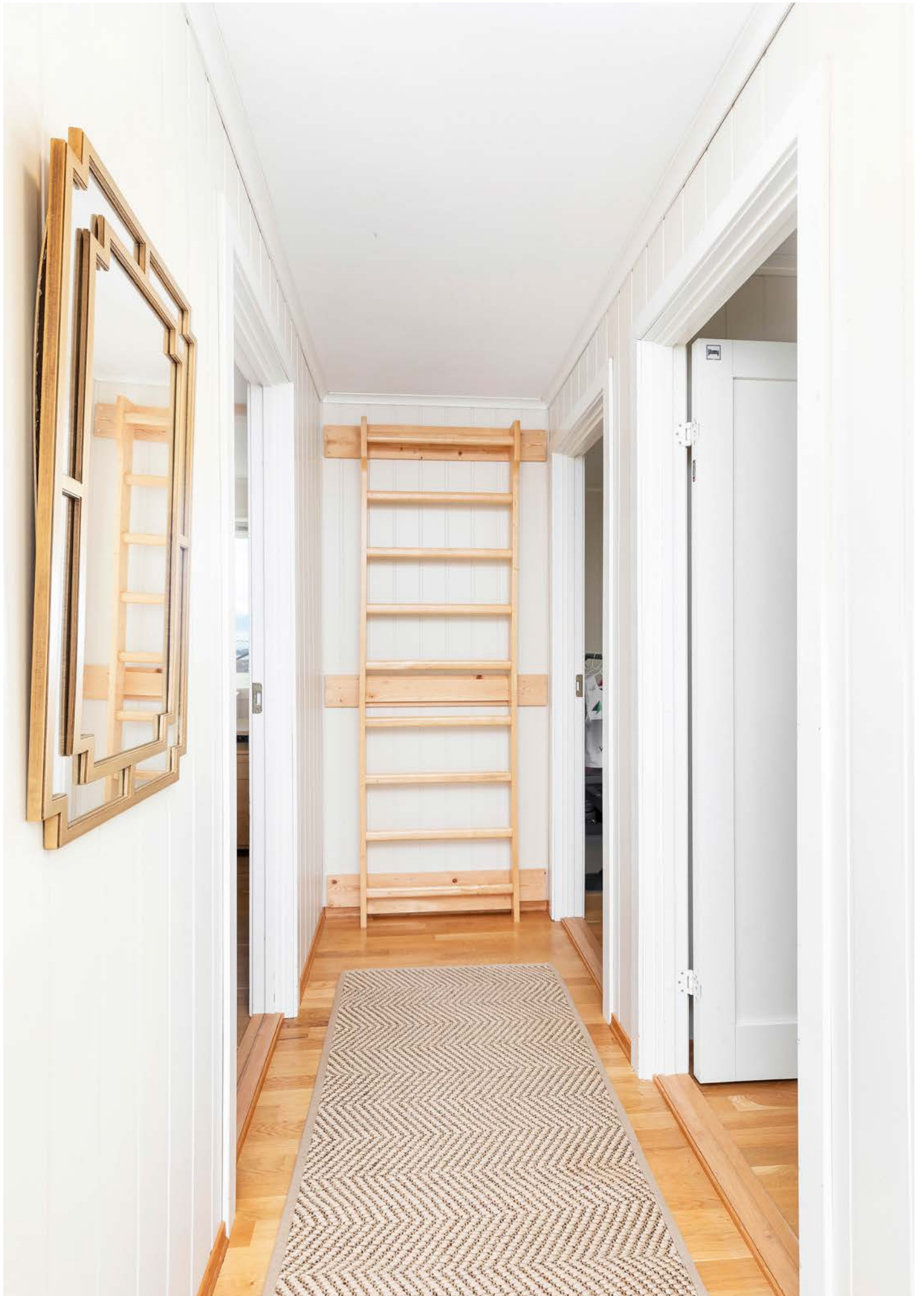
Soverom 4

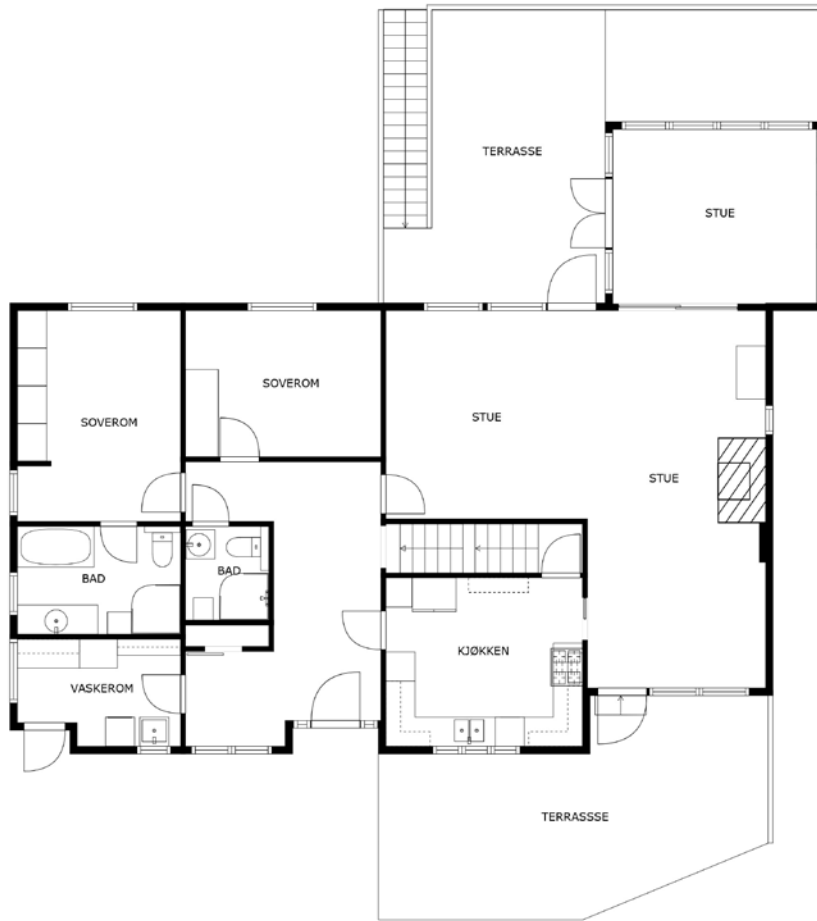


Soverom 5

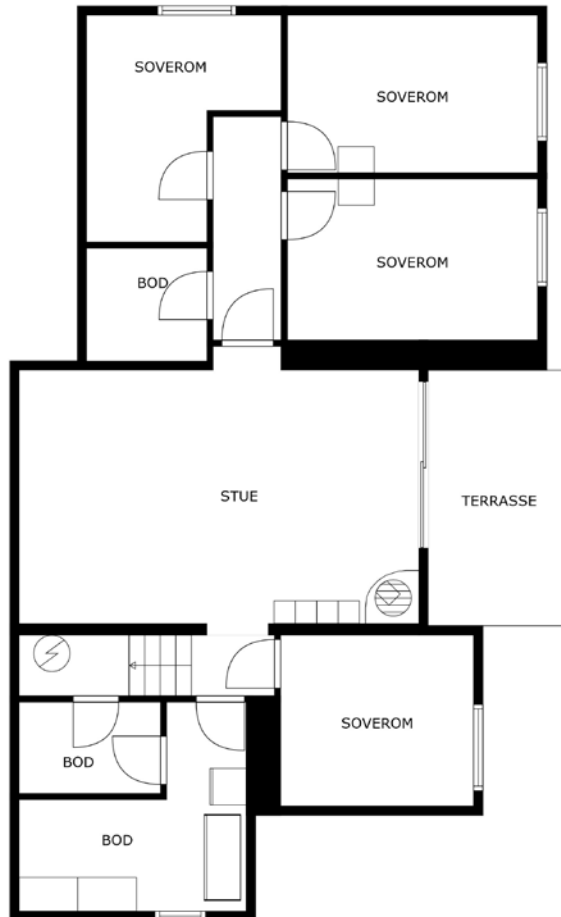


Soverom 6

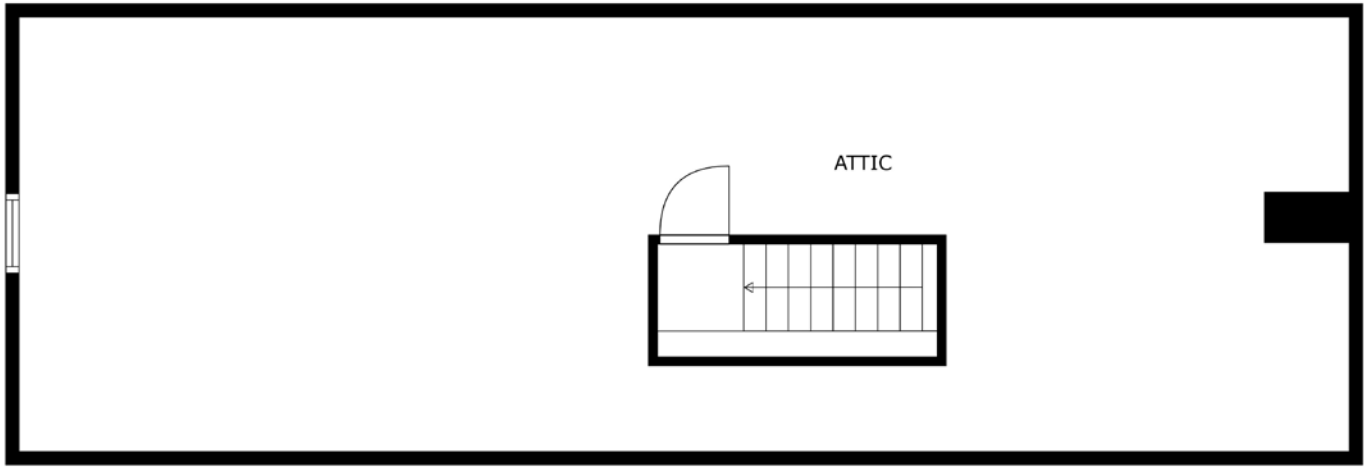




Plantegning 1. etasje



Plantegning u. etasje



Plantegning loft (stort lagringsloft med fast trapp og ståhøyde)





Så følger noen bilder fra den flotte utsikten



Stor og god terrasse på forsiden



Kraftig robotklipper medfølger



Stor lun og solrik plating ved inngangspartiet



Stor bod i forlengelsen av garasjen



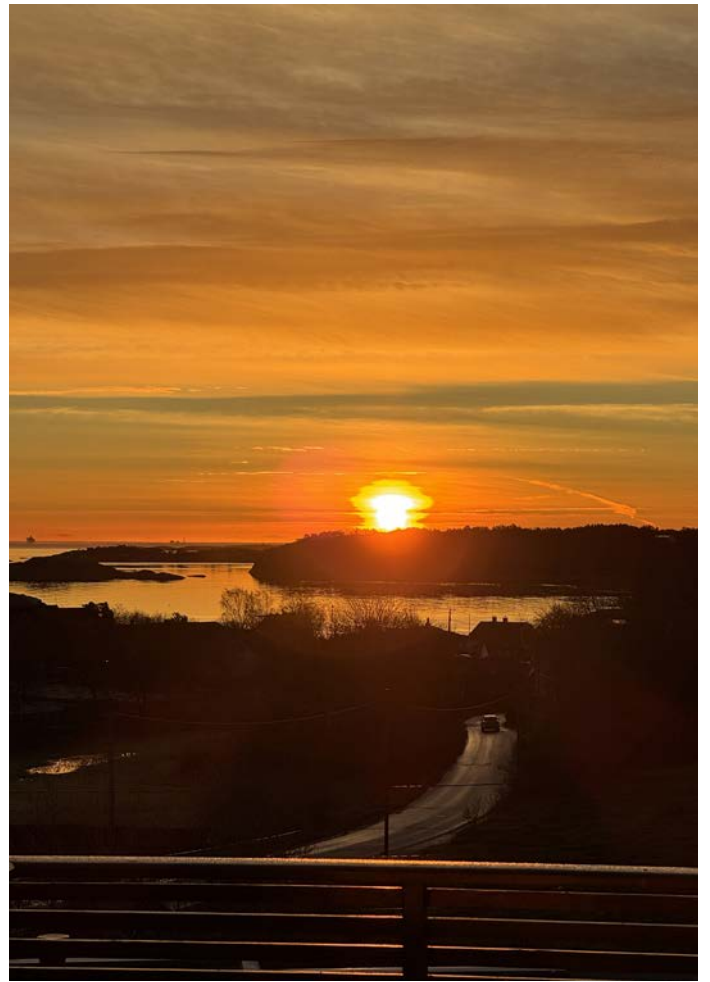
Belegningsstein i gårdsrommet



Håper du liker det du har sett - velkommen på visning!



Den flotte blodlønnen i sommerskrud (selgers bilde)



Novembermorgen (selgers bilde)



Treet i vinterskrud (selgers bilde)



Vinterstemning (selgers bilde)

Nabolagsprofil

Møvikbakken 21 - Nabolaget Møvik - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|--|--------------------|
| 🚏 Møvig Linje M1, N1, M2, N2, A26, 218, 219 | 6 min 🚶 0.5 km |
| 🎒 Møvig skole Linje M1, N1 | 6 min 🚶 0.4 km |
| 🚉 Kristiansand stasjon Linje F5 | 11 min 🚶 7.2 km |
| ✈️ Kristiansand Kjevik | 25 min 🚶 |
| 🚢 Monsøya Ny-Hellesund Linje 92 | 9.4 km |

Skoler

| | |
|---|--------------------|
| Sjøstrand skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser | 16 min 🚶 1.2 km |
| Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser | 18 min 🚶 1.3 km |
| Møvig skole (8-10 kl.) 303 elever, 24 klasser | 8 min 🚶 0.6 km |
| Vågsbygd videregående skole 510 elever | 8 min 🚶 4.1 km |
| Kristiansand katedralskole/Gimle | 13 min 🚶 |

«Ingen parkeringsavgifter, badestrand og friluftsområde, båtplasser rett ved. Utsikt over hele innseilingen til Kristiansand. Sol fra morgen til kveld. Barne- og ungdomskole i gåavstand.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

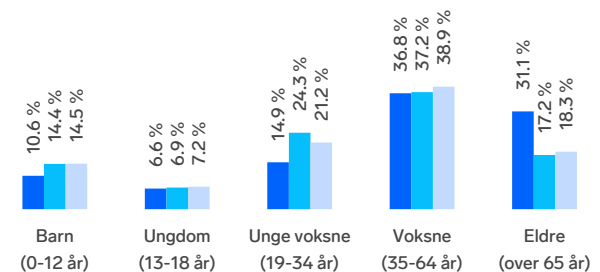
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Møvik | 887 | 428 |
| Kristiansand | 79 810 | 39 213 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager



| | |
|--|--------------------|
| Mummidalen barnehage (1-5 år) 33 barn | 8 min 🚶 0.6 km |
| Ternevig barnehage (1-5 år) 19 barn | 13 min 🚶 0.9 km |
| Voietun barnehage (1-5 år) 51 barn | 18 min 🚶 1.3 km |

Dagligvare

| | |
|---|------------------|
| Joker Ytre Vågsbygd PostNord | 14 min 🚶 1 km |
| Rema 1000 Voiebyen Post i butikk, PostNord | 14 min 🚶 1 km |




Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

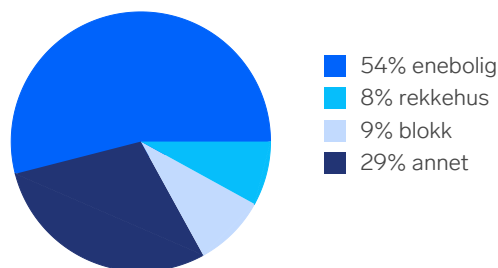
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Gateparkering**
Lett 85/100




Sport

-  Møvikbakken balløkke 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  Møvik skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.5 km
-  Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 5 min 
-  Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 7 min 

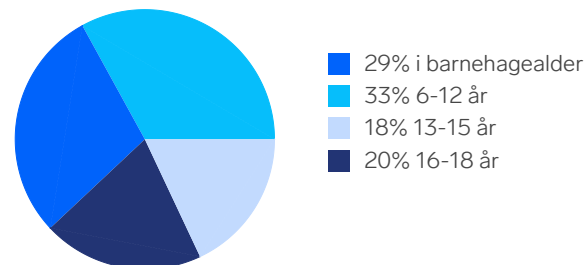
Boligmasse



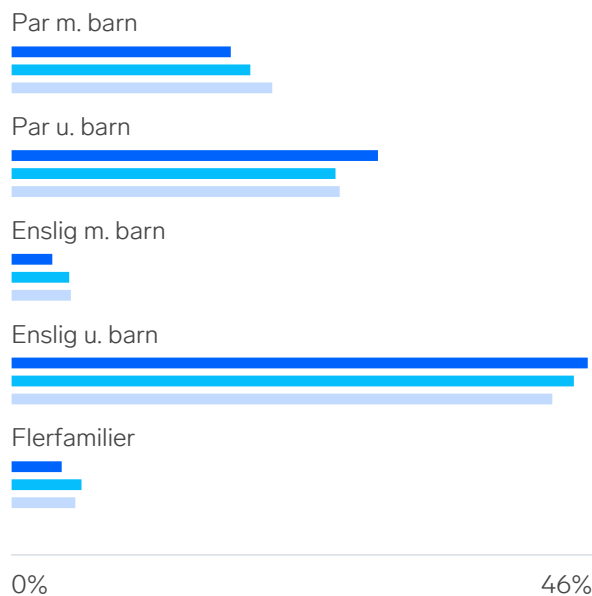
Varer/Tjenester




-  AMFI Vågsbygd 7 min 
-  Boots apotek Vågsbygd 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



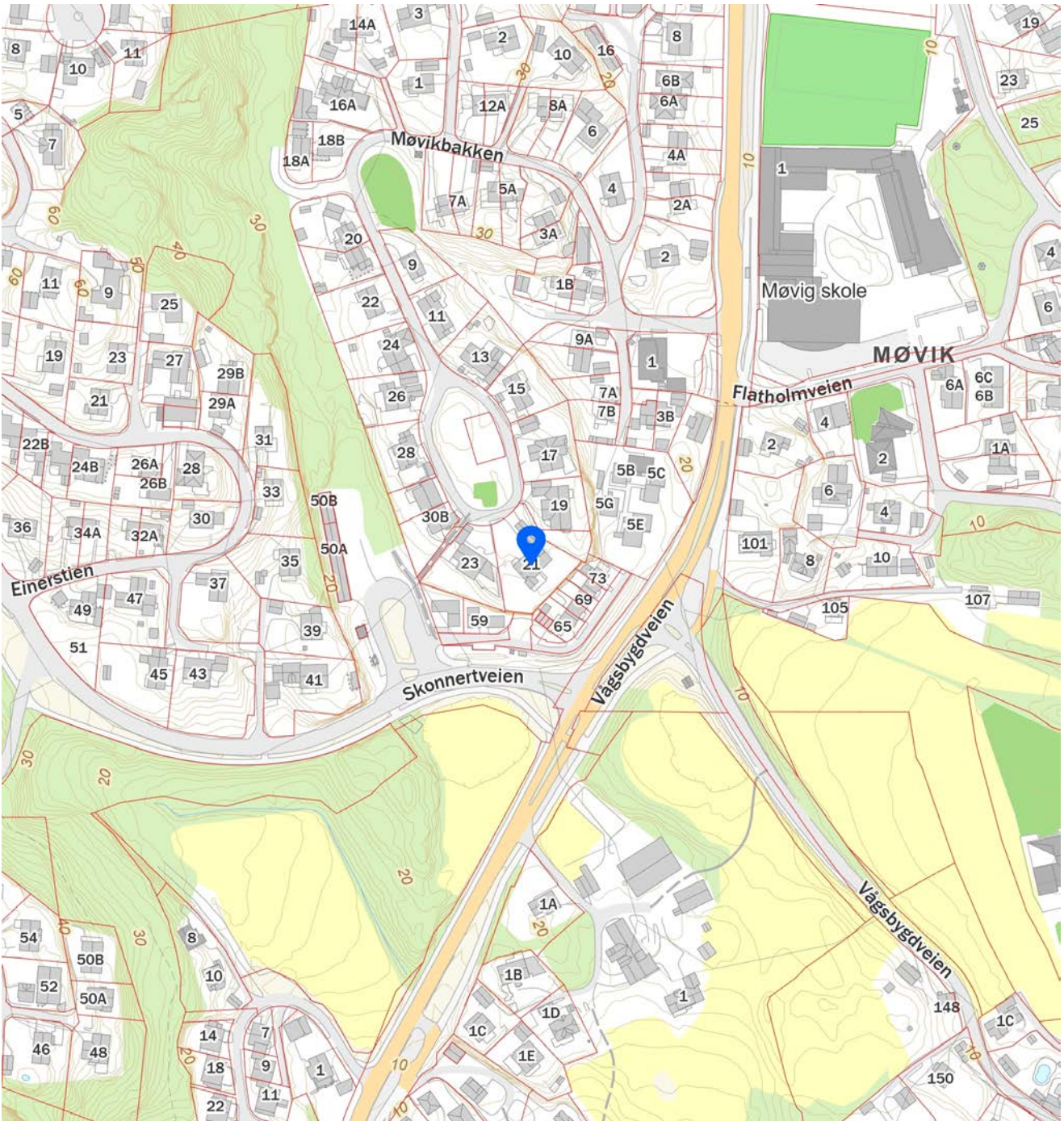
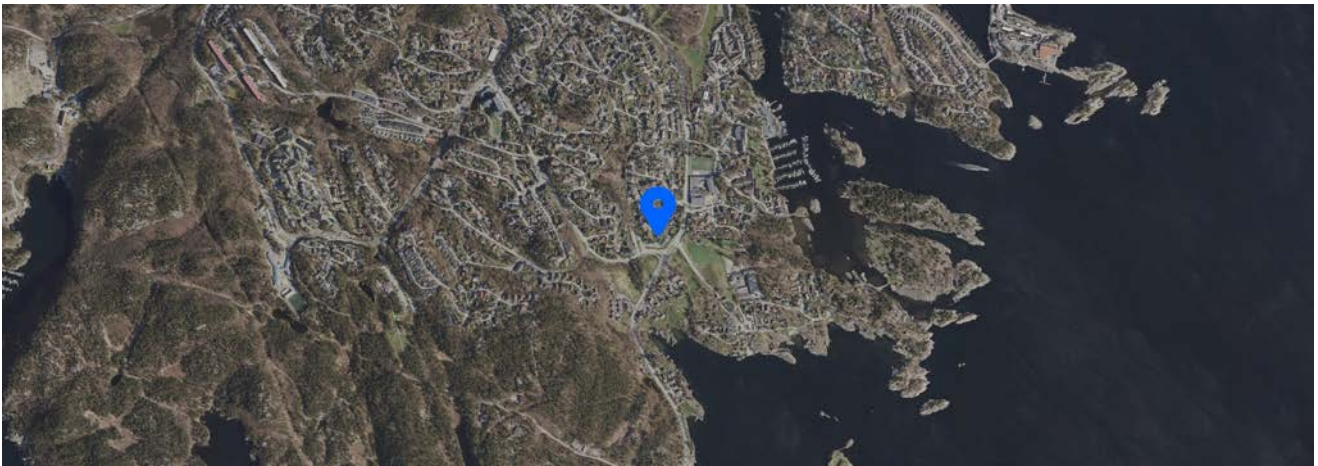
Familiesammensetning



-  Møvik
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 42% | 33% |
| Ikke gift | 38% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 11% | 4% |



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 - Kjøleskap Komfyr/stekeovn/koketopp
 - Oppvaskmaskin **MY** Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

 Selgers initialer

Egenerklæring

Møvikbakken 21, 4623 KRISTIANSAND S

13 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Møvikbakken 21

Postadresse

Møvikbakken 21

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

10.06.2010 (tinglyst)

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden juni 2010

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 656867

Informasjon om selger

Hovedselger

Hulløen, Kjell

Medselger

Hulløen, Gro Lillian Netland

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved ekstremt nedbør kombinert med østavind fikk vi noen dråper vann inn i gang kjeller tilbygg fra terrassen over. Årsaken viste seg å være vann som presset seg over kanten på asfaltappen et sted hvor den hadde løsnet. Dette ble reparert av taktekker og vi har ikke hatt problemet etterpå. Lite merke i parketten.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet 7 vinduer og diverse kledningsbord. Ny skyvedør i kjellerstue er bestilt og monteres uke 49 2024.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Petro Byggtjenester - Lyngdal og Norlock AS (dør)

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?



Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

1. Se tidligere pkt om liten lekkasje fra terrasse til gang, utbedret.
2. Lekkasje fra kjøleskap på kjøkken til matbod kjeller (forsikringssak - utbedret av Reco).
3. Lekkasje fra avløpsrør kjøkken til matbod kjeller. Rør skiftet og gulv malt på forsikring.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2018. Ny jordfeilbryter, ny termostat etc 2020: Nye spotter i tilbygg (4 stk) 2021: Skiftet dimmer 2024: Skiftet jordfeilautomat til treg type

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

OneCo AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ref tidligere pkt om avløpsrør kjøkken.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Forsikringssak - se tidligere info.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Reco

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Sanert oljetank av Norva24 Sørmiljø AS i oktober 2021.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2010

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert avtrekksvifter i begge bad.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

OneCo

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i mur har vært uendret i vår eiertid.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

1) Skjeggkre sanert av fagfolk i 2019 (Norsk Hussoppforsikring).

2) Rotte kom inn gjennom hull i mur som ble tettet med hønsenetting og betong etter anbefaling fra fagfolk i Anticimex.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Radonmåling rett etter innflytting - målte verdier var langt under grensen for tiltak.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

1. Isbitmaskin på kjøleskap er frakoblet.
2. Kjøkkenvifte virker men knappene for hastighet er litt lunefulle.
3. Pipe må feies før ildsted tas i bruk (oppdaget på inspeksjon fra brannvesen men feiing ble utsatt siden ildstedet ikke er i bruk).
4. Ny oppvaskmaskin installert nov 2024.
5. Hus, garasje og murer malt to strøk sommeren 2024.
6. Forsikringsoppgjør kr 26.000,- tilfaller kjøper som kompensasjon for dårlig utført flisearbeid ifm tidligere nevnt vannlekkasje kjøkken.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94251089

Tilstandsrapport

📍 Møvikbakken 21, 4623 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 7, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 261 m²



Befaringsdato: 15.11.2024

Rapportdato: 19.11.2024

Oppdragsnr.: 13333-3875

Referansenummer: MI2045

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 1962. Fantastisk beliggenhet og utsikt, meget solrik flott opparbeidet tomt. Romslig/innholdsrik bolig.

Boligen er modernisert og mye byttet rundt 2000-2005. Våtrom, kjøkken, endel overflater, takteking, de fleste vinduer mm. Boligen fremstår godt vedlikeholdt og pent holdt. Normal stand utfra alder, dvs det er påpekt merknader utfra alder på bygningsdeler som skal følges med på, samt endringer i krav og forskrifter mm.

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

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

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

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

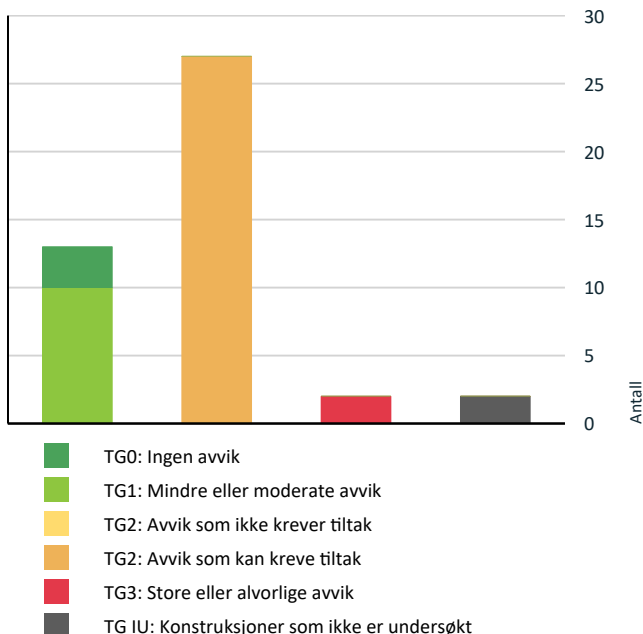
Enebolig

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

Tegning tilbyggsdel samsvarer med dagens løsning, mens på opprinnelig del er det utført noe planmessige endringer.

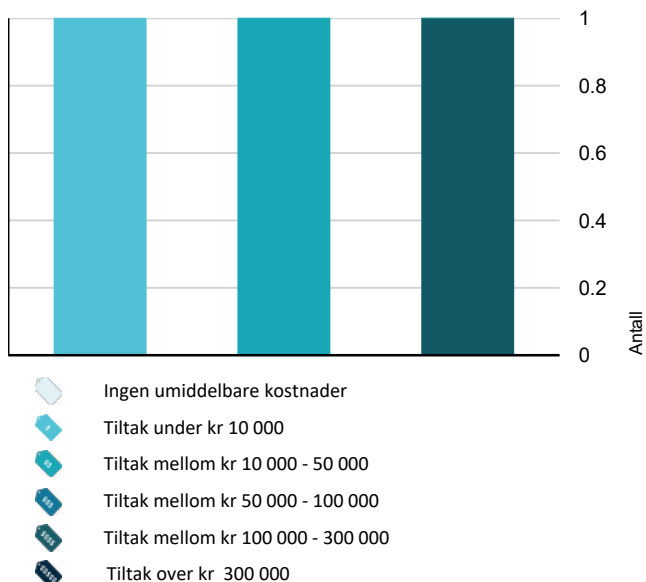
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

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

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Vaskerom generelt

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmekabler

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|-----------------------------|
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1962

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers bolig

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertekking trolig asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og evt tilgjengelige deler av loft dersom dette finnes.

Tekking er trolig byttet rundt tidlig 2000 tallet.



Eldre fuktskjolder loft.



Beslått pipe. Gradrenner med beslag.

TO 2 Nedløp og beslag

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

Vannbord og vindski av tre.

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

Stigtrinn ikke nødvendig, feieluke loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Takvinkel må undersøkes.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TO 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er varierende årgang. Opprinnelig eldre men enkelte dårlige bord her og der er byttet med tiden. Ikke observert åpenbare avvik, men videre oppsyn og vedlikehold påregnes.

På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning. Dette fordi det er bygget med mindre lufting enn dagens byggeskikk som kan medføre kondens mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger. Ved fremtidig bytte hele vegger så anbefales disse lektet ut/etterisolert, lufting, vindtett mm ihht dagens krav.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Trekonstruksjon, saltak. Det er OK lufting ned mot gesims av boligen, men ikke observert åpenbare avvik som kondensmerker liknende som ansees unormalt utfra alder.

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.



! TG 1 Vinduer

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

Varierende alder vinduer: oppe er det fleste fra 05/08, men også vinduer fra 23/24. Enkelte av dem har ikke synlig datostempel.

Nede er det vinduer av nyere årgang med unntak av et i bod som har enkelt glass.

! TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- inngangsdør hoveddør og vaskerom, eldre teak tredører. Hoveddør funksjon OK.
- balkongdører stue, tredører med isolerglass, noe nyere årgang, 2000 tallet engang.
- balkongdør stue2/hagestue, tredør med isolerglass, fra 2008. Funksjon OK.
- tredør grovkjeller, nyere. Funksjon OK.

Skyvedør kjellerstue ikke vurdert da den skal byttes før salg/overtagelse.

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

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskeromsdør har vært lite i bruk og sitter i karm, trolig er den malt igjen. Generelt vil det kunne oppleves noe trekk fra eldre dører da de ikke har en isolasjonsevne lik dagens standard. Den ene balkongdøren tar litt i nedre svill, vurdere mindre justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere noe justering/vedlikehold.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord og noe støpte dekker rundt om. Varierende årgang. Terrasse ved inngangsparti og nede er noe nyere.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

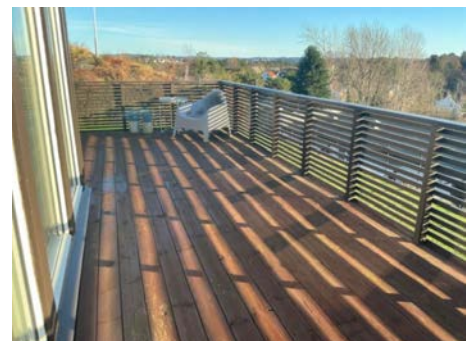
Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm.

Underliggende tekking av Derbigum på terrasse ved stue. Det har vært engangstilfelle med mindre drypp ned, utbedret. Mindre fuktskjold i tak nede, tørt.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt oppsyn og vedlikehold.



! TG 3 Utvendige trapper

Murte/støpte trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stedvis ingen håndløper, tg3. Stedvis en side tg2. Enkelt løs skiferstein på den ene trappen og flere løse stein på toppen ved garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper behovsvurderes. Vedlikehold vurderes av løse stein mm.

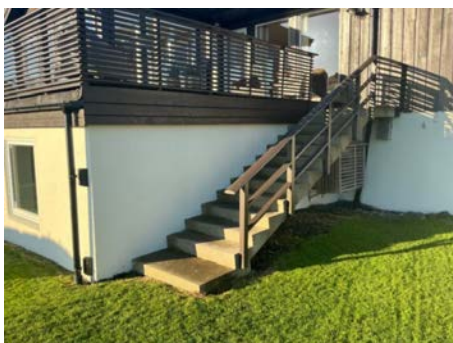
Kostnadsestimat: Under 10 000



Løse stein.



Ingen håndløper.



Ingen håndløper.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater fremstår hovedsaklig pent holdt og med normal bruks- og aldersslitasje.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hulrom under enkelte fliser i gangen og kjøkken. Hulrom vil si at flisene har sluppet litt i flislim. Dette kan være utfordrende å lokalisere, men høres ofte om man «kakker» helen i flis hvor man hører det treffer underlag. Dette går ofte OK uten vesentlige avvik, men fuger kan sprekke etc. Mindre sprekk i fug observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn for utvikling og evt utbedring dersom ønskelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. I boligens hoveddel er det stedvis mindre nivåforskjeller, mens i stue2/hagestue så er det mer markert med ca 3cm fra dør til yttervegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TO 1 Radon

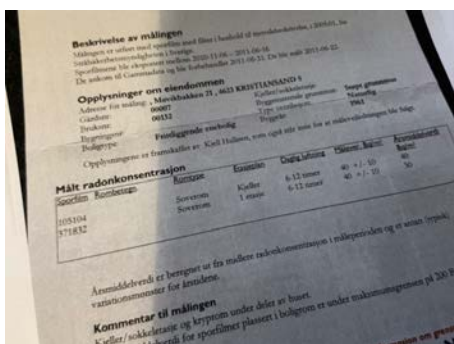
Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

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

Eier opplyste å ha utført radonmålinger når de kjøpte boligen med tilfredsstillende resultat, og det er fremlagt dokumentasjon på dette. Målingen er fra 2010, sådan kan det med fordel utføres en ny måling.

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:
<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.



TO 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Åpen peis i stue, ubrennbar flate er OK men kunne gjerne vært noe mer ut på kantene. Peisinnsetts stue nede, ubrennbar fliser gulv.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Les kommentar egenerklæring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn utfra alder. Ytterligere feiing/kontroll.



TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforedede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

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

Tilstandsrapport



TO 1 Kryp/grovkjeller

Det er grovkjeller under deler av boligen. Dette ansees generelt som noe risiko, spesielt om det er lavere høyde og mer «tett». Det ble utført fuktmåling med normalt utslag i treverk. Utført observasjon der lett tilgjengelig, dvs kun den ene delen. Ikke observert åpenbare avvik.

Normalt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.

Det kan med fordel gjøres en ytterligere vurdering av vanskelig tilgjengelig rom.



TO 2 Innvendige trapper

Tretrapp. Til loft er det håndløper begge sider, kunne med fordel vært etablert noe lenger opp.

Til underetasje er det håndløper en side.

Vurdering av avvik:

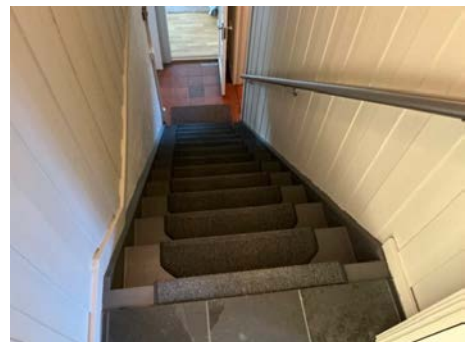
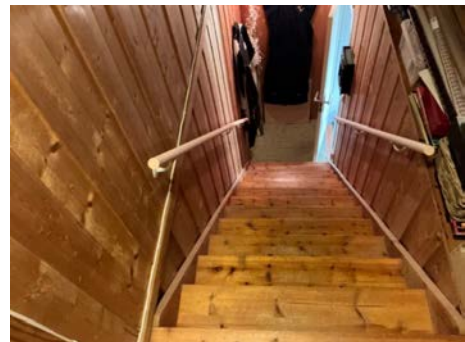
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun en side i nedre del av trappen, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.



TO 1 Innvendige dører

Tredører. Oppe fungerer dørene hovedsaklig OK, nede er det enkelte som tar litt i karm/svill og med fordel kan justeres noe.

Normal mindre bruksslitasje på karm og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak.

Vurdering av avvik:

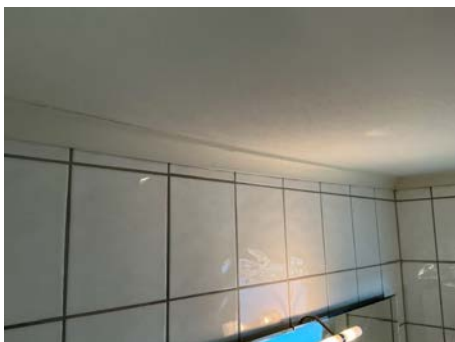
- Det er avvik:

Noe skjevhet i tak som gjør at det blir noe forskjell høyde fliser opp mot tak. Mer et utseendemessige vik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokalt fall rundt sluken ved badekar. Det er to sluker i rommet og ikke optimalt fall dem imellom ser det ut til (utfordrende å måle pga kabinett).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluker kontrollert i den grad mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke mulig å påvise noen membranløsning i slukene pga sluktype og tilgang. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette. Bruk av dusjkabinett er god løsning da det medfører lite fuktpåkjenning mot overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, innredning, boblebad og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen (boblebad ikke testet) Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Man kan for ordens skyld lage drensspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisterekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

1 ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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



1 ETASJE > BAD 2

Generell



1 ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Mindre sprekk i sparkelskjøt, ellers normalt.



1 ETASJE > BAD 2

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lokalt fall mot sluk der mulig å måle, men høydeforskjell mellom dørsvill og flis er noe mindre enn optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

1 ETASJE > BAD 2

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Noe redusert tilgang men synlig hva antas på være en membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

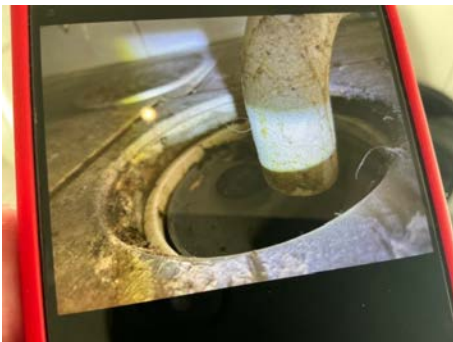
Tilstandsrapport

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på dette. Bruk av dusjkabinett er god løsning da det medfører lite fuktpåkjenning mot overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > BAD 2

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, vegghengt wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni systerne slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drengshull.

1 ETASJE > BAD 2

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket.

1 ETASJE > BAD 2

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



1 ETASJE > VASKEROM

TO 3 Vaskerom generelt

Eldre vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vaskerom får en dårlig karakter fordi det ikke er bygget ihht dagens standard og fuksikring.

Det er fliser på gulv. Stedvis noe lokalt fall, stedvis ikke lik dagens standard. Ingen nyere membran/fuksikringsløsning. Noe kalkutslag fuger.

Trepanel vegger. Ikke fuktbestandig, oppsyn ved bruk.

Ingen lufteventil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få beste karakter så må rommet totalrenoveres, så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt utfra atd et fungerer ved et normalt bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking fordi røropplegg ligger synlig utenfor vegg.

Overflate fuksøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Skiferstein på gulv. Innredning er fra rundt 2005 ifølge eier. De fleste frontene har laminert overflate mens enkelte med glass/aluminium. Benkeplate av stein/steinkompositt liknende. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje, fremstår relativt pent brukt utfra alder.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

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



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften fungerer med knappene fungerer ikke helt optimalt. Med dette menes at de ikke alltid står i på posisjon men spretter ut igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre knappe mekanikk, evt undersøkes/byttes om mulig, evt vurdere utskiftning hele viften.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i kjeller.

Vannrør av kobber og rør i rør. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Variierende årgang røropplegg. Til badet rom oppe ser det ut til at det er modernisert til rør i rør, fordelerskap plassert på vaskerom. Ellers i underetasje er det eldre kobber rør. Noe irr.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TO 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ifølge eier er det meste av avløpsrør byttet til plast, men det finnes en mindre rørgjennomføring i etasjeskille av eldre støpejern. Denne er filmet av Sørmiljø og funnet OK stand ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.

TO 2 Varmepumpe

Varmepumpe i stue og kjellerstue.

Fra 2005 ca ifølge eier. Estimert levetid er 10-15 år.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TO IJ Varmekabler

Begge bad, hall, vaskerom og kjøkken oppe.

Kjellerstue og tre soverom i tilbyggsdel.

Ikke funksjonstestet da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i bod under trapp og fra 2005. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsbereidere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales. Oppsyn utfra alder.

Tilstandsrapport



TC 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Automatsikringer i hall oppe.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Naturlig modernisert med årene, men ingen full renovering med bytte av alt ledningsnett etc.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Sønnico og Avitell.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ligger noe dokumentasjon i sikringsskap, men ikke komplett historikk.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

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



TC 0 Branntekniske forhold

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

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

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

TO 2 Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger på eldre del. På tilbyggsdel er det observert toppen av grunnmursplast.

I de bod rom nede hvor det er murvegger så er det ikke observert saltutslag. Saltutslag er et tegn på at drenering ikke fungerer optimalt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mangler topplister på tilbyggsdel som gjør at noe fukt kan komme inn bak platen og medføre fuktpåkjenning grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i mur i bod rom nede.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vurdere en lokal utbedring.



TO 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Ved inngang/garasje er det noe fall mot boligen. Eier opplyste at dette oppleves å fungere normalt. Ved garasje er det beleggningsstein med noe fall mot drensrenner, oppsyn slik at disse fungerer fint. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyning av dreneringsløsninger rundt boligen.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trolig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

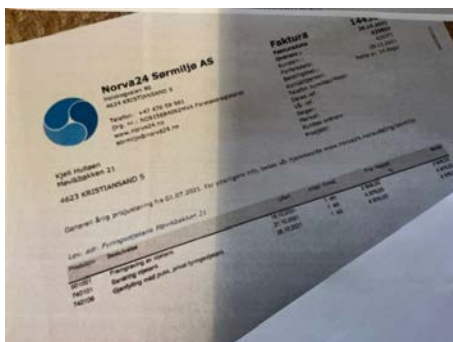
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TO 1 Oljetank

Oljetank på eiendommen men denne sannert. Dokumentasjon fremlagt.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje er enklere vurdert og beskrevet og må ikke regnes som en fullverdig tilstandsrapport. Det kan være bygningsmessige avvik som ikke er beskrevet.

Trevinduer med isolerglass, noe nyere. Tredører, noe fuktsvelling. den ene av inngangsdørene tar litt i svill/karm. Stålport. Trekledning på stender, noe fuktskjolder. Undertak sutaksplater yttertekking betongstrein. Trekledning fremstår normalt utfra alder. Taknedløp ledes bort på baksiden, mens i front ledes det i grunnen, kan med fordel ledes bort. Noe fuktpåkjenning grunnmur kan forkeomme da det ikke er noen dreneringsløsning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Underetasje | 99 | | | 99 | 7 |
| 1 etasje | 137 | | | 137 | 57 |
| Loft | 25 | | | 25 | |
| SUM | 261 | | | | 64 |
| SUM BRA | 261 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Bod , Bod 2, Bod 3, Soverom , Stue , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4 | | |
| 1 etasje | Vaskerom , Hall , Kjøkken , Stue , Stue/hagestue, Bad , Bad 2, Soverom , Soverom 2 | | |
| Loft | Bod/råloft | | |

Kommentar

Lav takhøyde loft, like over måpleverdig høyde under bjelkene. Kun deler av areal medtatt.

Tewrrraasse ved inngang ca 26 kvm. Tewrrrasse ved stue 31 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning tilbyggsdel samsvarer med dagens løsning, mens på opprinnelig del er det utført noe planmessige endringer.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Normalt oppsyn og vedlikehold, eier har dokumentasjon på arbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Garasje/bod | | 40 | | 40 | |
| SUM | | 40 | | | |
| SUM BRA | 40 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Garasje/bod | | Garasje , Bod | |

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 219 | 19 |
| Garasje | 0 | 40 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|---|------------------------|
| 15.11.2024 | Andreas Natvig Gro Lillian Netland Hulløen og Kjell Hulløen | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 7 | 132 | | 0 | 1326.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Møvikbakken 21

Hjemmelshaver

Hulløen Gro Lillian Netland, Hulløen Kjell

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|---|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 13.11.2024 | Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner. | Gjennomgått | 8 | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MI2045>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 7 Bnr.: 132 Fnr.: Snr.:
Adresse: Møvikbakken 21
Areal i m²: 1326
Anm.:

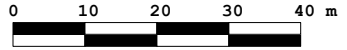
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 06.11.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne



Plan 981.

BEBYGGELSESPAN FOR MØVIGBAKKEN_21-23. KRISTIANSAND KOMMUNE

§ 1

Byggeområder

1.0 Generelt

For bygninger i område B1 og B2 er o.k. ferdig gulv i underetasje (U01) og o.k. hovedplan (H01) og maks mønehøyde vist på plankartet.

Terrenginngrep, plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på søknad om byggetillatelse selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen.

Parkering skal løses i henhold til vedtekt til Pbl § 69.

Byggeområde – B1 og B2

Skal utføres som tett/lav bebyggelse som klatrer i terrenget. For område B1 gjelder maks. tillatt BRA på 450m². For område B2 gjelder maks. tillatt BRA på 300m². Situasjonsplan for hele delområdet skal vises ved søknad om byggetillatelse.

Byggeområde EB1 og EB2.

For område med eksisterende bygg, område EB1 og EB2, gjelder maks BYA 30%.

§ 2

Trafikkområder

Hovedveien er Skonnertveien og området er nummerert i forhold til denne. Kjøreveier, gang-/sykkelvei, fortau og gjesteparkeringsplasser opparbeides iht. gjeldende normer.

§ 3

Friområder 25-4

Opparbeidelse av friområder skal skje i samsvar med godkjent utomhusplan. Lekeklass skal opparbeides i tråd med kommunens vedtekter (jfr Pbl§ 69). Tilgjengelighet for funksjonshemmede skal ivaretas i tilrettelagte lekeområder.

Areal for snøopplag er avsatt i trafikkområdet og vist på planen. Friarealene skal ikke benyttes til rigg- eller lagringsområde. Arealene skal ligge urørt til de skal opparbeides.

§ 4

Spesialområder 25-6

4.1 Frisiktsoner

Arealer avsatt til frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over vegbanen.

4.2 Kommunaltekniske anlegg

Transformator er vist på planen.

§ 5
Fellesområder

5.1 Felles adkomst

Felles adkomst opparbeides som vist på planen.

§ 6
Rekkefølgebestemmelser

6.1 Utbyggingsrekkefølge

Før anleggsarbeid kan igangsettes, skal det foreligge godkjente planer for tekniske anlegg inkl. støyskjerm.

Utomhusplan for lekepass i Møvikbakken skal utarbeides og godkjennes før bygging igangsettes.

Lekepassen og stiforbindelsen langs B2 skal ferdigstilles før nye boliger tas i bruk.”

Felles uteanlegg skal være ferdigstilt senest første vekstsesong etter at 50 % av boenhetene er ferdigstilt.

Adkomst veg klasse A1 med vendehammer, skal etableres når mer enn 3 boenheter er ferdigstilt.

Støyskjerm skal settes opp før nye boliger tas i bruk.

Kristiansand
19. august 2005

Godkjent av byutviklingsstyret i Kristiansand 16.06.2005 som sak nr. 260.

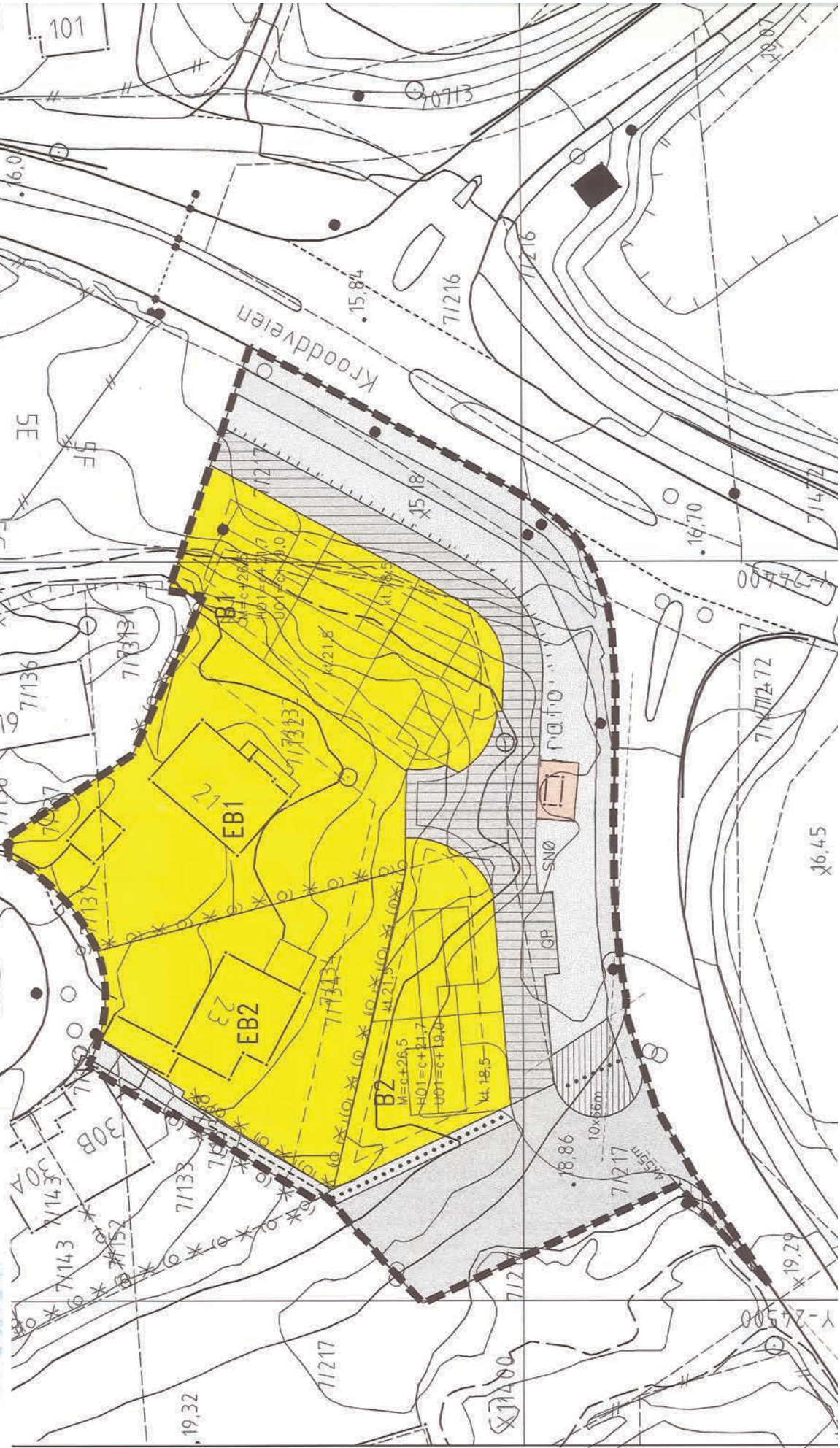
Plan- og bygningssjefen.

KRISTIANSAND KOMMUNE
 BEBYGGELSESPÅN FOR MØRVIKBÅKEN 21 og 23
 I medhold av plan-og bygningslovens § 27-2
 har Byutviklingsstyre i Kristiansand i møte den 16.6.2005
 sak nr. 260 vedtatt denne bebyggelsesplane
 med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kartet
 i samsvar med byutviklingsstyrets vedtak.

Linnar Strømme
 Kristiansand, den

Plan- og bygningsetat



TEGNFORKLARING

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

 BOLIG

3. TRAFIKKOMRÅDE

 KJØREVEI

 GANG- OG SYKKELVEI/FORTAU

 ANNET VEIAREAL

6. SPESIALOMRÅDER

 PRIVAT VEI/PARKERING


 KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

 FRISIKTSONE VED VEI

STREKSYMBOLER M.V.


 PLANENS BEGRENSNING

 FORMÅLSGRENSE

 BYGGEGRENSE MOT VEI OG ANNEN BEBYGGELSE

 NY TOMTEGRENSE

 STI

 MUR

M=c+33,5

H01=c+27,0

U01=c+24,5

MØNEHØYDE

HØYDE OK-GULV HOVEDETASJE

HØYDE OK-GULV UNDERETASJE



Skala 1:500

BEBYGGELSESPIL IHHT. PBL. § 28-2
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER
UTARBEIDET PÅ GRUNNLAG AV REGULERINGSPLAN

MØVIGBAKKEN
KRISTIANSSAND KOMMUNE

DIGITALT KART FRA
KR SAND KOMMUNE

REVISJONER

A Mønehøyder fjernet i felt EB1 og EB2

B Formålsendring, del av kommunal vei og lekeplass endret til privat vei

C

DATO

29.04.05

18.05.05

SIGN.

ES

ES

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

MELDING OM OPPSTART

19.11.03

OFFENTLIG ETTERSYN

SAKSNR.

09.12.04

1. GANGS BEHANDLING

SAKSNR.

28.04.05

VEDTATT AV PLAN- OG ØKONOMIUTVALGET

SAKSNR.

PLANEN UTARBEIDET FOR:

PROSJ.NR.

DATO

SAKSBEH.

2382

28.09.04

ES

PLANEN UTARBEIDET AV:

TEGN.NR.

REV.

TEGN

sms arkitekter as

1

D

Oddernes Bygningsråd

FERDIGATTEST

Attest-L-nr. 1555.

J. nr. 528/61.

Herved bevitnes at det for

Odd Pedersen.

anmeldte bygningsarbeide på g.nr. 7. b.nr. 132. Oddernes

Måvikbakken nr. 21.

er lovmedholdig utført.

nemlig: **En enebolig oppført av tre i 1½ etasje.**

Byggarbeidet er utført i samsvar med

godkjent tegning og anmeldelse.

Ansvarshavende byggmester: **Ole Petter Kulien.**

Oddernes den **12 juli**, 19 **62.**

B. Lie-Johansen

B. Lie-Johansen.

Bygningskontrollør

Herr ark. Sven Tallaksen,
Frost Lassenst. 5,
Kristiansand S.

Vedr. enebolig på Nøvikbakken 21.

Reviderte tegninger av 9/8-61 vedr. ovennevnte enebolig ble forelagt Oddernes bygningsråd i møte 11/8-61, og det ble gjort følgende vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner at det oppføres et bygg etter de reviderte tegninger. Gulv i kjeller må utføres av anorganisk materiale, f.eks. godkjent løsekonstruksjon.

Ved utarbeidelse av skjemategninger for peis må det påses at avstand fra ildsted til treverk blir forskriftsmessig.

Forøvrig i samsvar med bygningslov, byggeforskrifter og tidligere vedtak i bygningsrådet."

Oddernes bygningsadministrasjon, den 16. august 1961.

SVEN TALLAKSEN
ARKITEKT MNAL
PROST LASSENSGT.5.

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON

1 53/62.

Kristiansand S., 26.1.1962.

Oddernes Bygningsråd.

Ang. plassering av garasje på Møvigbakken 21 for herr kontorsjef
Odd Pedersen.

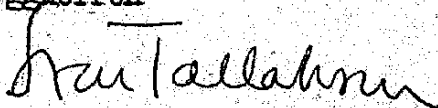
Viser til bygningsrådets behandling av saken (J.nr. 836/61/PU/
VÅ) og til befaring på tomten den 24.d.m. hvor byggherren og
arkitekt Ulstrup var tilstede.

Etter avtale innsendes sakens dokumenter til ny behandling.

Med hilsen

for byggherren

Jnr. 53/62.
PU/VÅ.



Nærværende søknad av 26/1 1962 fra ark. S. Tallaksen for herr
Odd Pedersen om ny behandling av plassering av garasje på Møvik-
bakken 21 ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 2/2 1962.
Saken ble første gang forelagt for bygningsrådet på møte den
12/1 1962 og ble da avslått.

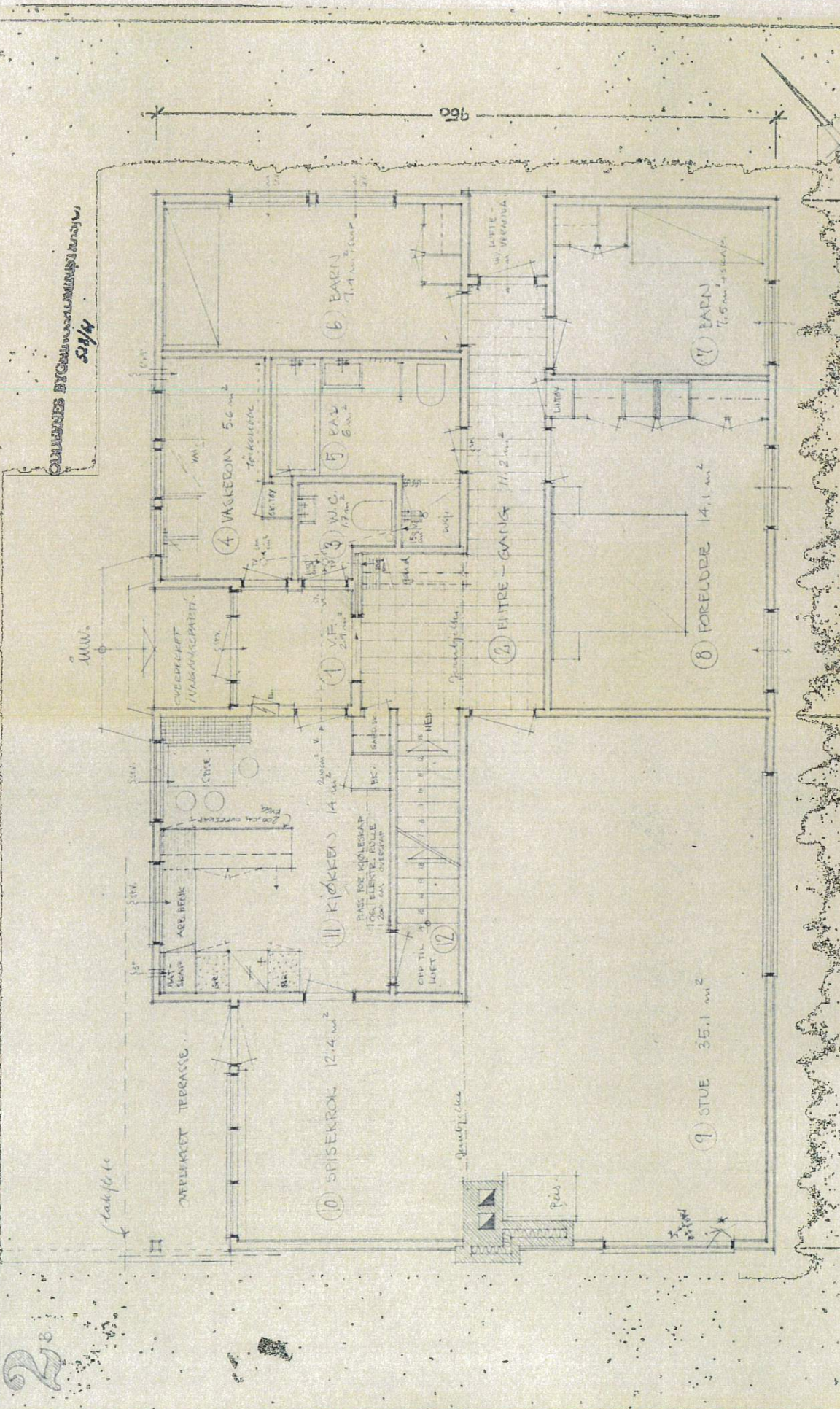
Det ble på møte 2/2 1962 fattet følgende vedtak:

" Bygningsrådet har ved en ny vurdering av søknaden om garasje-
plassering på Deres tomt funnet at den omsøkte garasje ikke
vil ligge så uheldig til som fra først av antatt. Da den regu-
lerte fellesgarasje neppe vil kunne dekke det fremtidige behov
for garasjer i denne boliggrænd finner bygningsrådet at plas-
seringen kan godkjennes. Tegninger av bygget må anmeldes og
godkjennes på vanlig måte."

Oddernes bygningsadministrasjon, den 9.febr. 1962.



AR. KONTORSTJEF ODD PEDERSEN — ENEBOLLIG, MØNGBÆKKEVEJ 21 — PLAN AV 1. ETAGE, MÅL 1950. 12. NOV. 5. 8. 1961. Frede Tallaksen ARCHITECT ANIMAL

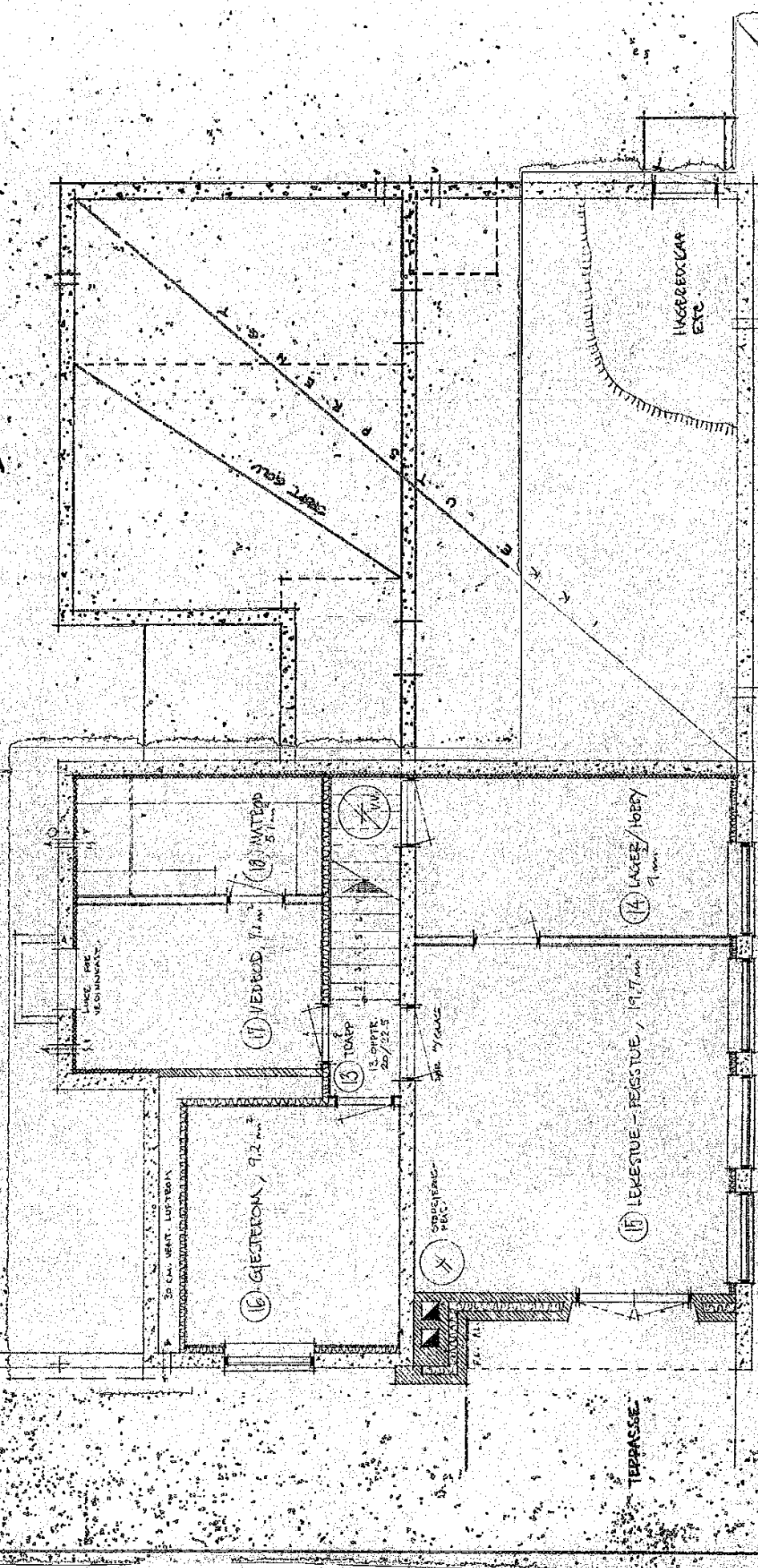


BRUNO ARNOLD, TILBÆTTERE "HISTORIE" 140.2 m². 1. 1. 1950. 1960

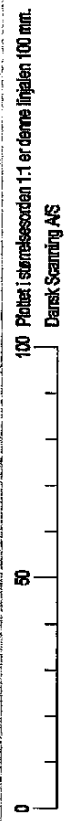
HR. KONTORJEF. ODD PEDERSEN — ENEBOLIG, MOVISERAKEN 21 — VÆLLERPLAN, MÅL 1:50

3^B

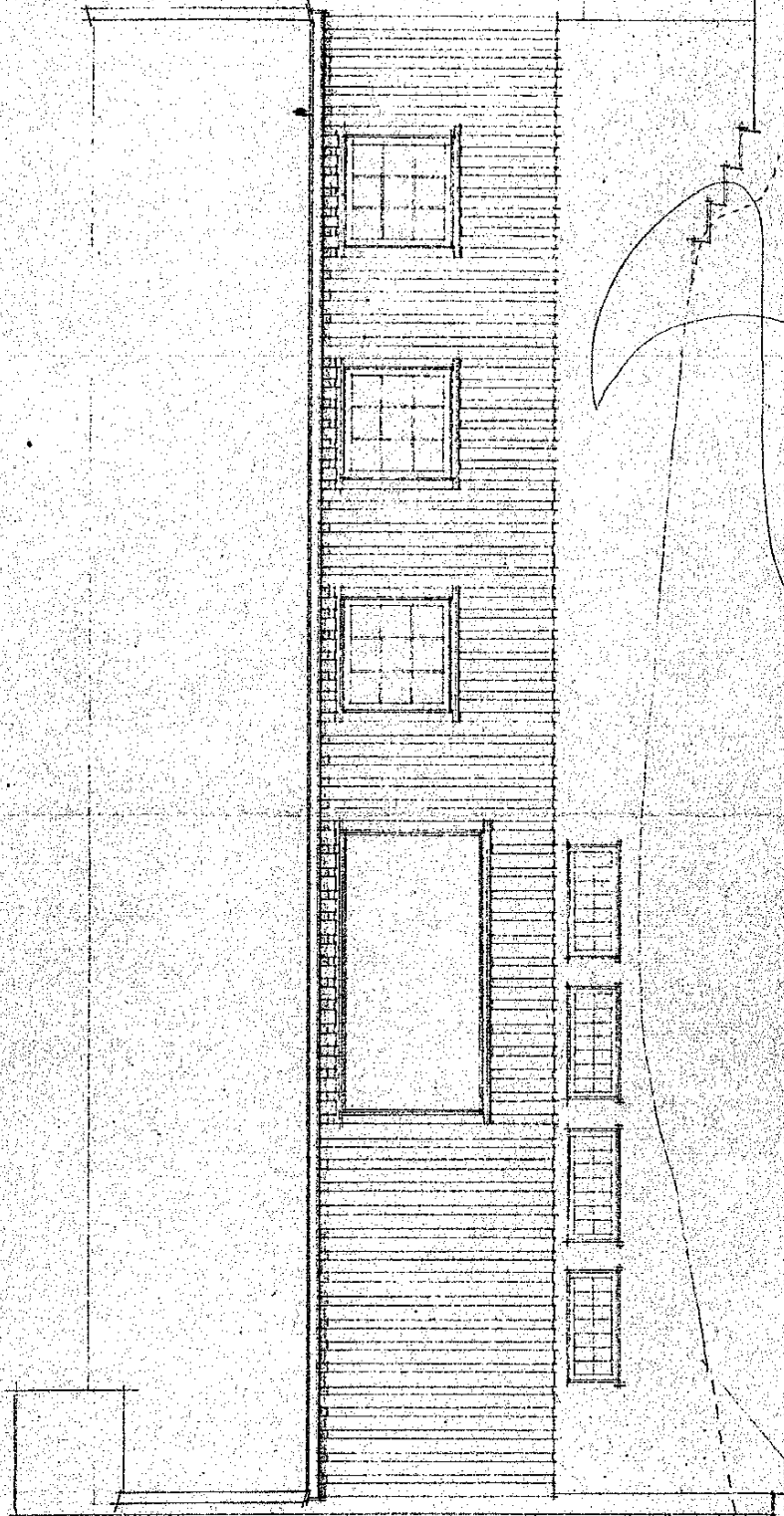
KE SAND. I. S.B. 991 fra Jøllestrøm
 19/86
 135
 5/9/11



BRUTTO AREAL: 116,1 m²



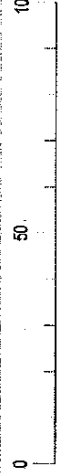
100 Probet i størrelsesorden 1:1 er denne længden 100 mm.
 Dansk Scanning AS



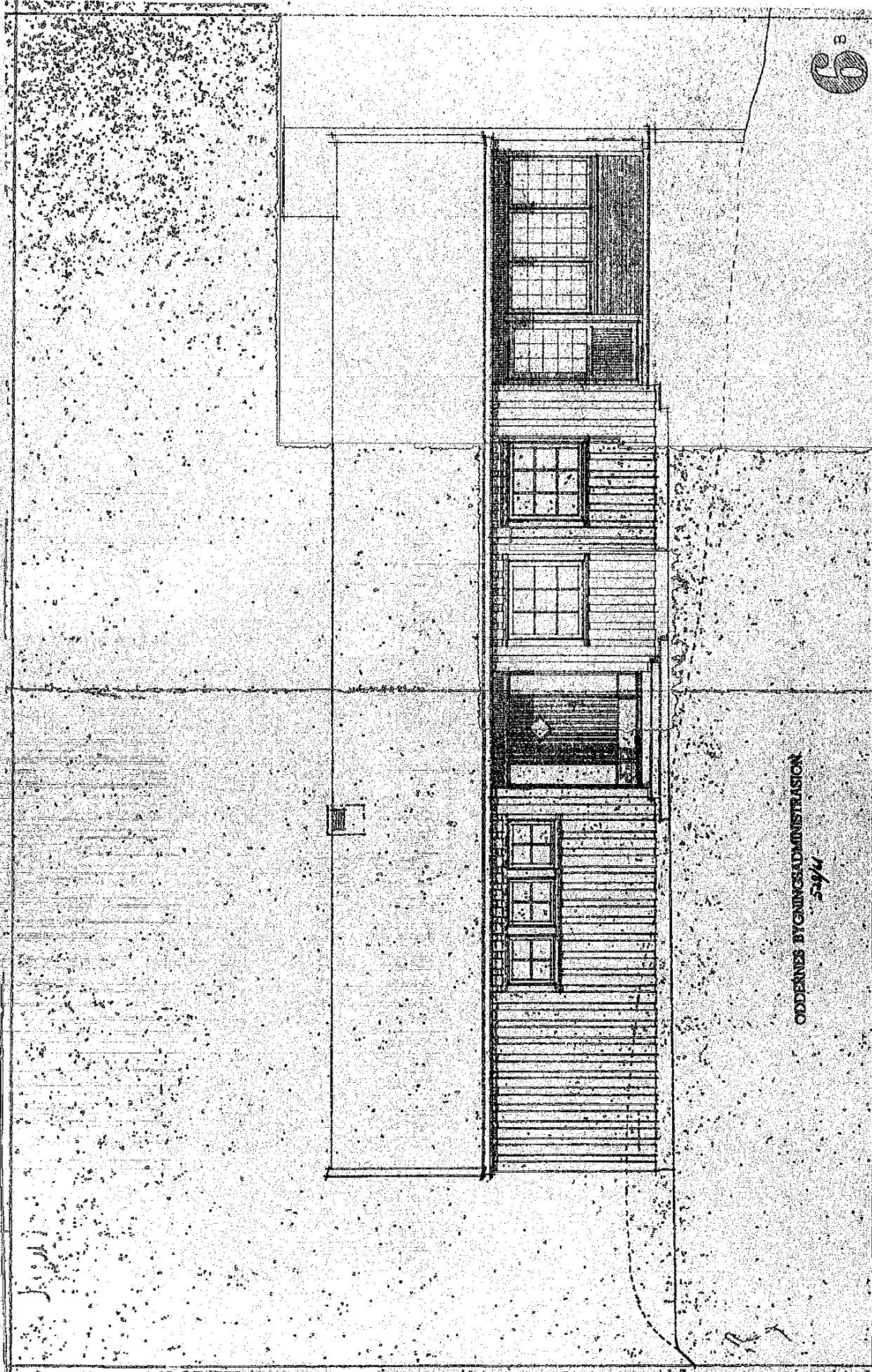
ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASION
523/64

B

HR. KONTORSJEF ODD PEDERSEN — ENERGOLIG, HØNGBAKKEN 21 — FASADE HGT. JØK — ØST 1950 — KE. ANNO S. 60. 1961
FREM TILMÆLNING
ARKITEKT ANNA K.



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Stamping AS

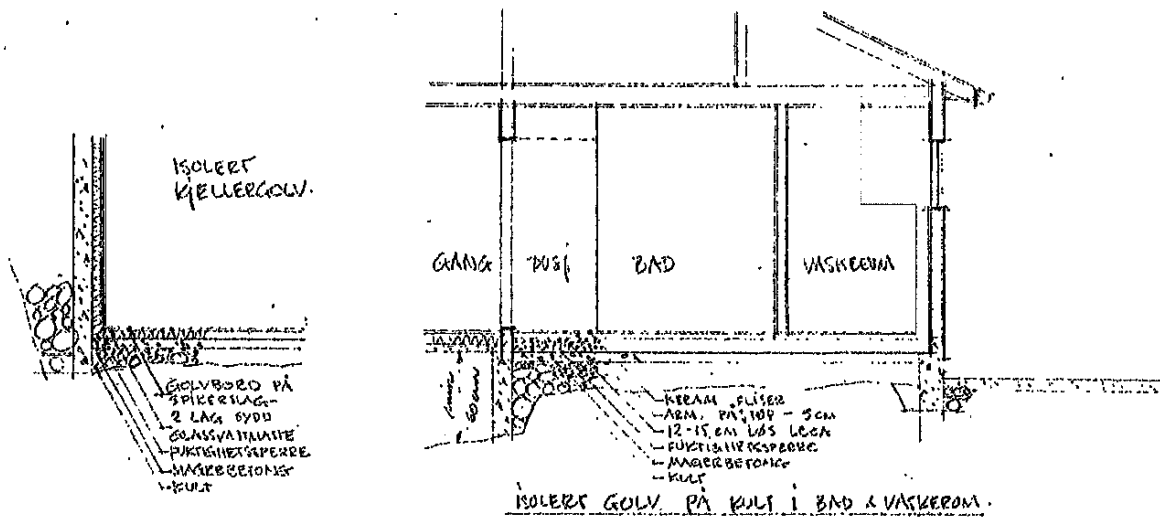


ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASION
5/4

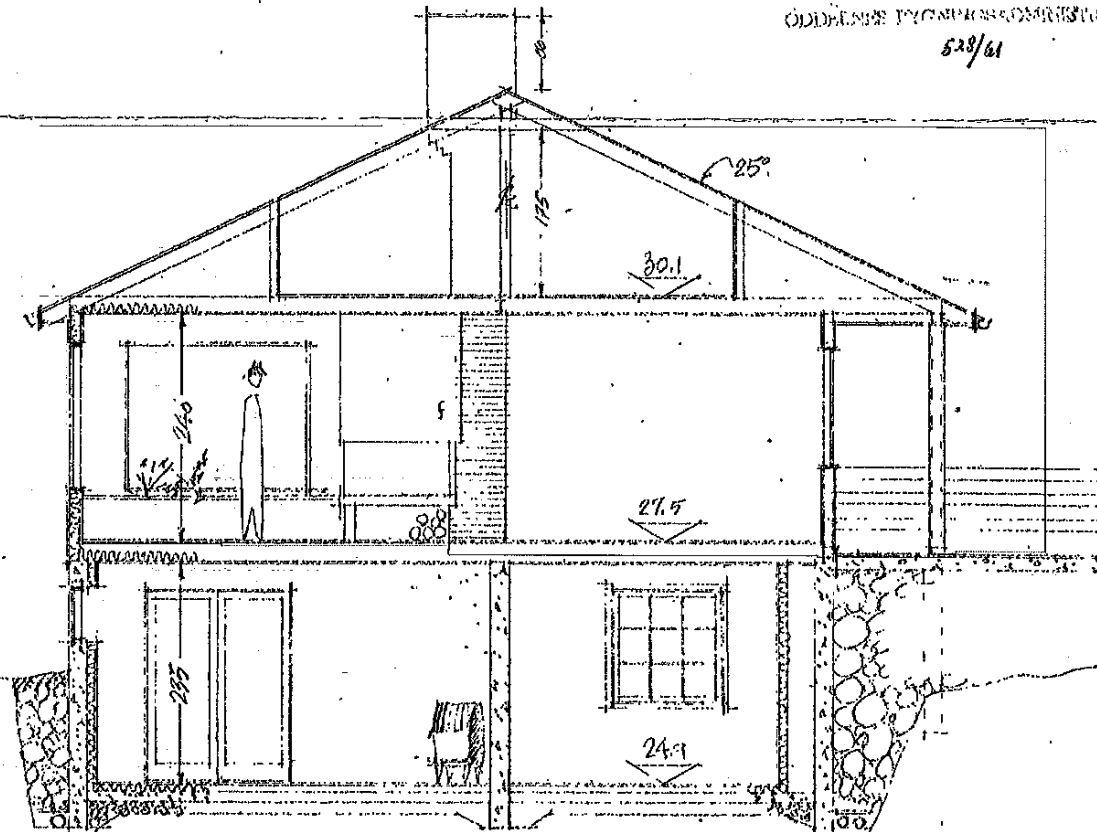
HR. LANTORPVEJ - ODD - PEDERSEN - ENEBOLIG - HØJHJERNEN 21 - FASADE MOT NORD-VEST - 1901

6 B

100 Probal skælesorden 1:1 er derne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



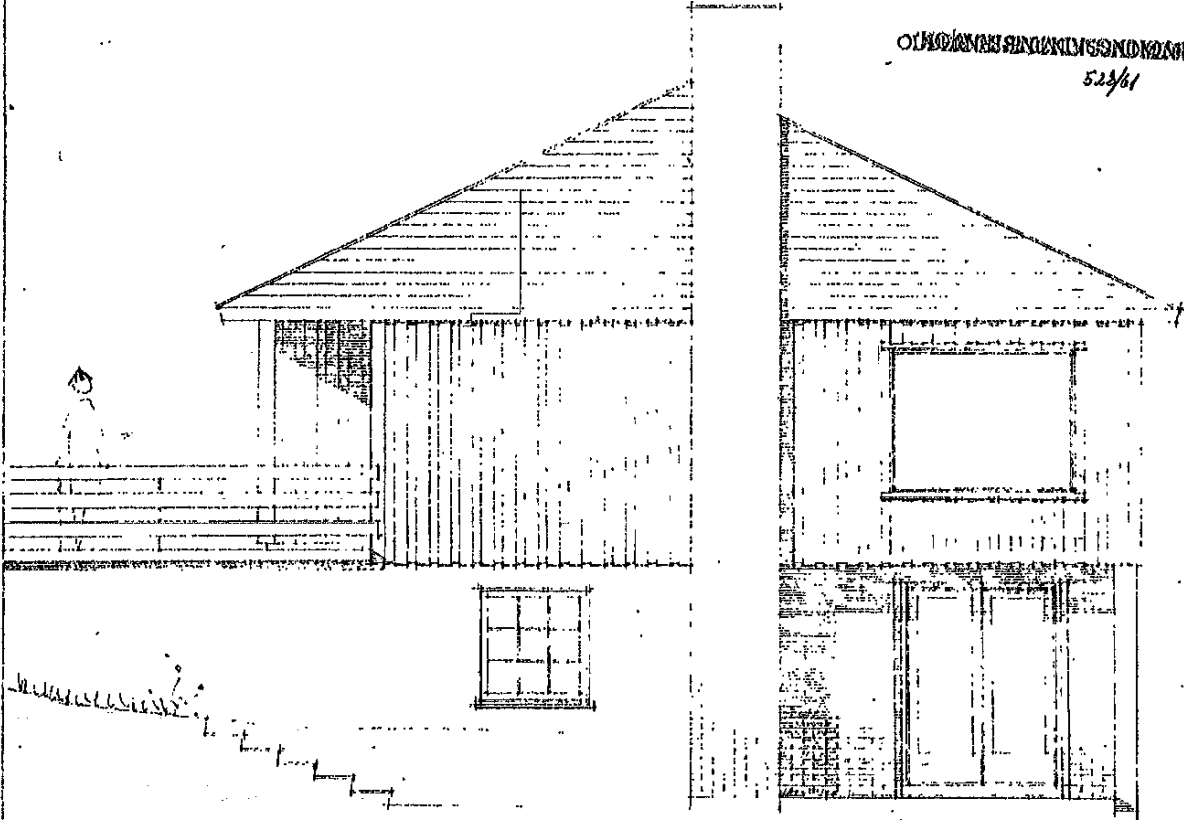
ODD PEDERSEN BYGNINGSKOMITEEN 1909
528/61



4 B

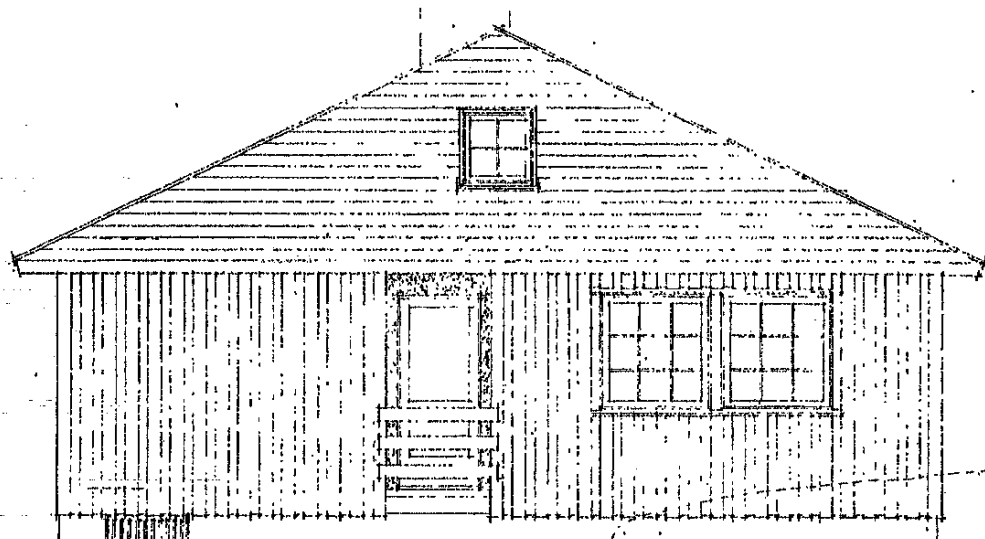
HR. KONTORSEJEF ODD PEDERSEN ERHOLIG, NØYEBÅKKEN 21 SNITT, MÅL 1:50
KRISTIANSTAD S. 8.8.1961
Fra Tønderhus arkitekt kontor

OLDFATHERSINDKUNSTSTATION
52461



NYT SØR-VEST

1/100



NYT NØR-ØST.

7B

HR. KONTORET ODD PEDERSEN — FREDERIKS, NYBORG, 11 — FÆRDIGT NYT HUS OG SV 1950
KRISTIAN LANGE S. 88 1961
[over taget] og arkitekt firma

Odd Pedersen
Møvikbakken 21
4620 VÅGSEYGD.

854/77/511/AMO/ml

15. juni 1977.

MØVIKBAKKEN 21 - PASADEFORANDRING

Deres brev av 3. juni 1977.

Bygningskontrollen har ikke noe å innvende mot at arbeidene utføres som vist på vedlagte tegning.

Gebyr kr 70,- innbetales på vedlagte regning nr 04391.

Innvendige rørarbeider må anmeldes særskilt til Ingeniørvesenet.

Kristiansand bygningskontroll


A. Ersdal


Alf M. Olsen

Gjenpart: Ark. Sannes og Steen, Kongensgate 24
Ingeniørvesenet v/A. Kvaale



Møvik Byggetjenester AS
Andøyfaret 33
4623 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
200704523-5 /ØFI
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 25.04.2019

Møvikbakken 21 - 7/132 - utvidelse av garasje - ferdigattest

| | | | |
|-------------------------|------------------------|----------|-------|
| Byggeplass: | MØVIKBAKKEN | Eiendom: | 7/132 |
| Ansvarlig søker: | Møvik Byggetjenester | Adresse: | |
| Tiltakshaver: | Gry L. og Arne Paulsen | Adresse: | |
| Tiltakstype/tiltaksart: | Bod/garasje /Tilbygg | | |

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Kjell Hulløen, Møvikbakken 21, 4623 KRISTIANSAND S
Arne Haldor Paulsen, Andøysløyfen 113, 4623 KRISTIANSAND S
Gro L Netland Hulløen, Andøysløyfen 113, 4623 KRISTIANSAND S

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Øyvind Fiskaa
Telefon
+47 38 24 32 00

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

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



Møvik Byggtjenester
Måkeveien 1A
4623 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200704523-3

Saksbeh: Øyvind Fiskaa

Dato:13082007

MØVIKBAKKEN 21 - 7/132 - RAMMETILLATELSE UTVIDELSE AV GARASJE.

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

| | | | |
|---------------|------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Byggeplass: | MØVIKBAKKEN 21 | Eiendom: | 7/132/0/0 |
| Tiltakshaver: | Gry L. og Arne Paulsen | Adresse: | Møvikbakken 21, 4623 KRISTIANSAND S |
| Søker: | Møvik Byggtjenester | Adresse: | Måkeveien 1A, 4623 KRISTIANSAND S |
| Tiltakstype: | Bod/garasje | Tiltaksart: | Tilbygg |

I medhold av plan- og bygningslovens § 95 a godkjennes søknaden.
Tegninger og situasjonsplan mottatt 08.06.2007 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder utvidelse av garasje med 21,8 m2.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden gjelder utvidelse av garasje med 21,8 m2 BRA.
Samlet areal etter utvidelsen blir 43 m2.

Gjeldende plangrunnlag:

Bebyggelsen for Møvikbakken 21- 23 er godkjent av byutviklingsstyret den 16.06.2005.

For område med eksisterende bygg, område EB1 og EB2, gjelder maks. BYA 30%.

Estetiske krav:

Garasjen forlenges og får samme takvinkel og høyde som den eksisterende garsajen. Tiltaket tilfredstillerrimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr (minstegebyr) kr. 2800,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.
Tiltaket er begrenset og det gis unntak for ansvarsrett med hjemmel i saksbehandlerforskriftens § 13.

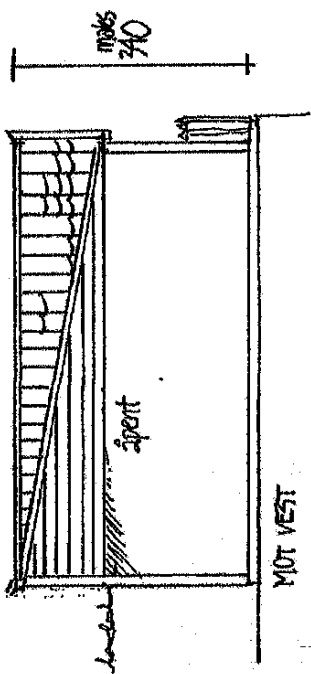
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

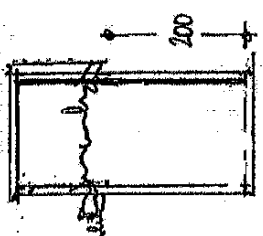
Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

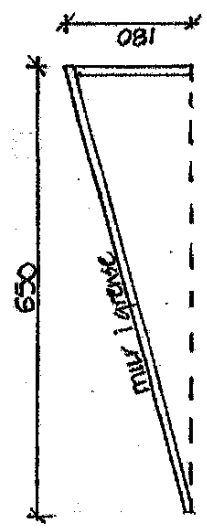
E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA



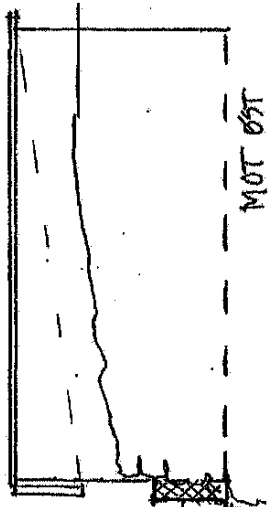
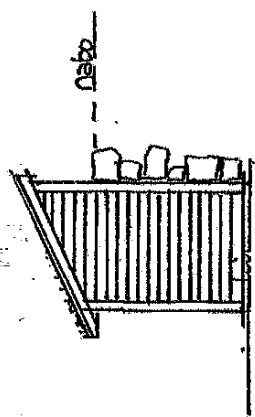
MOT VEST



MOT NORD



PLANTEERING

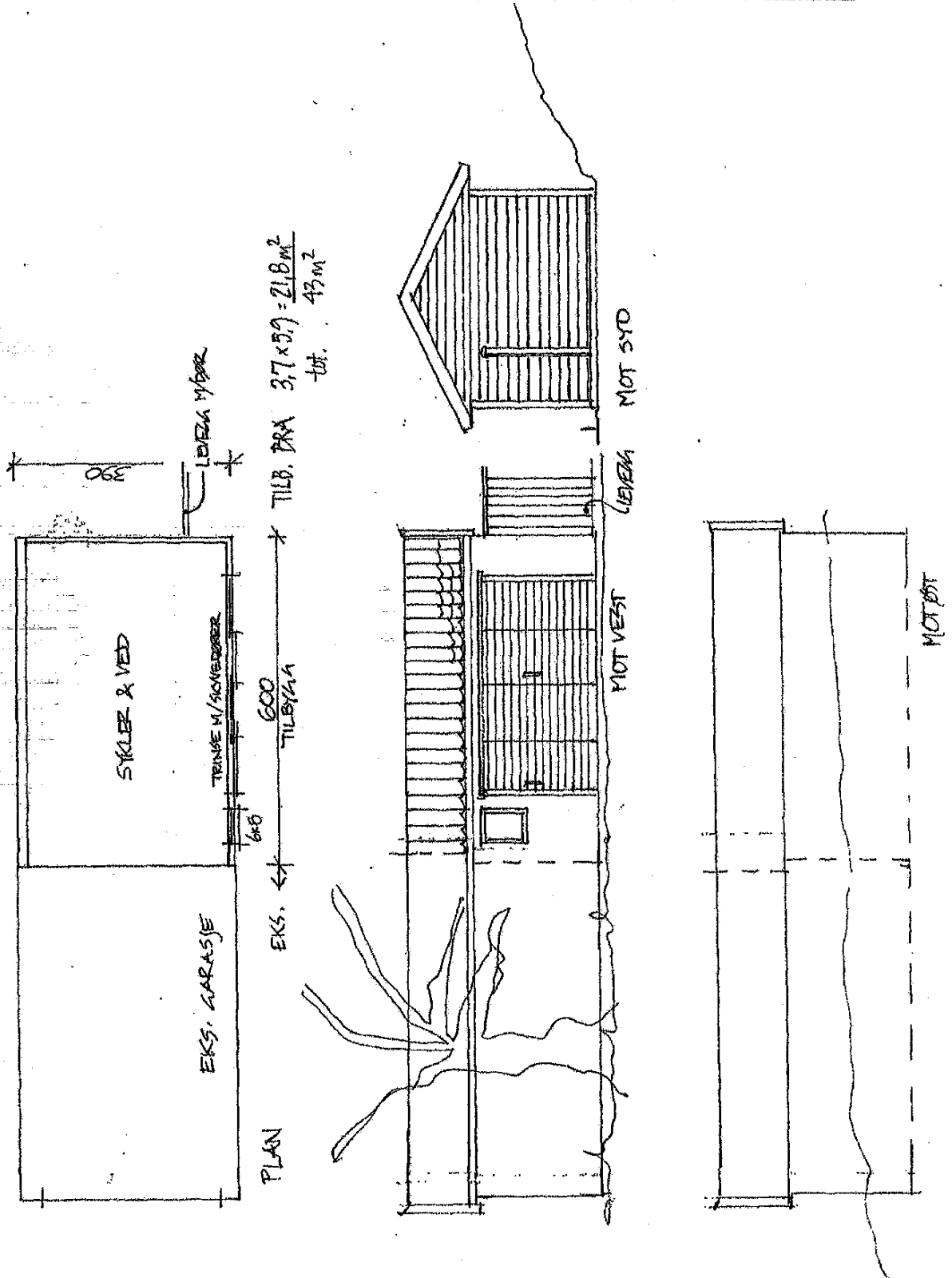


sjerode

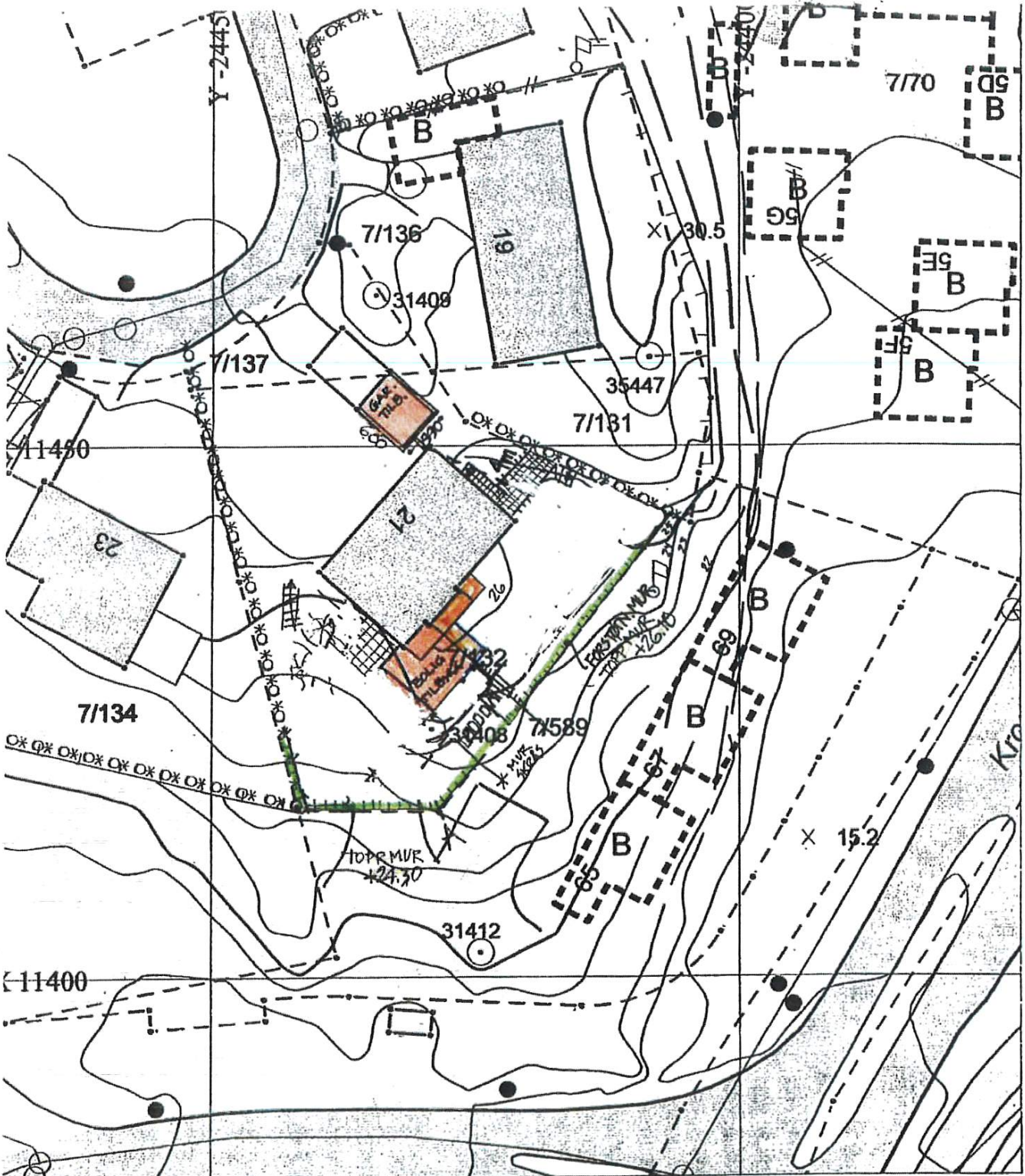
GRANSE
MOT ENR. 589

| | | |
|---|--|---|
| Byggested: Møvikbakken 21 gnr. 7 bnr. 132,137 Kristiansand kommune | Tiltaksnavn: Gry Lisbeth og Arne Paulsen | Søker: Møvik Byggtejenester Måkeveien 1a, 4623 Kr.sand Org.nr. 979755481msa Tlf. 98087172 - 97987172 |
| M= 1: 100 | Rev.: 28. November 2006 Dato: 14. November 2006 | LÆVEGG, MED TAK |

| | | |
|---|---|---|
| Byggested: Møvikbakken 21 gnr. 7 bnr. 132,137 Kristiansand kommune | Tiltakshaver: Gry Lisbeth og Arne Paulsen | Søker: Møvik Byggetjenester Måkevelen 1a, 4623 Kr.sand Org.nr. 979755481mva Tlf: 38087172 - 97587172 |
| M= 1: 100 | Rev.: Rev.: 28. November 2006 Dato: 14. November 2006 | Tilbygg til eks. garasje |



SITUASJONSPLAN - SOM BYKART MBAS 2018



KRISTIANSAND KOMMUNE
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

Gnr.: 7 Bnr.: 132 Fnr.: Snr.:
Adresse: Møvikbakken 21

Forstøttnmur: 261 / 24,3
Sokkelhøyde: under eks.



Datagrunnlag: Digitalt
Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2
Målestokk: 1:500
Dato: 22/02/06
Sign.: PD

Kvalitet eiendomsgrenser:
----- Målte eiendomsgrenser, koordinatnått
----- Uskre eiendomsgrenser

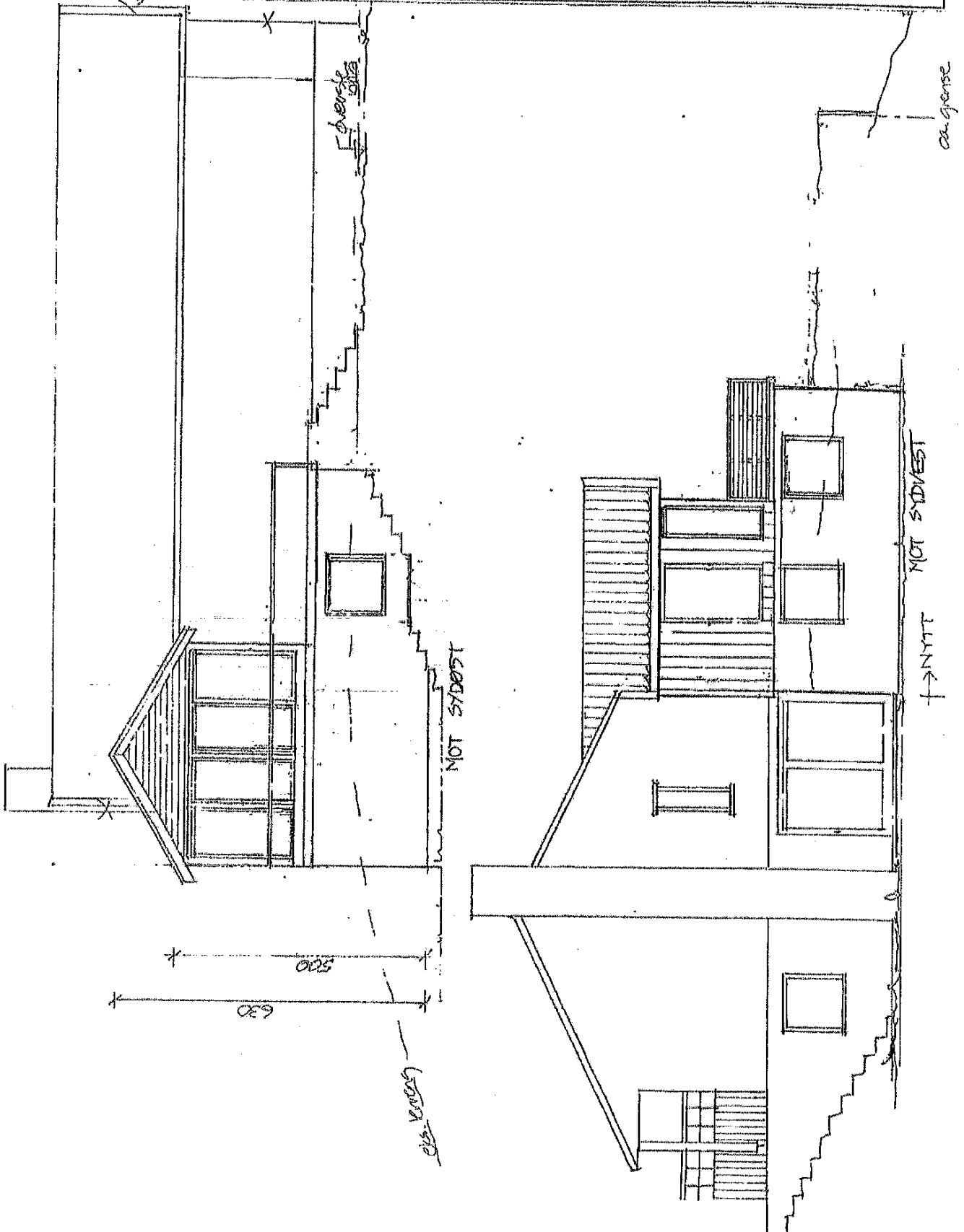
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.
Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.

2/1-19 - Sømbyggel

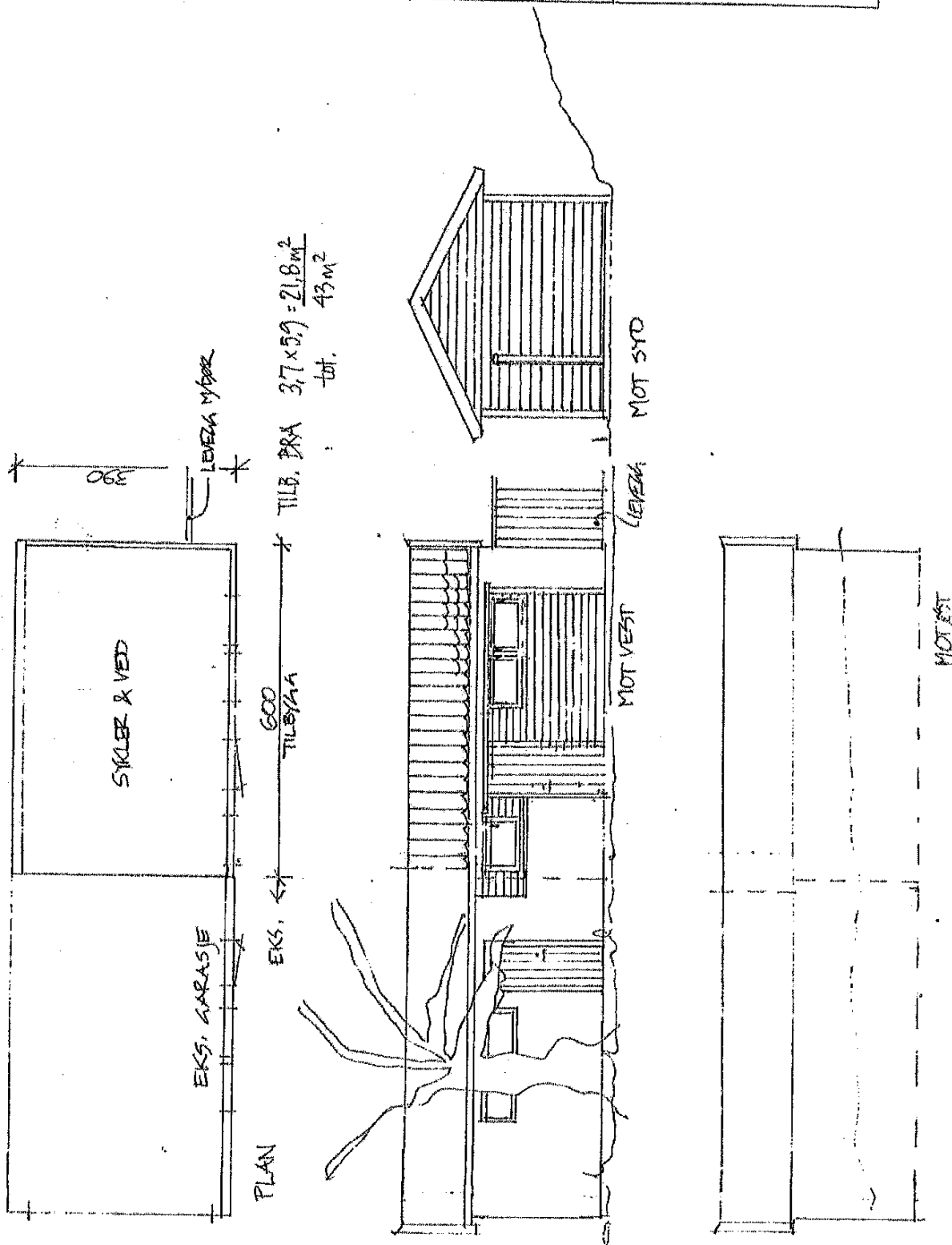
MB4

| | | |
|---|---|---|
| Byggested: Møvikbakken 21 gnr. 7 bnr. 132,137 Kristiansand kommune | Tiltakshaver: Gry Lisbeth og Arne Paulsen | Søker: Møvik Byggetjenester Måkeveien 1a, 4620 Kr.sand Org.nr. 979755481mva Tlf. 38087172 - 97687172 |
| M= 1: 100 | Rev.: 10. august - 2007 Rev.: Dato: 14. November 2006 | |

L
J



| | | |
|---|---|---|
| Byggested: Møvikbakken 21 gnr. 7 bnr. 132,137 Kristiansand kommune | Tillakshaver: Gry Lisbeth og Arne Paulsen | Søker: Møvik Byggetjenester Måkeveien 1a, 4623 Kr.sand Org.nr. 979755481mva Tlf. 38087172 - 97587172 |
| M= 1: 100 | Rev.: 2.01.2019 Rev.: 28. November 2006 Dato: 14. November 2005 | Tilbygg til eks. garasje |





Møvik Byggetjenester AS
Andøyfaret 33
4623 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
200701746-15 /ØFI
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 25.04.2019

Møvikbakken 21 - 7/132 - tilbygg - ferdigattest

| | | | |
|-------------------------|------------------------|----------|-------|
| Byggeplass: | MØVIKBAKKEN | Eiendom: | 7/132 |
| Ansvarlig søker: | Møvik Byggtjenester | Adresse: | |
| Tiltakshaver: | Gry L. og Arne Paulsen | Adresse: | |
| Tiltakstype/tiltaksart: | Enebolig /Tilbygg | | |

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Gebyr:

Ved søknad om ferdigattest mer enn 6 år etter igangsetting eller 2 år etter midlertidig brukstillatelse kreves gebyr: kr 4 000,-. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med hilsen

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Kjell Hulløen, Møvikbakken 21, 4623 KRISTIANSAND S
Arne Haldor Paulsen, Andøysløyfen 113, 4623 KRISTIANSAND S
Gro L Netland Hulløen, Møvikbakken 21, 4623 KRISTIANSAND S

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Øyvind Fiskaa
Telefon
+47 38 24 32 00

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

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



Møvik Byggtjenester
Måkevelen 1A
4623 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200701746-10

Saksbeh: Øyvind Fiskaa

Dato: 08112007

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

| | | | |
|---------------|------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Byggeplass: | MØVIKBAKKEN 21 | Elendom: | 7/132/0/0 |
| Tiltakshaver: | Gry L. og Arne Paulsen | Adresse: | Møvikbakken 21, 4623 KRISTIANSAND S |
| Søker: | Møvik Byggtjenester | Adresse: | Måkevelen 1A, 4623 KRISTIANSAND S |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Tilbygg, svømmebasseng og garasje |

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden på de betingelser som fremgår i saken. Tegninger og situasjonsplan mottatt 22.10.2007 ligger til grunn for godkjenningen. Tidligere vedtak i saken oppheves.

Søknaden omfatter tilbygg til bolig, garasje og svømmebasseng.

Det foreligger ikke protester til endret søknad.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Tidligere rammesøknad mottatt 29.05.2007 har vært stilt i bero.

Det søkes om endring i forhold til tidligere søknad for oppføring av hagestue på eksisterende terrasse, utvidelse av garasje, anlegging og svømmebasseng.

Naboene er varslet på nytt og har samtykket til tiltaket.

Garasjen vil etter utvidelsen få et samlet areal, BRA 21,8 m2.
BRA for hagestue er 15 m2.

Gjeldende plangrunnlag:

Bebyggelsesplan for Møvikbakken 21 – 23 er godkjent av byutviklingsstyret den 16.06.2005. For område med eksisterende bygg, område EB1 og EB2, gjelder maks. BYA 30%.

Dispensasjoner:

Tiltaket krever ikke dispensasjon fra plan- og bygningsloven eller bestemmelser gitt i medhold av samme lov.

Spesielle forhold:

Plan- og bygningsetaten minner om sikringskravene/funksjonskravene i plan- og bygningslovens § 83 samt forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk TEK § 7-48.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 74 nr. 2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse. Plan- og bygningsetaten har lagt tegninger mottatt 22.10.2007 til grunn for sin vurdering. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Utslipp fra bassenget og tilkobling til kommunalt nett må klareres med Ingeniørvesenet.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innsendes:

1. Kontrollerklæringer for utførelsen.

Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Mindre endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".

Godkjenning av ansvarsrett:

Ingen arbeider må påbegynnes før ansvarshavende er godkjent.

Gebyr:

| | |
|-----------------|-------------|
| Byggetillatelse | kr. 2 900,- |
| Svømmebasseng | kr. 4 400,- |

Behandlingsgebyr på til sammen **kr. 7 300,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Gyldighet:

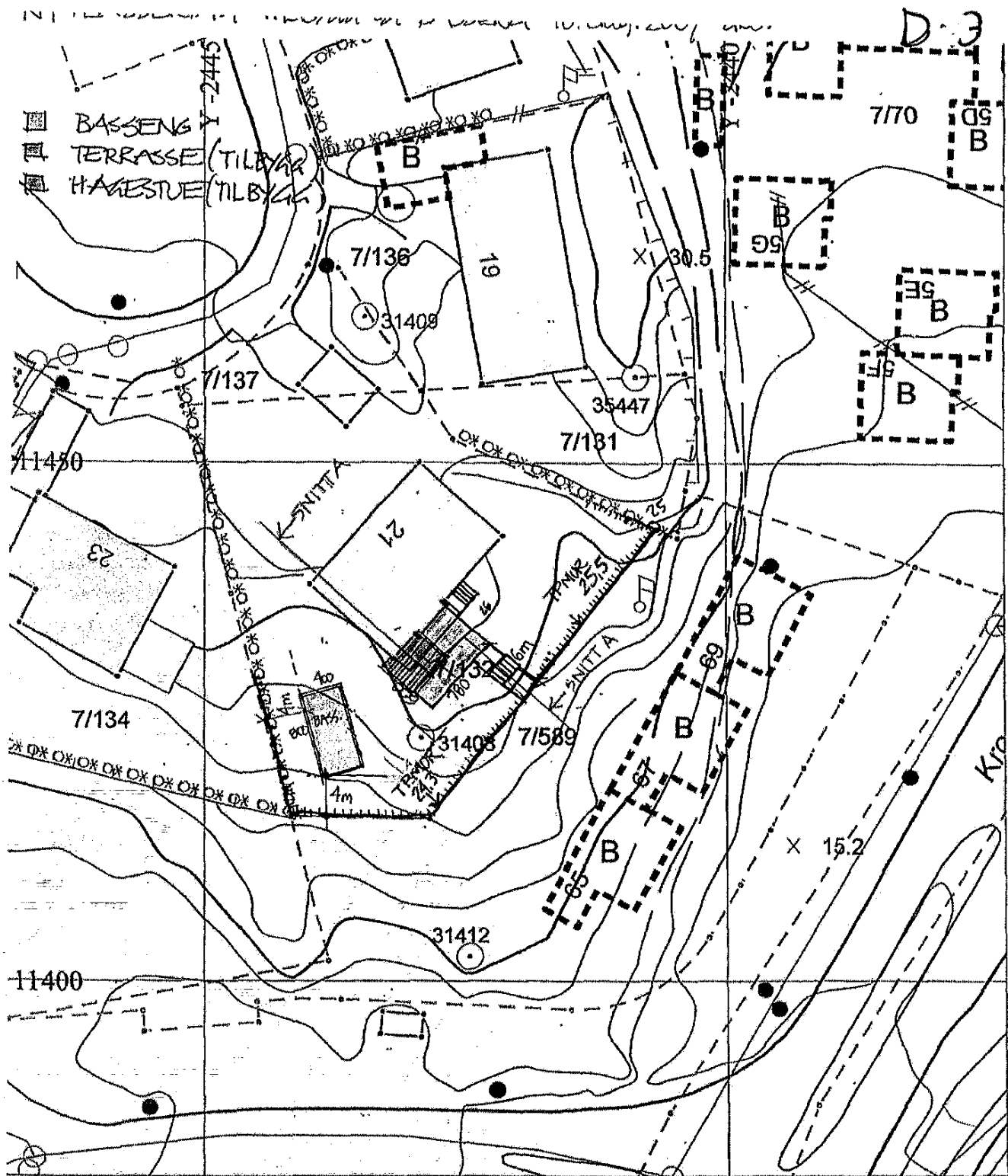
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Med hilsen

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver Gry L. Og Arne Paulsen, Møvikbakken 21, 4623 Kristiansand



KRISTIANSAND KOMMUNE
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

Gnr.: 7 Bnr.: 132 Fnr.: Snr.:

Adresse: Møvikbakken 21

Sokkelhøyde: *Som før*



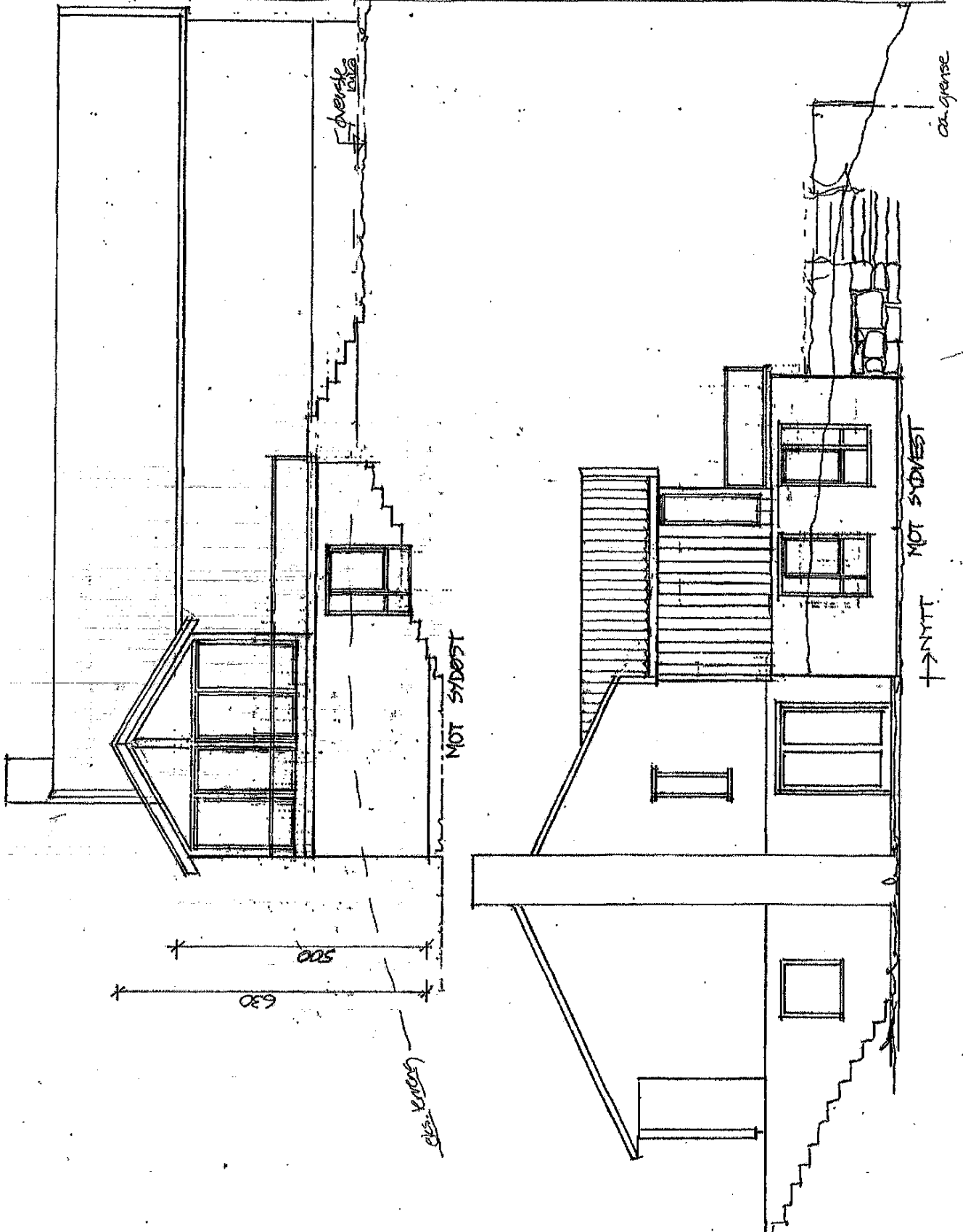
Datagrunnlag: Digitalt
Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2
Målestokk: 1:500
Dato: REV. 10. 08. 2007
Sign.: PD

Kvalitet eiendomsgrenser:
----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
----- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.
Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.

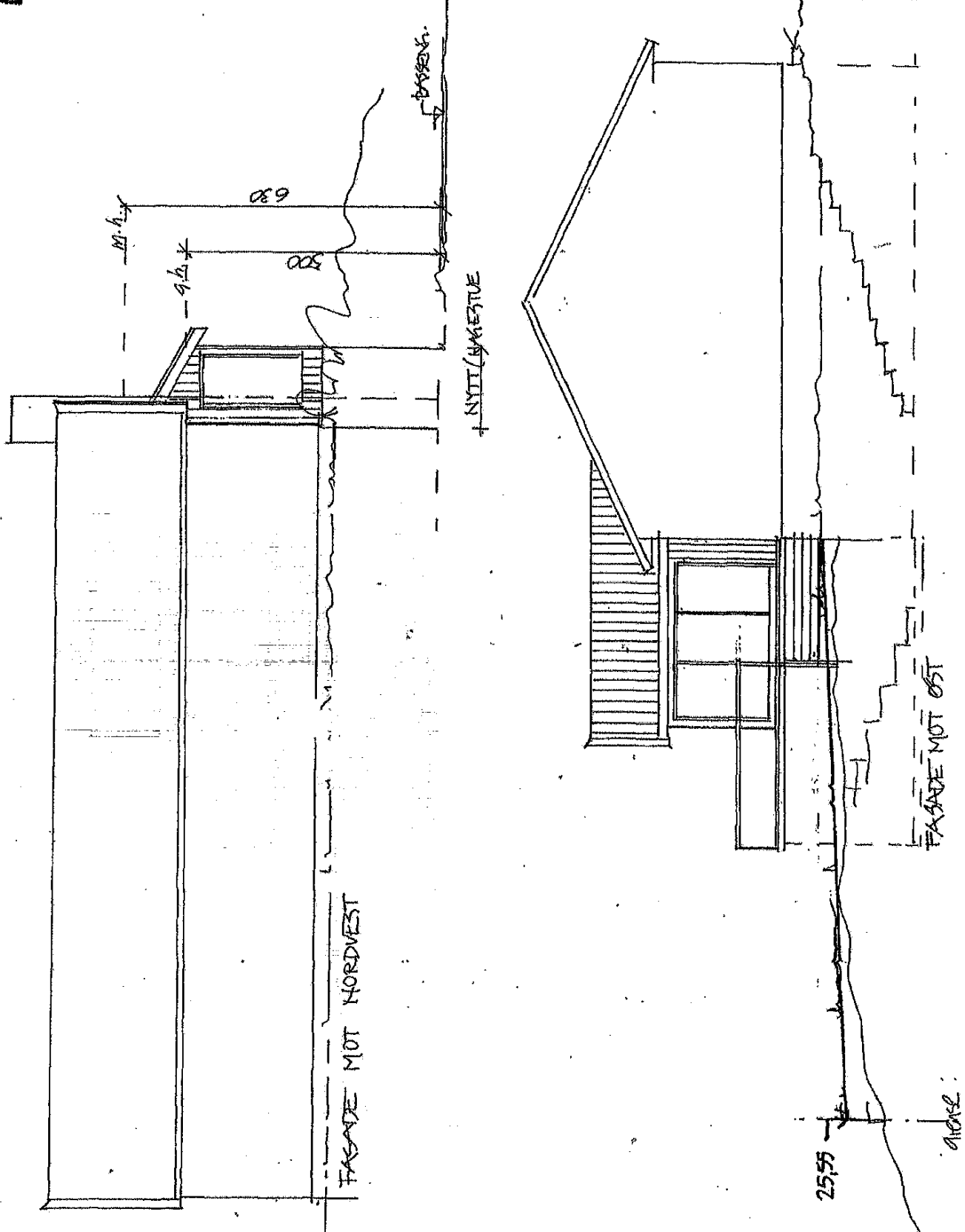
E-31

| | | |
|--|---|--|
| Byggested: Møvikbakken 21 gnr. 7 bnr. 132,137 Kristiansand kommune | Tiltakshaver: Gry Lisbeth og Arne Paulsen | Søker: Møvik Byggetjenester Møikeveien 1a, 4623 Kr.sand Org.nr. 979765481mva Tlf. 38067172 - 97587172 |
| M= 1: 100 | Rev.: 10. august - 2007 Rev.: Dato: 14. November 2006 | |

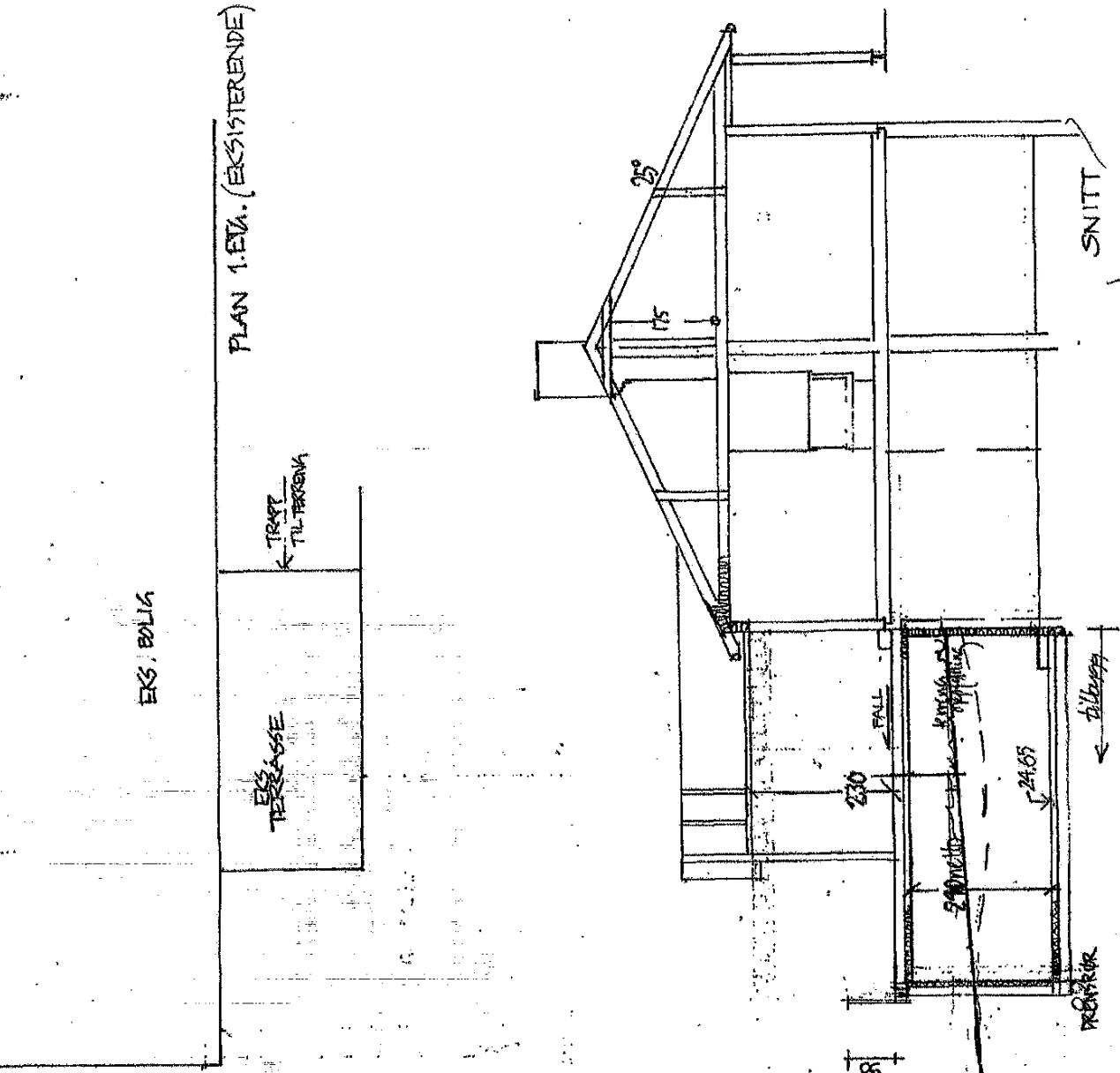


E-32

| | | |
|--|---|--|
| Byggested: Møvikbakken 21 gnr. 7 bnr. 132,137 Kristiansand kommune | Tiltakshaver: Gry Lisbeth og Arne Paulsen | Søker: Møvik Byggetjenester Måkerveien 1a, 4623 Kr.sand Org.nr. 979755481mva Tlf. 38087172 - 97587172 |
| M= 1: 100 | Rev.: 10. august - 2007 Rev.: Dato: 14. November 2006 | |



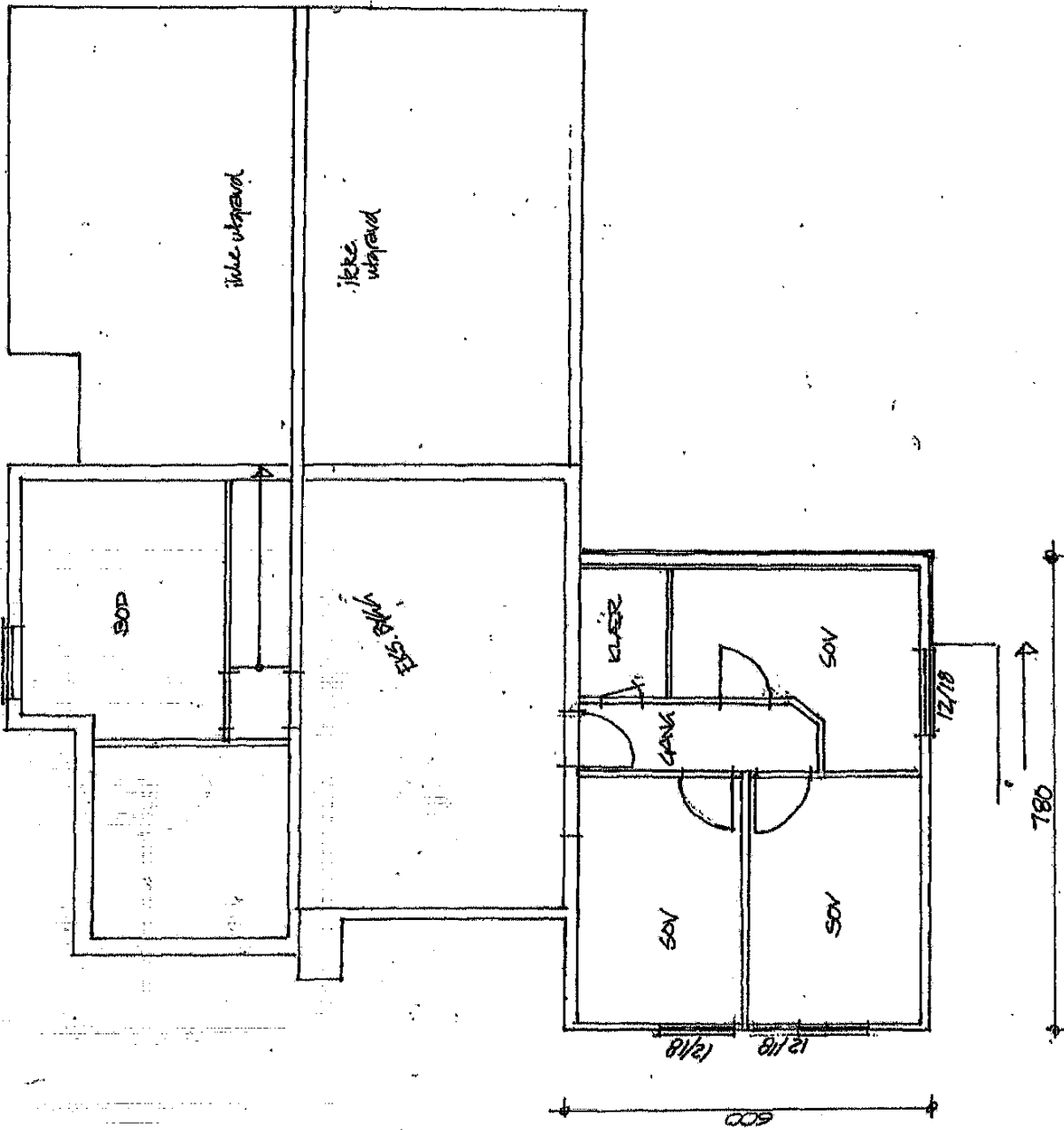
E-33



| | | |
|--|--|---|
| Byggested: Møvikbakken 21 gnr. 7 bnr. 132,137 Kristiansand kommune | | M=1:100 Rev: 10. august - 2007 Rev: 14. November 2008 |
| Tilråstaver: Gry Lisbeth og Arne Paulsen | | Søker: Møvik Byggetjenester Møvikveien 1a, 4623 Kr. sand Org.nr. 979766481mva Tlf. 30087172 - 97587172 |

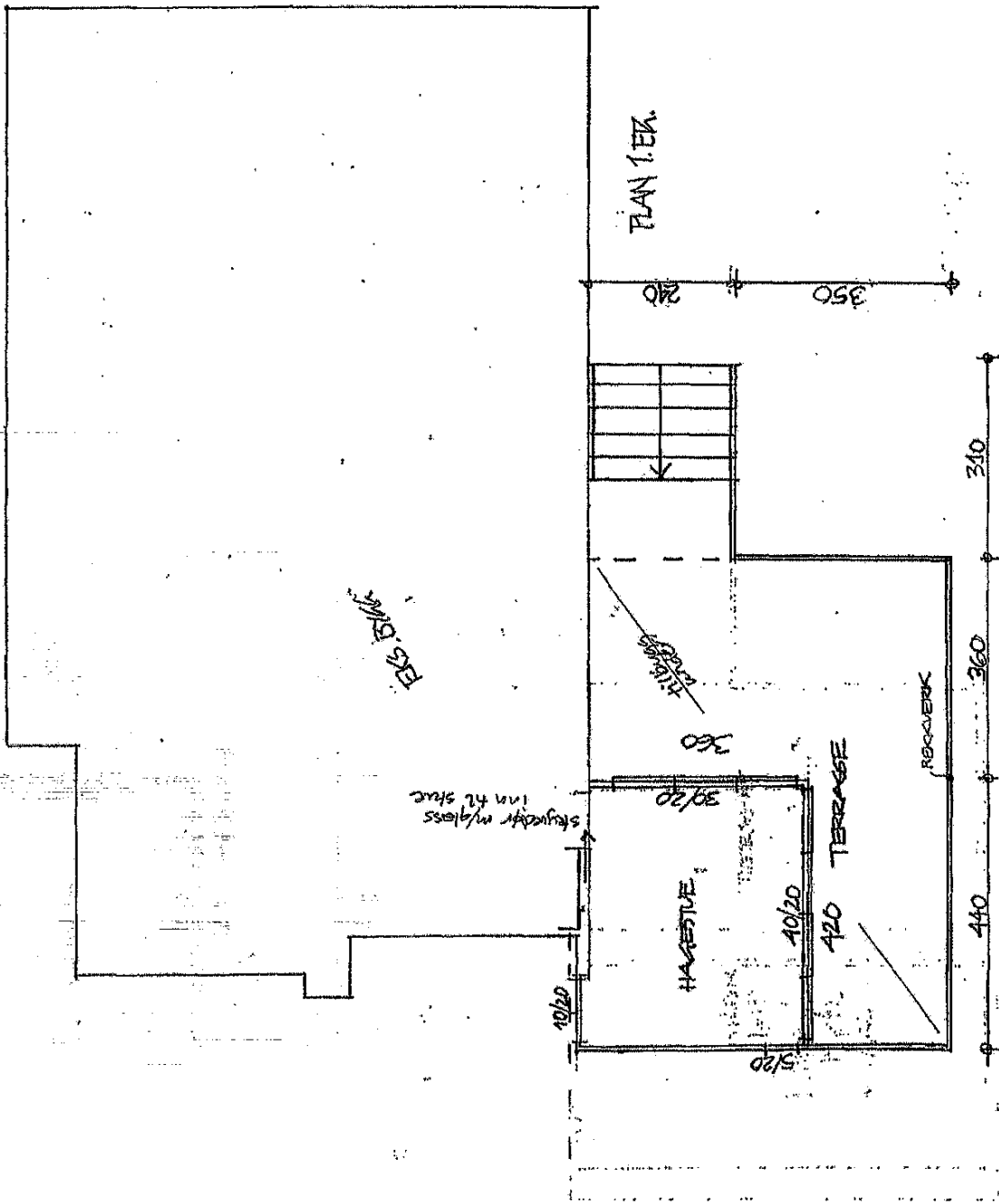
25,5
 EKS. TER.

E-34



| | | |
|--|--|---|
| Byggested: Møvikbakken 21 gnr. 7 bnr. 132,137 Kristiansand kommune | Tilakshaver: Gry Lisbeth og Arne Paulsen | Søker: Møvik Byggetjenester Måkeveien 1a, 4623 Kr.sand Org.nr. 979755481mva Tlf. 38067172 - 97587172 |
| M= 1: 100 | Rev.: 10. august - 2007 Rev.: Dato: 14. November 2006 | |

E-35



| | | |
|---|--|---|
| Byggested: Møvikbakken 21 gnr. 7 bnr. 132,137 Kristiansand kommune | Tilakshaver: Gry Lisbeth og Arne Paulsen | Søker: Møvik Byggetjenester Måkeveien 1a, 4623 Kr.sand Org.nr. 979755481mva Tlf. 38067172 - 97587172 |
| M= 1: 100 | Rev.: 10. august - 2007 Rev.: Dato: 14. November 2006 | |

24 november 1961. A-35-42
Sjølens kv. 58, - kass. av byretten 27/11-61.

S k j ø t e.

Avskrift av ...bok nr 617096/
Vedlegg til
Kristiansand byrett

Undertegnede Arne Iglebek, født 6.9.1910, skjøter og overdrar herved min eiendom gnr. 7 bnr. 142 Møvikbakken 28 i Oddernes herred til

A s l a k A u e s t a d, født 21/5-1912

med full eiendomsrett og hjemmel for ham. Kjøpesummen er pristaket kr. 4.700.- kroner firetusensjuhundre oo/loo som er avgjort på omferenet måte.

Som eier av hovedbruket gnr. 7 bnr. 2, forbeholder Arne Iglebek seg rett til uten erstatning å føre telefon, høyspent og lavspennet elektrisk ledning over tomten som finnes regulert ved den nå utarbeidede reguleringsplan. Disse ledninger skal til enhver tid kunne ettersees eller repareres.

Videre har han rett til uten erstatning å legge vann- og kloakkledninger hvor kommunen finner det hensiktsmessig og vedlikeholde disse. Tomteeieren må ikke anlegge murer eller annet som kan vanskeliggjøre vedlikeholdet av ledningene. Tomteeieren plikter selv å gjøre seg kjent med kommunens planer for dette, liksom han har plikt til å legge stikkledninger for vann og kloakk i fellesvei når kommunen bestemmer det.

Som eier av hovedbruket skal Arne Iglebek ha rett til å føre overflatevann fra veier og plasser ut på tomten. Videre skal han ha rett til uten erstatning å foreta mindre grenseforandringer langs vellingen.

Veiene og eventuelle lekeplasser og friområder i det regulerte området opparbeides etter Oddernes kommunes bestemmelser og søkes overført kommunen. Inntil så skjer skal opparbeidelsen og vedlikeholdet bæres av tomteeierne.

Som eier av hovedbruket skal Arne Iglebek videre ha rett til å legge velskrånninger inn på tomten, dette også når veiene senere skal utvides til full regulert bredde. M.h.t. de på tomten stående trær forplikter eieren seg til å hugge ned eller beskjære disse således at de ikke i vesentlig grad stenger for utsikt til naboer.

Som eier av hovedbruket har herr Iglebæk rett til å gjøre forandringer i reguleringsplanen uten erstatning til tomt-eieren forsåvidt angår rett til annen utnyttelse av den grunn som ikke er utskildt til tomter.

Under gnr. 7, bnr. ~~132 - 133 - 134~~ - 137 - 142 - 143 - og 144 har disse eiendommer felles med pumpe.

Såfremt Oddernes kommune legger ny kloakkledning i Lindkjellveien er eierne av disse parseller forpliktet til å tilknytte denne ledning hvis kommunen ønsker dette. Eierne av disse eiendommer vedlikeholder kloakk og pumpe i fellesskap og betaler vedlikeholdsutgifter i fellesskap.

Kristiansand S., den 23/11-1961

Godtas av meg som kjøper:

Aslak Auestad

At Arne Iglebæk og Aslak Auestad er over 21 år og har undertegnet i vårt nærvær attesteres herved:

1. Arne Iglebæk
2. Aslak Auestad

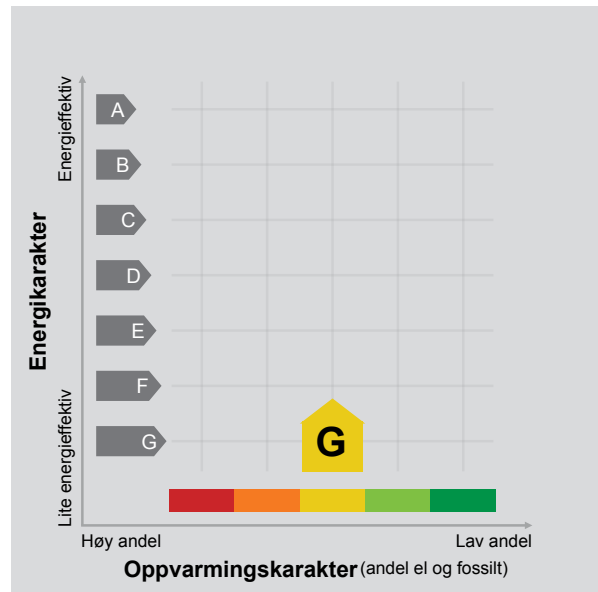
Foranstående utstrykning er foretatt i vårt nærvær:

Arne Iglebæk
Aslak Auestad

Arne Iglebæk

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Møvikbakken 21 |
| Postnummer | 4623 |
| Sted | KRISTIANSAND S |
| Kommunenavn | Kristiansand |
| Gårdsnummer | 7 |
| Bruksnummer | 132 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 168139640 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-51906 |
| Dato | 18.11.2024 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner


- Montere urbryter på motorvarmer

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

- Fyr riktig med ved

- Følg med på energibruken i boligen

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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


| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 1960 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 261 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe Ved |
| Ventilasjon | Mekanisk avtrekk |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Montering av peisinnsetts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsetts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Møvikbakken 21, 4623 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

| | |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

| | | | |
|--------------------|------|-------------|-------------------------|
| Budet gjelder til: | Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
|--------------------|------|-------------|-------------------------|

| | |
|-----------------|--|
| Evt. forbehold: | |
|-----------------|--|

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Långiver bank | Lånefinansiering kr. |
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr. |
| Telefonnummer | Sum totalt kr. |

Budgiver 1

| |
|---------------------------|
| Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse |
| Postnr/-sted |
| Telefonnummer |
| E-post |

Budgiver 2

| |
|---------------------------|
| Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse |
| Postnr/-sted |
| Telefonnummer |
| E-post |

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

| | |
|-----------|-----------|
| Dato/sted | Dato/sted |
| | |

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

PÅL BIRKELAND | Eiendomsmegler MNEF | **990 99 228**

pal.birkeland@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22