

Gimlekollen 11A

Gimlekollen



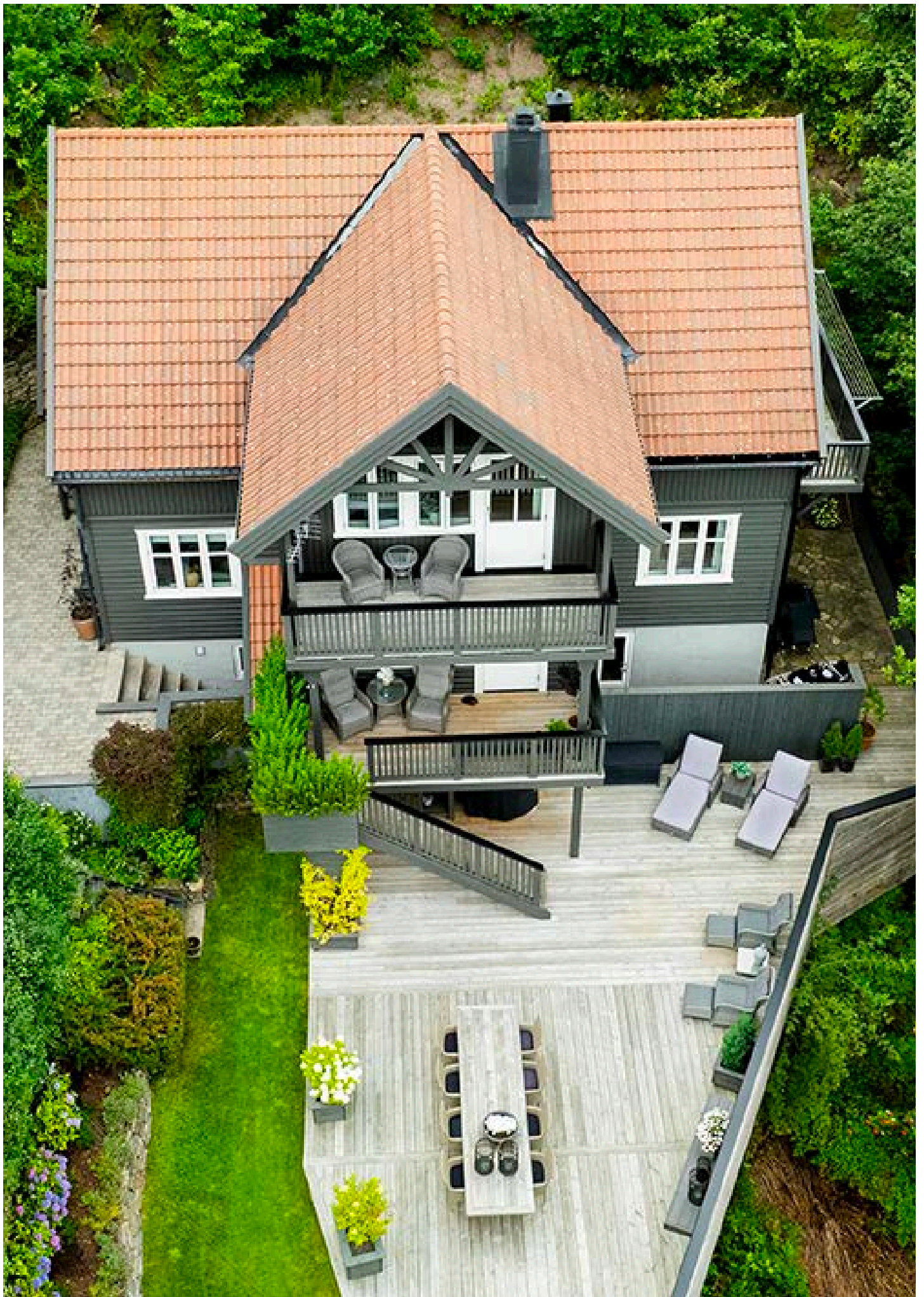
Prisantydning: **kr 7 750 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Stor velholdt enebolig med hybel, solrikt og lunt uteområde. Dobbel garasje med loft.

Stor velholdt enebolig med hybel, solrikt og lunt uteområde. Dobbel garasje med loft.

OMRÅDE

Gimlekollen

ADRESSE

Gimlekollen 11A, 4633

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 7 750 000,-

Omkostninger: **kr 214 050,-**

Totalpris: **kr 7 964 050,-**

Formuesverdi: **kr 1 647 801,-**

Kommunale avgifter: **kr 12 287,- per år**

Eiendomskatt: **kr 9 237,-**



Kristian Lossius

Eiendomsmegler

908 95 907

kristian.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

BRA-i: 277 m²

BRA-e: 59 m²

BRA Total: 336 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1999

Soverom: 5

Rom: 7

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 532 m²

GIMLEKOLLEN 11A

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 633 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 277 m²

BRA - e: 59 m²

BRA totalt: 336 m²

TBA: 121 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

Kjeller

BRA-i: 89 m² Trapperom, gang, kott, gang 2, bod, bod 2, vaskerom, bod 3, gang 3, stue/kjøkken, soverom, bad, bod 4.

1. etasje

BRA-i: 99 m² Vindfang, hall m/trapp, trapperom, bad, kjøkken, stue, TV-stue, kott.

2. etasje

BRA-i: 89 m² Trapperom, gang, kott, bad, gang 2, TV-stue, soverom, soverom 2, soverom 3.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

95 m²

1. etasje

9 m²

2. etasje

17 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Garasje, bod.

Loft

BRA-e: 25 m² Bod.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Garasje måler totalt 59 i BRA-e.

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet, 532 m²

Beliggenhet

På Gimlekollen kun ca. 10 min. kjøretur fra sentrum. Meget attraktivt boligområde med kort vei til badevann og strand i både Vollevannet og Tretjønn. Nydelig turterreng med bla. lysløype like ved i Jegersberg. Trygg gang-/sykkelvei til Fagerholt og Presteheia Barneskole. Albert Matvaresenter (Meny) ligger også nærme eiendommen. Busstopp i Tretjønnveien og Ålefjærveien.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Renovert bad i 1.etg. Murerfirma la fliser, resten ble utført med egeninnsats og vennehjelp. Renovert og bygget ut bad i underetasje med egeninnsats og vennehjelp. Brick Nome Murerfirma AS. Utført av ufaglært: 1. etg : Fjernet gamle fliser. Montert baderomsinnredning, dusj og dusjvegger. Underetasje: Alt

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

Den ene kjellerboden har kondensmerker nederst på murvegg. Vi antar dette er fordi vi har hatt mange bagger liggende helt inntil veggen og at det da skapte kondens. Det er ingen andre lekkasjer.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Strøm i hybel. 2015.

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

Vi la ned avløpsrør til vask og vaskemaskin i forbindelse med nytt bad i kjeller og koblet dette sammen med eksisterende avløpsrør.

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

Satt inn ny vedovn i stue i 2015.

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

Leietaker i hybel melder at han har sett 2 skjeggkre i forbindelse med utpakking av julepynt lagret i bod. Vi har ikke observert noe i hoveddelen av huset.

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

Bygd om kjeller slik at en del ble huseiers boder og vaskerom og en del ble hybel. 2015.

- Er det utført radonmåling?

Vinter 2016. Beregnet årsmiddel soverom 250 Bq/m³ og stue 260 Bq/m³. Vi etablerte da ventil i yttervegg på soverom og ekstra konstant lufting rundt kanal til ventilator. Det er ikke foretatt nye målinger etterpå.

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

Det er tinglyst erklæring for kommunen angående terrasse.

Det er tinglyst erklæring om felles adkomst og manøvreringsareal i gårdstun med naboen i 11B.

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

Svimerke og noen skruehull på kjøkkenbenk 1.etasje

Sikring går hvis man har flere plater på fullt samtidig med komfyr

Slitasje og småmerker på gulv

Forskjellig utseende på parkett i kjeller

Enkelte dører til innebygde garderobeskap henger ikke fast på magnet/feste og står bare inntil.

Liten knast i hjørne av underside benkeplate bad 1.etasje

Knast i baderomsinnredning, nederste skuff bad 2.etasje

Vi har hatt IF Boligsjekk hvert fjerde år. Sjekken gjennomføres av Anticimex og sist gang var i november 2023. Det ble da målt fuktighet i undertak på loft samt observert et mulig lekkasjepunkt. Vi ble anbefalt å installere lofts avfukter som Anticimex selger samt følge med om mulig lekkasjepunkt utviklet seg. For å være sikre på om det var lurt å installere lofts avfukter kontaktet vi en annen snekker som kom på befaring. Denne snekkeren var helt tydelig på at det er normalt med kondens i perioder med mye regn, som det var i november 2023, og at han ikke ville installert lofts avfukter hvis det var hans hus. Vi valgte derfor å ikke installere lofts avfukter. Det mulige lekkasjepunktet har vi sjekket og vi finner det ikke lenger. Takstmann har nå utført nye målinger uten nevneverdig fukt.

Den ene kjellerboden har kondensmerker nederst på murvegg og på parkett etter at vi har lagret mange sekker og bagger helt inntil murveggen. Venstre garasjeport har liten svingradius og vanskelig tilkomst for bil. Blir av oss brukt til ved, sykler, snøfres osv. Ved ekstremregn i august 2022 ble det synkehull i gårdstun. Det ble forsikringssak og det ble lagt på ny masse og ny asfalt.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmegleren ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Gimlekollen 11 A.

Boligen er over tre plan og har følgende planløsning:

1.etasje: Overbygd inngangsparti, vindfang, hall entré med plassbygget skap til oppbevaring. Stort kjøkken som er åpent mot spisestue. Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass. 2 stuer med plass til sofagrupper og stoler. Utgang til deilig veranda fra den ene stuen. Flott flislagt bad med varme i gulv. Badet har dusjhjørne, toalett og servant med underskuffer.

2.etasje: Gang, 4 soverom, bad med fliser på gulv. Badet har dusjkabinett, badekar, toalett og servant med oppbevaring. Bod og kott

Kjeller: Hoveddel: Gang, 3 boder og vaskerom.

Hybel: Vindfang, bod, stue/kjøkken, soverom og bad.

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 Takstmann Arild Grundetjern AS den 07.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato (23.04.2024). 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:

"Boligen er bygd i 1999 og er i bra stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig har dobbelkrummet betongtakstein, takrenner og beslag normal slitasje. Liggende kledning med skrå og stående kledning med staff er i bra stand. Kledningen er utlektet, og musebånd er montert. Vinduer og dører er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Terrasser trenger vanlig vedlikehold. Topprekker er beslått, noe som er en god løsning mht. vedlikehold. Innvendig er loft tørt og bra. Det har tidligere vært problem med for dårlig ventilasjon i konstruksjon noe som er utbedret, se punktsjema "Takkonstruksjon". Bad i 1. etasje og kjeller ble oppusset i 2015. Eier har dokumentasjon fra flislegger på bad i 1. etasje, kjellerbad er bygd ved egeninnsats. Det er bakfall til gulvsluket på kjellerbad. Bad i 2. etasje og vaskerom holder standard fra byggetid, generell oppgradering mht. membran m.m. bør beregnes. Det ble utført hulltaking/kontroll i vegger inn mot våtrom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Kjøkkeninnredningen i 1. etasje er fra

byggetid og ble sprøytet for 4 år siden, induksjon platetopp og komfyr er fra 2015. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Rørøppegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert ved berederen på vaskerom. Ved og elektrisk til oppvarming. Lite ventilasjonsanlegg/skapvifte er montert i boligen og står montert på loft. Leilighet er ikke godkjent som egen boenhet mht. brannsikring m.m. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Innvendig > Radon. Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier. Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det må foretas utbedring av fallforhold. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Taktekking.

Utvendig > Nedløp og beslag.

Utvendig > Dører.

Utvendig > Balkongdør i leilighet.

Innvendig > Innvendige trapper.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

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.

Sort vitrineskap på kjøkken medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: komfyr/stekeovn/koketopp.

Kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger ikke.

Parkering

Stor dobbel garasje med loft på tomten. For øvrig biloppstillingsplass ved siden av garasje.

ENERGI

Oppvarming

Ved og elektrisk til oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter / Energifarge

D - Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 12 287 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Totalt kr. 21 524,-. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift og gebyr for vann -og avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 2 986,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 9 237 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 647 801 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 261 643 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:

Heftelser:

09.10.1997 - Dokumentnr: 15525 - Best. om adkomstrett. Kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune.

Gjelder denne registerenheten med flere. Bestemmelse som sier at Gimlekollen 11A og 11B har felles adkomst og manøvreringsareal som vis på kart. Bestemmelsen er vedlagt i salgsoppgaven.

26.01.2021 - Dokumentnr: 99913 - Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver: Kristiansand Kommune. Org.nr: 820 852 982.

Bestemmelse om adkomstrett. Kristiansand kommune gir dispensasjon fra avstandskrav til offentlig vann- og avløpsledninger i forbindelse med oppføring av terrasse, på særskilte vilkår som skal være innfridd. Bestemmelsen er vedlagt i salgsoppgaven.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på oppføring av enebolig datert 26.11.2008, på tilbygg (terrasser og bruksendring) datert 08.02.2015, på bruksendring datert 25.05.2016, samt på terrasse (oppføring av terrasse og levegg) datert 12.02.2021. 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 på oppføring av bod/garasje, datert 08.02.2001. Det gjøres oppmerksom på at deler av garasjen ligger på/over grensen til kommunal grunn - gnr. 40 bnr. 194. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Trapp ned fra terrasse i 1. etg. er vinklet i annen retning enn på godkjente tegninger. Levegg tilknyttet dør i u.etg. er ikke blitt søkt oppført. Endringene er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning som følge av manglende ferdigattest eller avvik i bebyggelse påhviler kjøper.

Det foreligger tillatelse av installering av ildsted, datert 13.12.1999. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 156 "Gimlekollen I" datert 29.06.1965. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen grenser til eiendom som er regulert til allmenntillegget formål.

Adgang til utleie

Boligen har en hybel i underetasjen. Hybelen består av stue/kjøkkendel, soverom og et bad. Det ble søkt om bruksendring av kjelleretasjen i 2015. Takstmannen har påvist avvik i branncelleinndeling og dagslysflate: Lite dagslysflate på soverom i leilighet. Ingen spesiell brann- og lydtetting fra hoveddel til leilighet.

Boligen er godkjent med kun en boenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Ingen konsesjonsplikt.

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 bygningssakkyndig 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

Kr 7 750 000

Totalpris

Kr 7 964 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 193 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 214 050,-

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

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 rettshjølpsforsikring 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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,10 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markeds pakke kr 6.950,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 120 050,00,- inkl. mva.

Selger

Laila Bøhle
Heming Helleland Bentsen

Oppdragsansvarlig

Kristian Lossius
Henrik Lossius

Ansvarlig megler

Kristian Lossius
Eiendomsmegler
kristian.lossius@sormegleren.no, Tlf: 908 95 907

Sørme gleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222. Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

12.08.2024



Huset har 2 stuer med plass til sofagrupper og stoler.





Stue mot kjøkken og spise plass.



Romslig kjøkken som har godt med skap og benkeplass.



Kjøkkenet et åpent mot spisestue



Flott flislagt bad med varme i gulv. Badet har dusjhjørne, toalett og servant med underskuffer.



Trappehall med plassbygget skap til oppbevaring.



Hovedsoverom med utgang til veranda med flott utsikt og godt med sol.



Soverom 2 som idag et innredet som loftstue.



Soverom 3.



Soverom 4.



Stort bad med fliser på gulv. Utgang til balkong med morgensol.





Balkong med utgang fra bad.



Vaskerom i kjeller.



Vaskerom i kjeller.





Hybel - Stue/kjøkken.



Hybel - Kjøkken



Hybel - stue



Hybel - Soverom.



Hybel - Bad

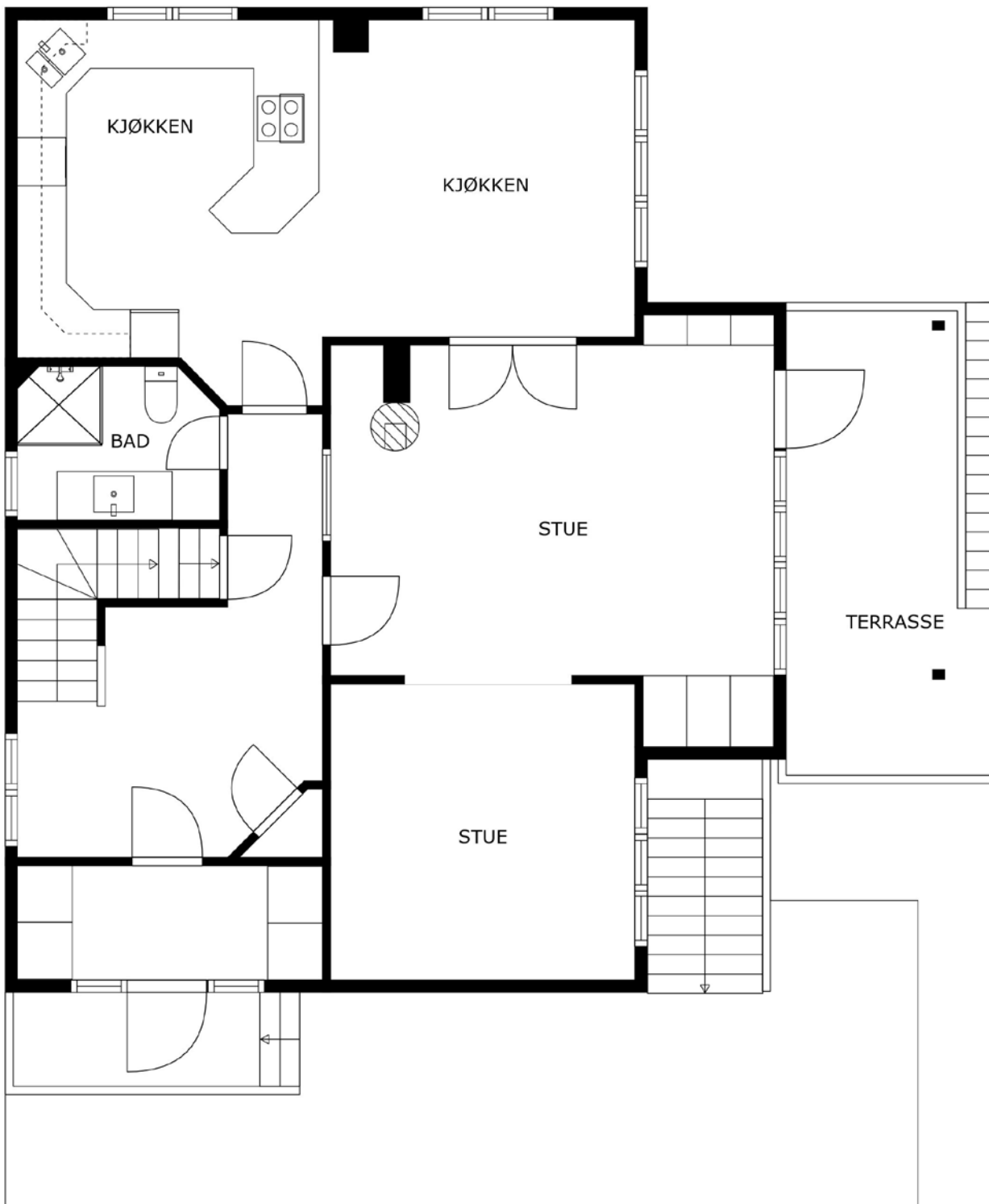




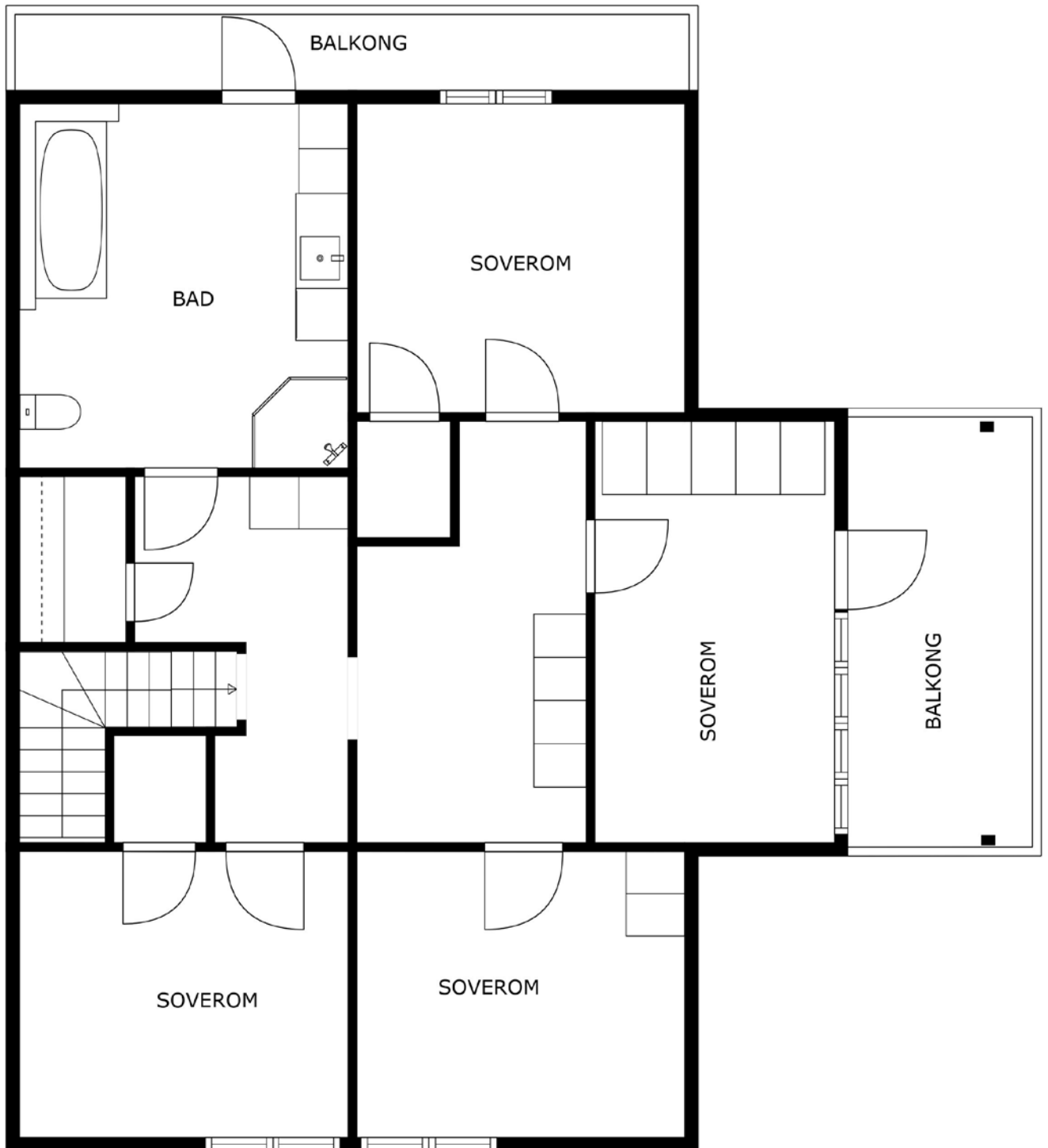




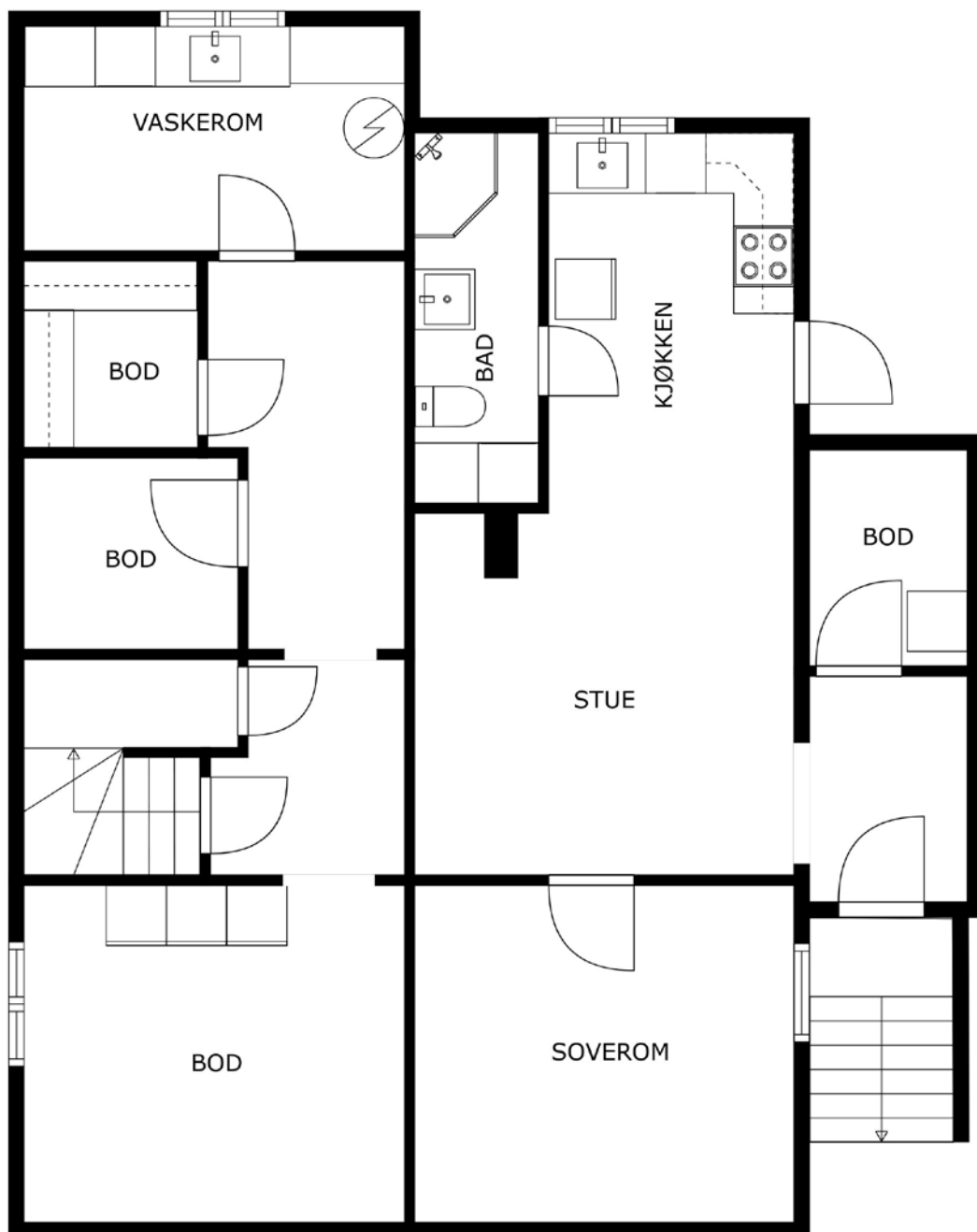
Stort garasjeloft.



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Gimlekollen 11A

Nabolaget Gimlekollen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyriereiere



Offentlig transport

Vollevannet øst Linje 12	3 min 0.2 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	4 min 2.5 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	6 min 4.7 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 5 km
Kongshavn brygge Linje 91	13 min 10.2 km

Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 557 elever, 33 klasser	19 min 1.4 km
Presteheia skole (1-7 kl.) 375 elever, 24 klasser	28 min 2 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	6 min 3.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	6 min 3.7 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 327 elever, 21 klasser	8 min 4.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	6 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	8 min 4.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

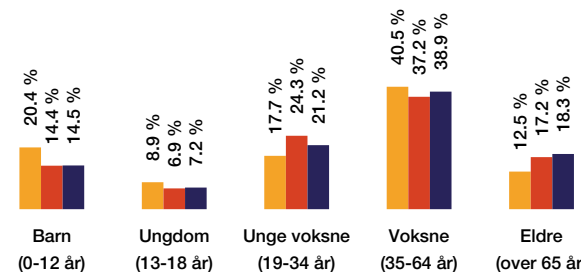
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimlekollen	539	188
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Lindtjønn FUS barnehage (1-5 år) 90 barn	17 min 1.2 km
Bergtorasvei barnehage (0-5 år) 61 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	13 min 0.9 km
Coop Extra Fagerholt PostNord, søndagsåpent	13 min 0.9 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 98/100



Turmulighetene









Nærhet til skog og mark 97/100



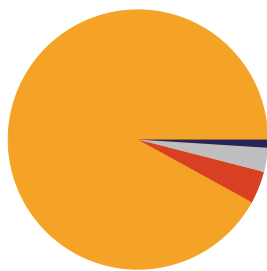
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

 Kristinsvei balløkke Ballspill	14 min 
 Trollstua squashhall Fotball, squash	15 min  1.1 km
 EVO Fagerholt	13 min 
 TRENER1	15 min 

Boligmasse



- 92% enebolig
- 4% rekkehus
- 1% blokk
- 3% annet

«Gimlekollen er nær byen og universitetet, stille og velholdt, gode skoler og barnehager, fint turterreng, nær havet med badesteder og båthavn, bra utvalg i to nærbutikker.»

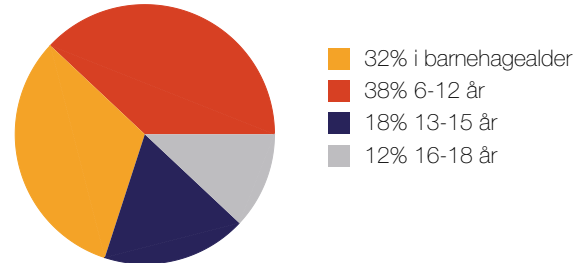
Sitat fra en lokalkjent



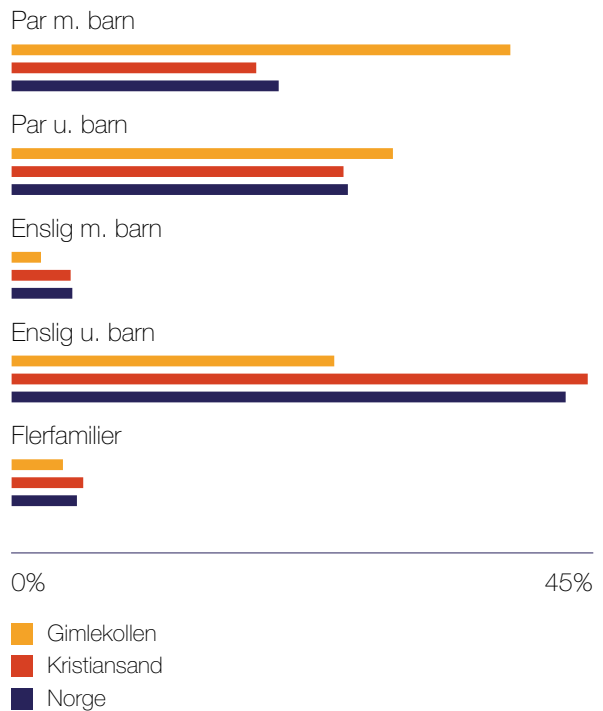
Varer/Tjenester

 Rona Senter	5 min 
 Apotek 1 Fagerholt	13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

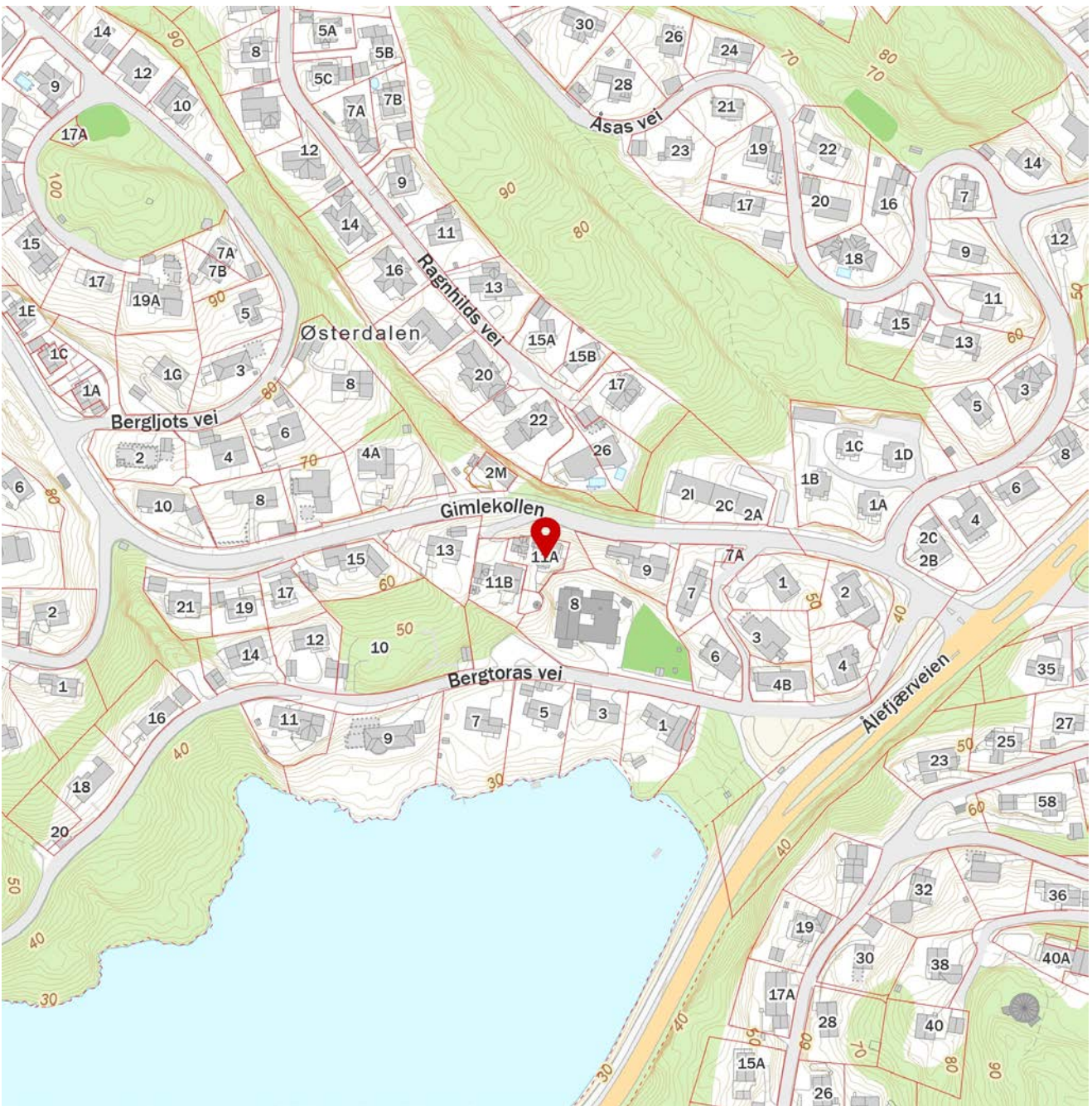
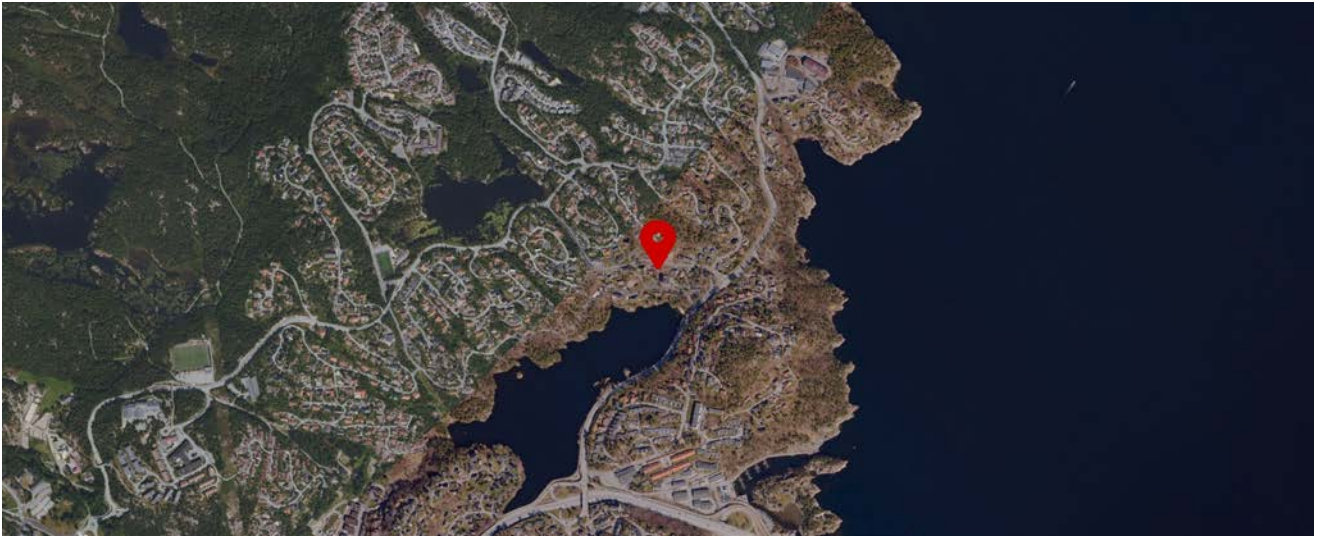


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Kristiansand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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.

- 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 / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- 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.
- 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.
- Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- 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.
- 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.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sort vitrineskap på kjøkken medfølger ikke.

Kristiansand, 29.04.2024

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Bentsen, Heming Helleland	03.04.1968	BANKID	29.04.2024 19:46
Bøhle, Laila	24.11.1966	BANKID	29.04.2024 19:47



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Egenerklæring

Gimlekollen 11A, 4633 KRISTIANSAND S

01 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gimlekollen 11A

Postadresse

Gimlekollen 11A

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?

2015

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 august 2015

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Bentsen, Heming Helleland

Medselger

Bøhle, Laila

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovert bad i 1.etg. Murerfirma la fliser, resten ble utført med egeninnsats og vennehjelp. Renovert og bygget ut bad i underetasje med egeninnsats og vennehjelp.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Brick Nome Murerfirma AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

1. etg : Fjernet gamle fliser. Montert baderomsinnredning, dusj og dusjvegger. Underetasje: Alt

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Den ene kjellerboden har kondensmerker nederst på murvegg. Vi antar dette er fordi vi har hatt mange bagger liggende helt inntil veggen og at det da skapte kondens. Det er ingen andre lekkasjer.

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

2015

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Strøm i hybel.

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

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



2015

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vi la ned avløpsrør til vask og vaskemaskin i forbindelse med nytt bad i kjeller og koblet dette sammen med eksisterende avløpsrør.

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn ny vedovn i stue i 2015

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?

Leietaker i hybel melder at han har sett 2 skjeggkre i forbindelse med utpakking av julepynt lagret i bod. Vi har ikke observert noe i hoveddelen av huset.

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

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2015

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygd om kjeller slik at en del ble huseiers bodar og vaskerom og en del blehybel.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Vinter 2016. Beregnet årsmiddel soverom 250 Bq/m³ og stue 260 Bq/m³. Vi etablerte da ventil i yttervegg på soverom og ekstra konstant lufting rundt kanal til ventilator. Det er ikke foretatt nye målinger etterpå.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er tinglyst erklæring for kommunen angående terrasse.

Det er tinglyst erklæring om felles adkomst og manøvreringsareal i gårdstun med naboen i 11B

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:

Svimerke og noen skruehull på kjøkkenbenk 1.etasje
Sikring går hvis man har flere plater på fullt samtidig med komfyr
Slitasje og småmerker på gulv
Forskjellig utseende på parkett i kjeller
Enkelte dører til innebygde garderobeskap henger ikke fast på magnet/feste og står bare inntil.
Liten knast i hjørne av underside benkeplate bad 1.etasje
Knast i baderomsinnredning, nederste skuff bad 2.etasje

Vi har hatt IF Boligsjekk hvert fjerde år. Sjekken gjennomføres av Anticimex og sist gang var i november 2023. Det ble da målt fuktighet i undertak på loft samt observert et mulig lekkasjepunkt. Vi ble anbefalt å installere lofts avfukter som Anticimex selger samt følge med om mulig lekkasjepunkt utviklet seg. For å være sikre på om det var lurt å installere lofts avfukter kontaktet vi en annen snekker som kom på befaring. Denne snekkeren var helt tydelig på at det er normalt med kondens i perioder med mye regn, som det var i november 2023, og at han ikke ville installert lofts avfukter hvis det var hans hus. Vi valgte derfor å ikke installere lofts avfukter. Det mulige lekkasjepunktet har vi sjekket og vi finner det ikke lenger. Takstmann har nå utført nye målinger uten nevneverdig fukt.

Den ene kjellerboden har kondensmerker nederst på murvegg og på parkett etter at vi har lagret mange sekker og bagger helt inntil murveggen. Venstre garasjeport har liten svingradius og vanskelig tilkomst for bil. Blir av oss brukt til ved, sykler, snøfres osv. Ved ekstremregn i august 2022 ble det synkehull i gårdstun. Det ble forsikringssak og det ble lagt på ny masse og ny asfalt.

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 93618960

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Bentsen, Heming Helleland	2024-05-01	Bøhle, Laila	2024-05-01
Identification		Identification	
 Bentsen, Heming Helleland		 Bøhle, Laila	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema


Signed by:

Bentsen, Heming Helleland
Bøhle, Laila

01/05-2024
16:48:12
01/05-2024
16:53:45

BANKID
BANKID

Tilstandsrapport

 Gimlekollen 11 A, 4633 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 40, bnr. 633

Sum areal alle bygg: BRA: 336 m² BRA-i: 277 m²



Befaringsdato: 23.04.2024

Rapportdato: 07.05.2024

Oppdragsnr.: 18128-1772

Referansenummer: QK4218

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS



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.

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Boligen er bygd i 1999 og er i bra stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har dobbelkrummet betongtakstein, takrenner og beslag normal slitasje. Liggende kledning med skrå og stående kledning med staff er i bra stand. Kledningen er utlektet, og musebånd er montert. Vinduer og dører er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Terrasser trenger vanlig vedlikehold. Topprekker er beslått, noe som er en god løsning mht. vedlikehold.

Innvendig er loft tørt og bra. Det har tidligere vært problem med for dårlig ventilasjon i konstruksjon noe som er utbedret, se punktsjema "Takkonstruksjon". Bad i 1. etasje og kjeller ble oppusset i 2015. Eier har dokumentasjon fra flislegger på bad i 1. etasje, kjellerbad er bygd ved egeninnsats. Det er bakfall til gulvsluket på kjellerbad. Bad i 2. etasje og vaskerom holder standard fra byggetid, generell oppgradering mht. membran m.m. bør beregnes. Det ble utført hulltaking/kontroll i vegger inn mot våtrom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Kjøkkeninnredningen i 1. etasje er fra byggetid og ble sprøytet for 4 år siden, induksjon platetopp og komfyr er fra 2015. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Rørapplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert ved berederen på vaskerom. Ved og elektrisk til oppvarming. Lite ventilasjonsanlegg/skapvifte er montert i boligen og står montert på loft.

Leilighet er ikke godkjent som egen boenhet mht. brannsikring m.m.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

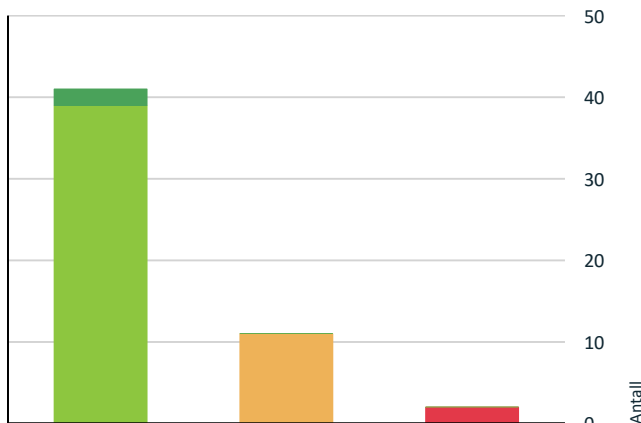
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

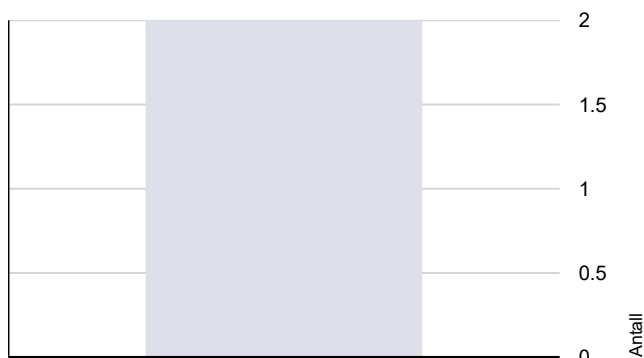
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

Frittliggende garasjer/bygg, støttemurer, gjerder m.m. blir ikke kontrollert under befaringen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør i leilighet [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Dobbelkrummet betongtakstein er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Ny takrenne/nedløp sør/øst.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Liggende kledning med skrå og stående kledning med staff er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Kledningen er utlekket og musebånd er montert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med plasslagde taksperrer i 2" x 8" utførelse med takbord til undertak.

Det har tidligere vært problemer med dårlig ventilasjon på loft, dette er utbedret. Det er lagt inn taklekker mellom tak og luftkassetter i skråtak for å bedre ventilasjonen slik at ikke pappkassetten legger seg opptil undertaket.

God ventilasjon ved takgesims og i gavlvegger.

Fuktsøkt i undertak flere steder ved jordslagsmerker, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren. Merkene bør holdes under kontroll.

TG 1 Vinduer

Vinduer er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vindusglass som er eldre enn 5 år er utgått på garantien.

TG 2 Dører

Ytterdører er fra byggetid og er i bra stand.

Ett vindusglass er punktert på balkongdør i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punktert vindusglass på balkongdør i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte vindusglass.

TG 2 Balkongdør i leilighet

Balkongdør i leilighet er beslått dørbladet på yttersiden pga. skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak da døra er beslått.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Topprekke er beslått, noe som er en god løsning mht. fukt/råte.

Rekkverk er iht. krav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater gulv:

Kjeller:

Gang: Parkettgulv.
Gang: Parkettgulv.
Bod: Teppe.
Bod: Parkettgulv.
Vaskerom: Fliser.
Bod: Parkettgulv.
Gang: Laminatgulv.
Bod: Parkettgulv.
Stue/kjøkken: Parkettgulv.
Soverom: Parkettgulv.
Bad: Belegg.

1. etasje:

Vindfang: Teppe.
Hall m/trapp: Parkettgulv.
Bad: Fliser.
Kjøkken: Parkettgulv.
Stue: Parkettgulv.
TV-stue: Parkettgulv.

2. etasje:

Gang: Parkettgulv.
Bad: Fliser.
Gang: Parkettgulv.
TV-stue: Parkettgulv.
Soverom x 3: Parkettgulv.

Forbehold om feil må tas.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hall, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 9 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue i 1. etasje, avvik i rommet var 5 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang med garderobeskap i 2. etasje, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom i 2. etasje, avvik i rommet var 15 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

TG 3 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Radonmåling gjennomført i hybel i 2016. Noe høye verdier (250 og 260 Bq)
Det ble etablert ventil i yttervegg soverom, og etablerte konstant lufting rundt kanal til kjøkkenvifte.
Det er ikke gjennomført ny måling etterpå.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Contura peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.



TG 1 Rom Under Terreng

Kontroll av konstruksjon ble utført i luke ved stoppekran, ingen fuktighet registrert.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Tett trapp fra 1. til 2. etasje og til kjeller, rekkverk er iht. krav.

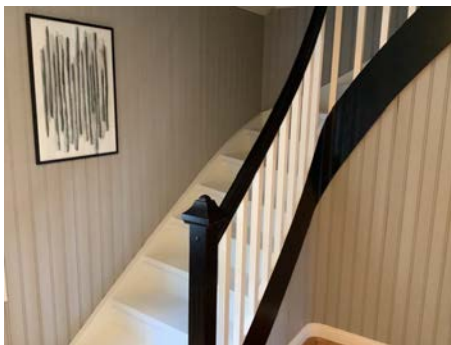
Håndløper anbefales montert ved begge trappene av sikkerhetsgrunner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



Innvendig trapp fra 1. til 2. etasje.

TG 1 Andre innvendige forhold

Småsprekker og småsvikt i gulv noen steder.

Noe svikt i gulv i f.eks. kjellergang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Rommet holder standard fra byggetid og har normal synlig slitasje, vanlig vedlikehold mht. membran bør beregnes.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt takpanel og fliser/malte vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

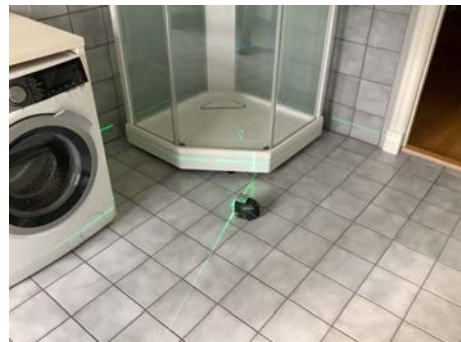
2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i god stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftehull er laget i dørbladet.

2. ETASJE > BAD

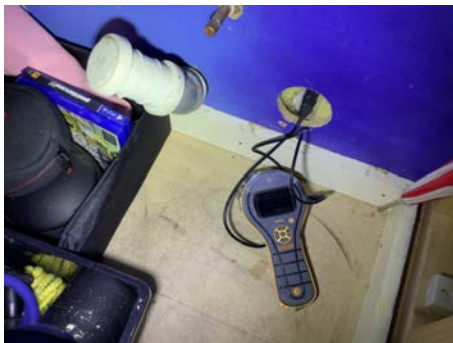
Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kott, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet ble oppusset i 2015, ingen dokumentasjon er fremlagt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt takpanel og fliser på vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

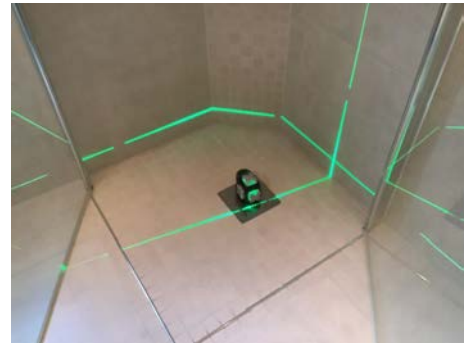
Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelasere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra 2015.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i god stand.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og trapperom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i 8veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Generell oppgradering mht. membran mm bør beregnes.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt takpanel og malte vegger.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv, det er ikke lagt fliser under v.v.-berederen.

Sokkelflis bør monteres ved dørterskel.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelasere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvfliser er ikke lagt under berederen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert vaskekum/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble registrert.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Veggventil er montert.

Luftehull er laget i dørbladet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontroll av konstruksjon ble utført i luke ved stoppekran, ingen fuktighet registrert.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Rommet ble oppusset i 2015, ingen dokumentasjon er fremlagt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og baderomspanel på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Det er bakfall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelasere.

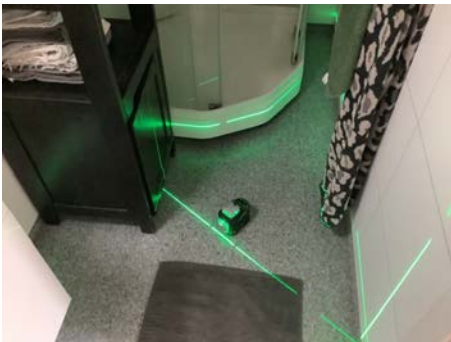
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran/belegg er fra 2015.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i god stand.

Det er montert røpplegg til vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftventiler er laget i dørbled.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i vegg hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra byggetid og har normal slitasje.

Innredningen ble sprøytet for 4 år siden.

Fuktsøkt benkeplate og bunnplate i vaskebenk, ingen nevneverdige utslag vistes på fuktighetsindikatoren.

Induksjon platetopp og komfyr er fra 2015.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator er fra 2015 og er i bra stand.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i bra stand.

Komfyr med keramisk plate topp



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørpropplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Innvendig stoppekran er montert i vaskerom.



TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

TG 1 Ventilasjon

FLEXIT boligventilasjon/skapvifte er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann har ikke denne fagkunnskap.

TG 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2017 og er på 294 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Daikin varmepumpe "gulvmodell" er fra 2015, vanlig vedlikehold bør beregnes.



Innderdel til varmepumpe står montert i stua.

TG 1 Sentralstøvsuger

Foma sentralstøvsuger er montert.

Tilstandsrapport

TG 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 bygningssakkyndig 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.

Sikringskap med automatsikringer.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015 Innredning leilighet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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



TG 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 bygningssakkyndig 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

TG 1 Drenering

Fuktsøkt på grunnmur/yttervegger spredte steder, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

TG 0 Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen ble kun lettere kontrollert, ingen store avvik ble registrert.

Det er dobbelkrummet betongtakstein og takrenner som har normal slitasje. Liggende kledning med skrå og stående kledning med staff er i bra stand. Vinduer, dører og garasjeporter har normal slitasje. Automatisk portåpner til én av garasjeportene. Støpt gulv.

Vanlig vedlikehold bør beregnes.

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

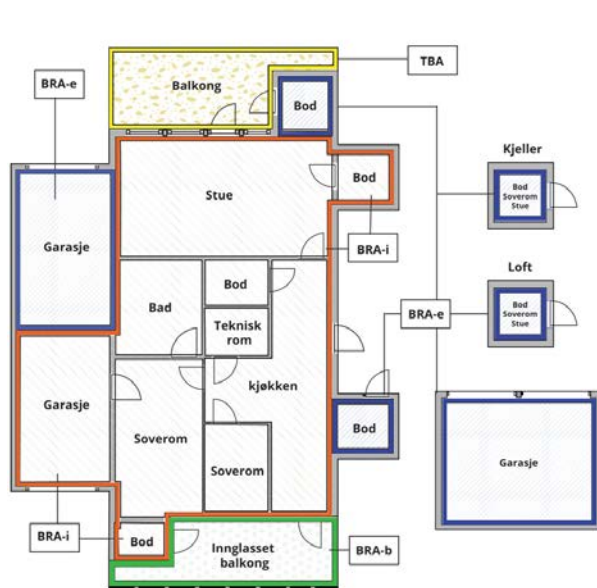
Hva er måleverdig areal?

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	89			89	95		89
1. etasje	99			99	9		99
2. etasje	89			89	17		89
SUM	277				121		277
SUM BRA	277						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom , Gang , Kott , Gang 2, Bod , Bod 2, Vaskerom , Bod 3, Gang 3, Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Bod 4		
1. etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Trapperom , Bad , Kjøkken , Stue , TV-stue, Kott		
2. etasje	Trapperom , Gang , Kott , Bad , Gang 2, TV-stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Ingen spesiell brann- og lydtetting fra hoveddel til leilighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Lite dagslysflate på soverom i leilighet.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		25		25			25
1. etasje		34		34			34
SUM		59					59
SUM BRA	59						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. etasje		Garasje , Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2024	Arild Grundetjern Laila Bøhle	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	40	633		0	532 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gimlekollen 11 A

Hjemmelshaver

Bentsen Heming Helleland, Bøhle Laila

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 050 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.05.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	23.04.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	24.04.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått	0	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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

Norsk takst, 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/QK4218>

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 40 Bnr.: 633 Fnr.: Snr.:
Adresse: Gimlekollen 11A
Areal i m2: 532
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 17.04.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Gimlekollen 11A

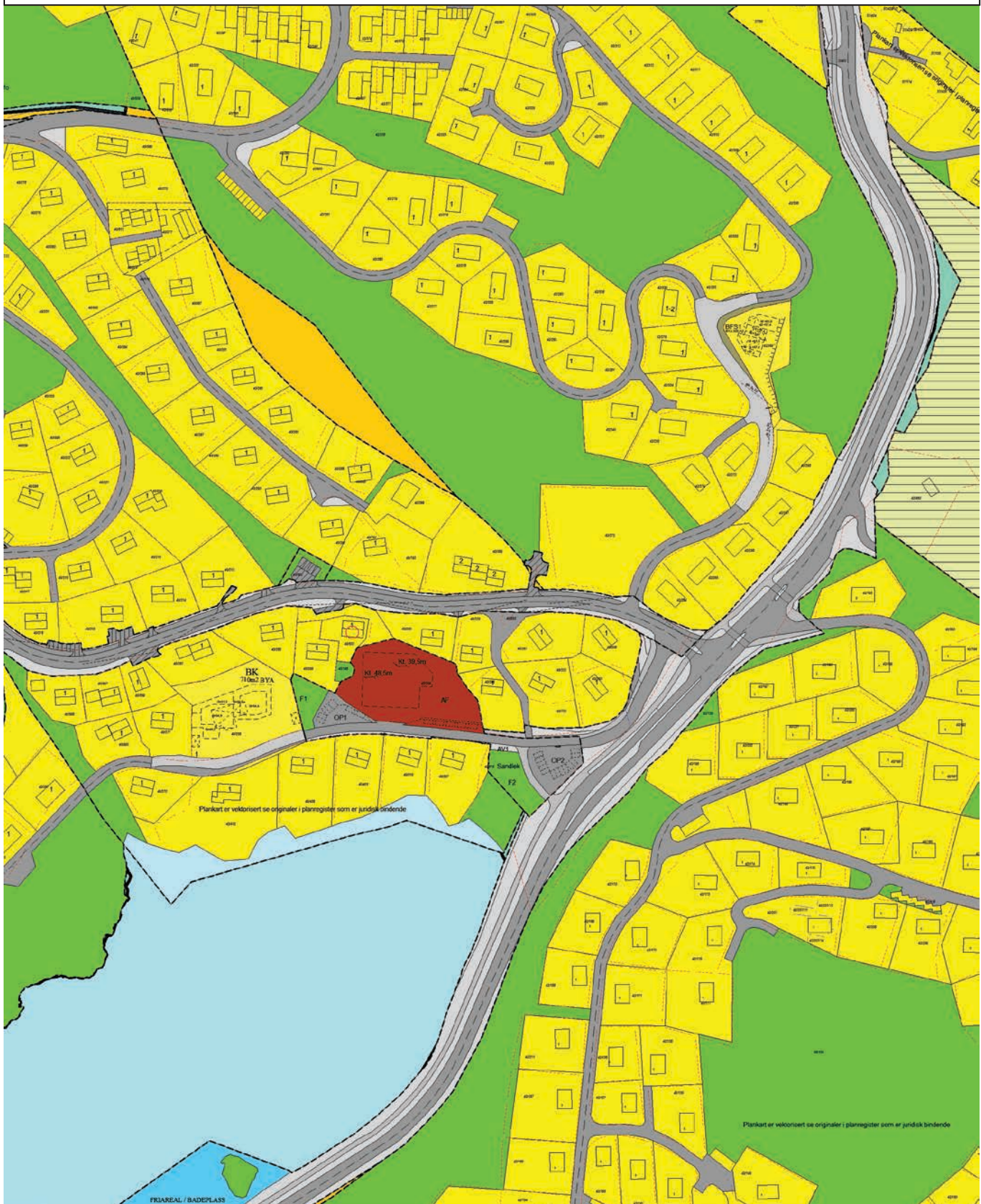
Målestokk: 1:3000

Dato: 17.04.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



V e d t e k t e r

for Gimlekollen I gnr. 40, bnr. 194, Kristiansand S.

Stadfestet 29.06.1965

Revidert 16.06.2023

§ 1.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på 1, 1 1/2 og 2 etasjer med inntil to leiligheter samt rekkehus. (Etasjeantallet er for det enkelte hus avmerket på planen).

§ 2.

Industri- og håndverksbedrifter, dyrefarmer og lignende tillates ikke anlagt. Husdyrhold til eget bruk kan, dersom det ikke ved støy eller lukt generer naboene, tillates med bygnings- og helserådets samtykke.

§ 3.

Det kan på hver tomt kun bygges et våningshus. På hver tomt kan bygges garasje som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshuset.

§ 4.

Bygningsrådet kan hvor terrengforholdene tillater det godkjenne mindre vesentlige endringer av tomtegrensene.

§ 5.

Ved siden av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand.

§ 6.

Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra foranstående reguleringsvedtekter når unntak kan innrømmes uten nevneverdig ulempe for naboer, og unntak ligger innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand S.

Mindre endring av reguleringsplanen. Gjelder for gnr. 40 bnr. 256, Bergtoras vei 10

§ 7.

Innenfor BK kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av to vertikaldelte tomannsboliger forbundet av garasje. Garasjer skal integreres i boligbebyggelsen. Det tillates ikke sekundærleiligheter. Det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. boenhet på egen tomt. For

hver boenhet skal det avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal. All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Utnyttelsesgrad og høyder for felt BK er angitt på plankartet. Areal for gjesteparkering skal ikke inngå i beregning av utnyttelse. Det tillates oppført forstøtningsmurer inntil 1,5 m høyde utenfor byggegrenser i plan. Boligbebyggelsen innenfor BK skal oppføres med flatt tak. Det tillates ikke takterrasser over øverste etasje. Taket skal utføres med materiale som bidrar til fordrøyning av regnvann. Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

Det skal etableres overvannstiltak i henhold til overvannsnotat fra VIANOVA sist datert 24.02.2023.

Sandlekeplass på gnr./bnr. 40/194 (ved Vollevannet) skal være sikret opparbeidet med to nye bord/benker før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger i felt BK. Opparbeidelsen skal være i henhold til kommunens normaler for utomhusanlegg.

Mindre endring godkjent av by- og stedsutviklingsutvalget den 15.06.2023. sak. nr. 132/23



Buy it
for the price

KOMMERZET.
04254 | 22.6.65

Stamm-Aktion
begleitet die Werbung
für die 1. Auflage des 1. Bt. 1967.

KOMMERZET.
04254 | 27.06.66

KOMMERZET.
04254 | -2.08.66

KOMMERZET.
04254 | 15.08.64



5.42

3 75/100

GIMLEKOLLIN 1

ROSLINS DL. BEGRIFFSINGEPLAN - 1:1000
KRISTIAN DAWID, B. A. E. VÖRÖ
GABRIEL TALLANDER, ARCHITEKT MNAL

TECHNISCHE ANGABEN:

- A - STICH ZUSCHLAG
- B - BELEGUNG MITTEN TÜRDRÜSE I. KELLER
- C - BELEGUNG MITT. BELEGUNG I. KELLER
- D - STRECKSTREIFEN
- E - TÜR/SCHWELLEN BEI TÜR/SCHWELLEN
- F - BUTTERFLIEGEL etc.
- G - GEMÄSSER

ARKIV-KOPI

4

KRISTIANSAND KOMMUNE

UTSKRIFT

AV

BYUTVIKLINGSSTYRETS MØTEPROTOKOLL

12.06.97 9 av 9 representanter var tilstede (inkl. varamedlemmer)

SAK:

B-107/97 GIMLEKOLLEN 11 - KLAGE PÅ VEDTAK OM FRADELING AV BOLIGTOMT.
(ark.nr. L33)

Vedtak:

"Byutviklingsstyret slutter seg til plan- og bygningssjefens håndtering av saken og opprettholder vedtaket av 24.04.1997.

Vedtaket gis ikke videre oppsettende virkning.

Saken sendes fylkesmannen."
(8/1)

Forslag og voteringer:

Repr. Olaf Messel, Frp fremmet følgende:

1. Det vises til saksfremstilling og det faktum at fylkesmannen tidligere har avvist økt trafikk på omsøkte atkomstvei. Byutviklingsstyret vil på denne bakgrunn avvise den omsøkte atkomstvei.

Byggetillatelsen gis oppsettende virkning til alternativ atkomstvei blir godkjent.

2. På bakgrunn av habilitet sendes saken til fylkesmannskontor utenom Vest-Agder."

Administrasjonen fremmet følgende innstilling:

"Byutviklingsstyret slutter seg til plan- og bygningssjefens håndtering av saken og opprettholder vedtaket av 24.04.1997.

Vedtaket gis ikke videre oppsettende virkning.

Saken sendes fylkesmannen."

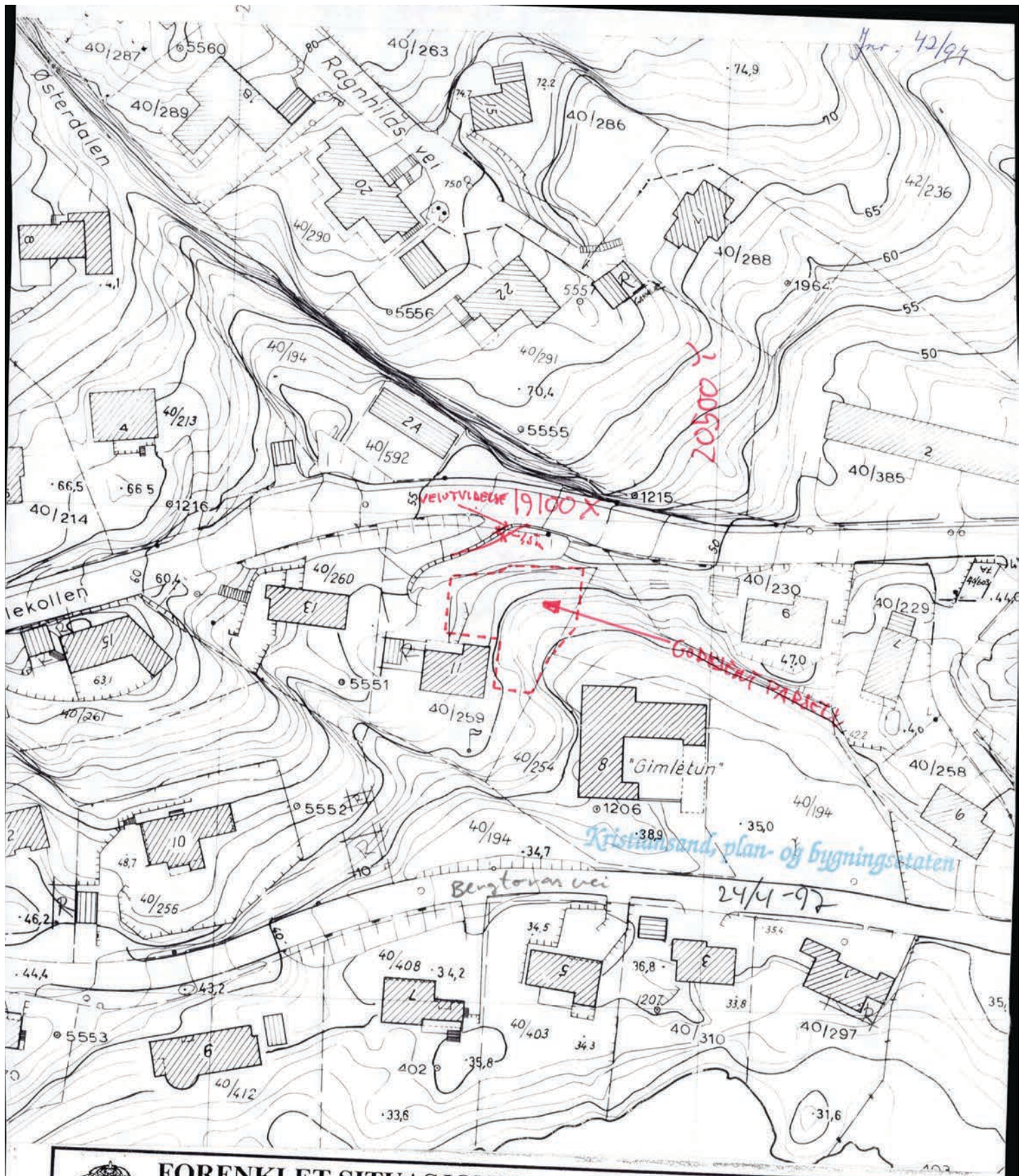
Voteringer:

Repr. Messels forslag falt med 1 mot 8 stemmer, Messel, Frp.

Administrasjonens innstilling vedtatt med 8 mot 1 stemme, Messel, Frp.

Bernt Erik Olsen
leder
(s)

Inger Urbye Nielsen
Inger Urbye Nielsen
sekretær



**FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET**



GNR BNR Målestokk = 1: 1000

Adresse: Kartblad: - 200/186

Innmålte eiendomsgrenser ————
Ikke innmålte eiendomsgrenser - - - -

Dato/sign.:

Topp grunnmur, kote



Vidar Tønnessen
Gimlekollen 11
4633 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200814213-2

Saksbeh: Andre Berntsen

Dato:26112008

FERDIGATTEST VEDR. SAKSNR. 97/468

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	GIMLEKOLLEN 11A	Eiendom:	40/633
Tiltakshaver:	Vidar Tønnessen	Adresse:	Gimlekollen 11, 463 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt egenerklæring datert 29.10.08. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i midlertidig brukstillatelse av 16.09.99 er etterkommet.

Tiltakshaver er selv ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene for å påse at arbeidet er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Tiltakshaver er i dette tilfellet ansvarlig for at ferdigmeldingen inneholder de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med regelverket.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

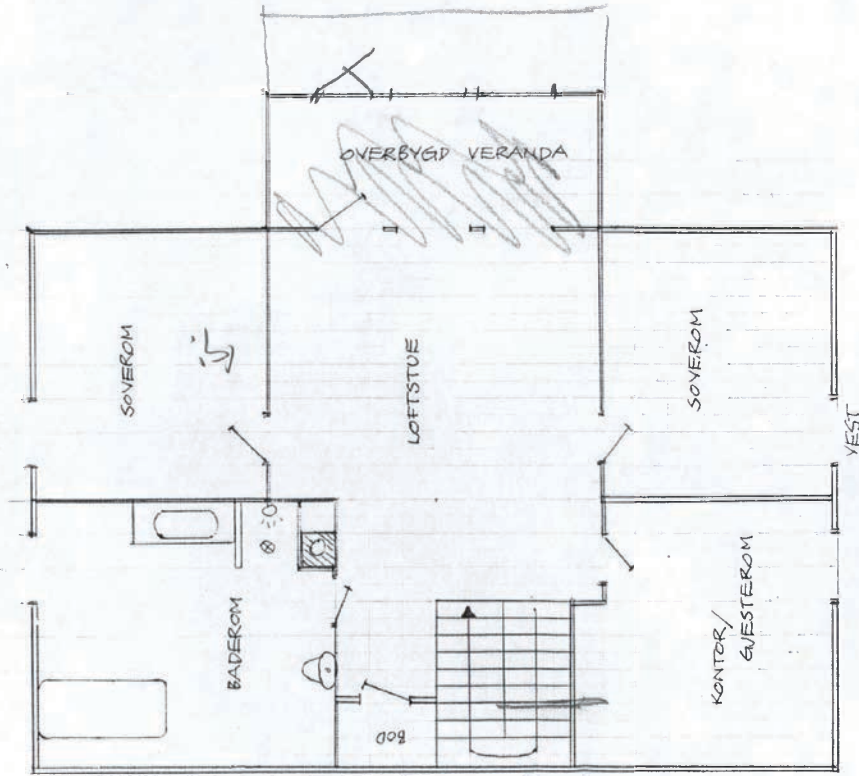
Med hilsen

Andre Berntsen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

PLANLØSNING LOFTETASJE 1:100

ØST



KRISTIANSDAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

Mottatt 03 APR 1977

J.nr.
Ark.nr.
Mappe Saksbeh.....

Handwritten signature

GODKJENT
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
I KRISTIANSDAND

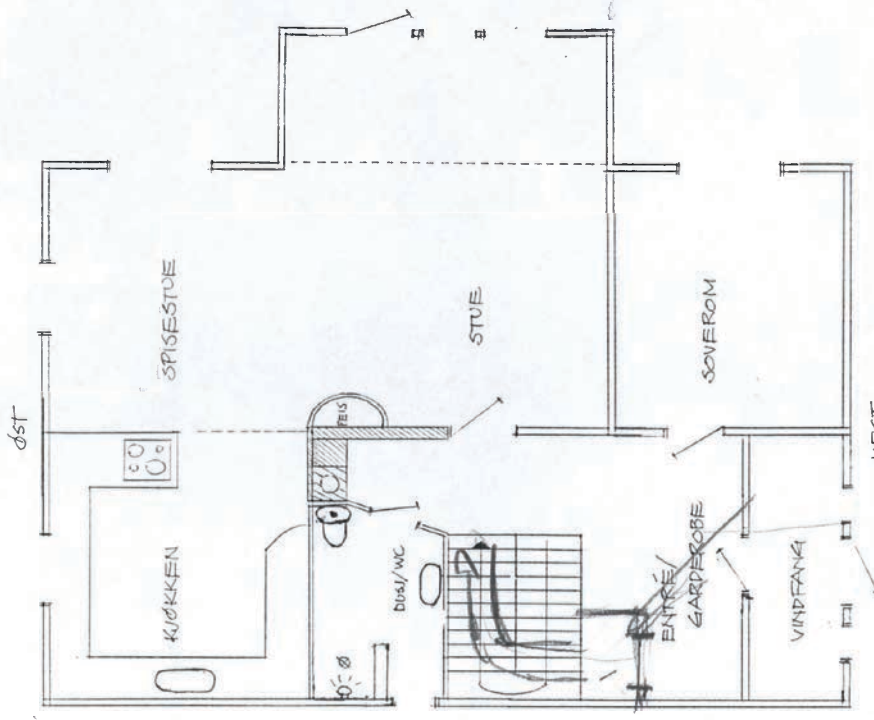
0

50

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

Dansk Scanning A/S

PLANLØSNING 1. ETAGE 1:100



KRISTIANSSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

Mottatt 03 APR 1997

J.nr.
Ark.nr.
Mappe Saksehn

GODKJENT
I KRISTIANSSAND
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
L. K. K.

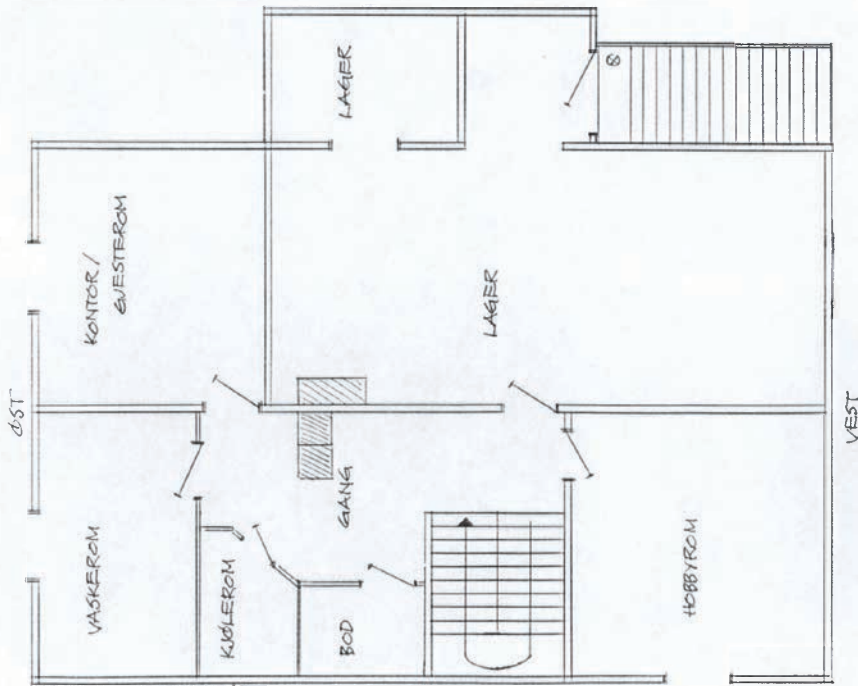
0

50

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

Dansk Scanning A/S

PLANLØSNING KJELLER 1:100



KRISTIANSSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

Mottatt 03 APR 1997

J.nr.
Ark.nr.
Mappe Saksbeh.

24/4-92

GODKJENT
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
I KRISTIANSSAND

0

50

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

Dansk Scanning A/S



00520012994

Vidar Tønnessen
Gimleveien 11A
4633 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200100714-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Berg Erling

Dato: 08.02.2001

VEDTAK - GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass: GIMLEKOLLEN 11A
Tiltakshaver: Vidar Tønnessen
Søker: Vidar Tønnessen
Tiltakstype: Bod/garasje

Eiendom: 40/633
Adresse: Gimlekollen 11A, 4633 KRISTIANSAND S
Adresse: Gimlekollen 11A, 4633 KRISTIANSAND S
Tiltaksart: Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 24.01.2001

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes

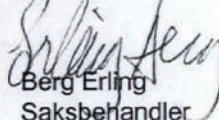
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Kommunen skal plassere garasjen som skal stå ca. 5 m fra grensen fra nr. 11B.

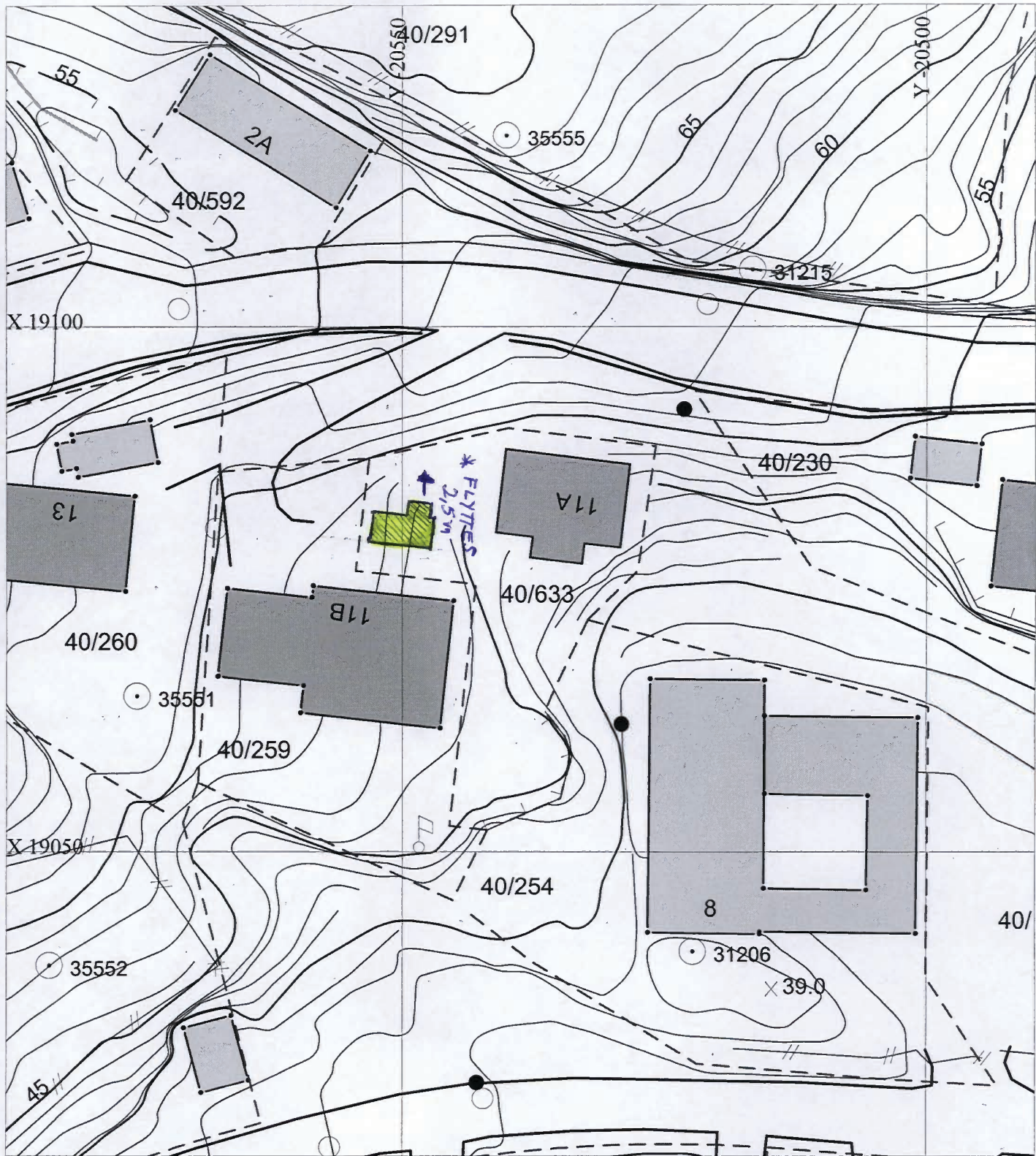
Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene er ferdig utført.

Gebyr kr. 1560,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen


Berg Erling
Saksbehandler





**FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET**

Gnr.: 40

Bnr.: 633

Målestokk= 1:500

Adresse: Gimlekollen 11 A

Kartblad: K004-05-07-1

Innmålte eiendomsgrenser -----

Dato: 22/01/01

Ikke innmålte eiendomsgrenser - - - - -

Sign. ICB

* ETTER SAMMEN
KRISTIANSAND KOMMUNE
 Teknisk sektor
 Saksnr. NABO 176/01
 Kontorarbeid 2,5 M BORT
 FRA DEKES HUS
 24 JAN. 2001

Arkivkode
 Unntatt off. i.h.t.
 Journalenhet: Plan- og bygningssetaten

Topp grunnmur, kote.....

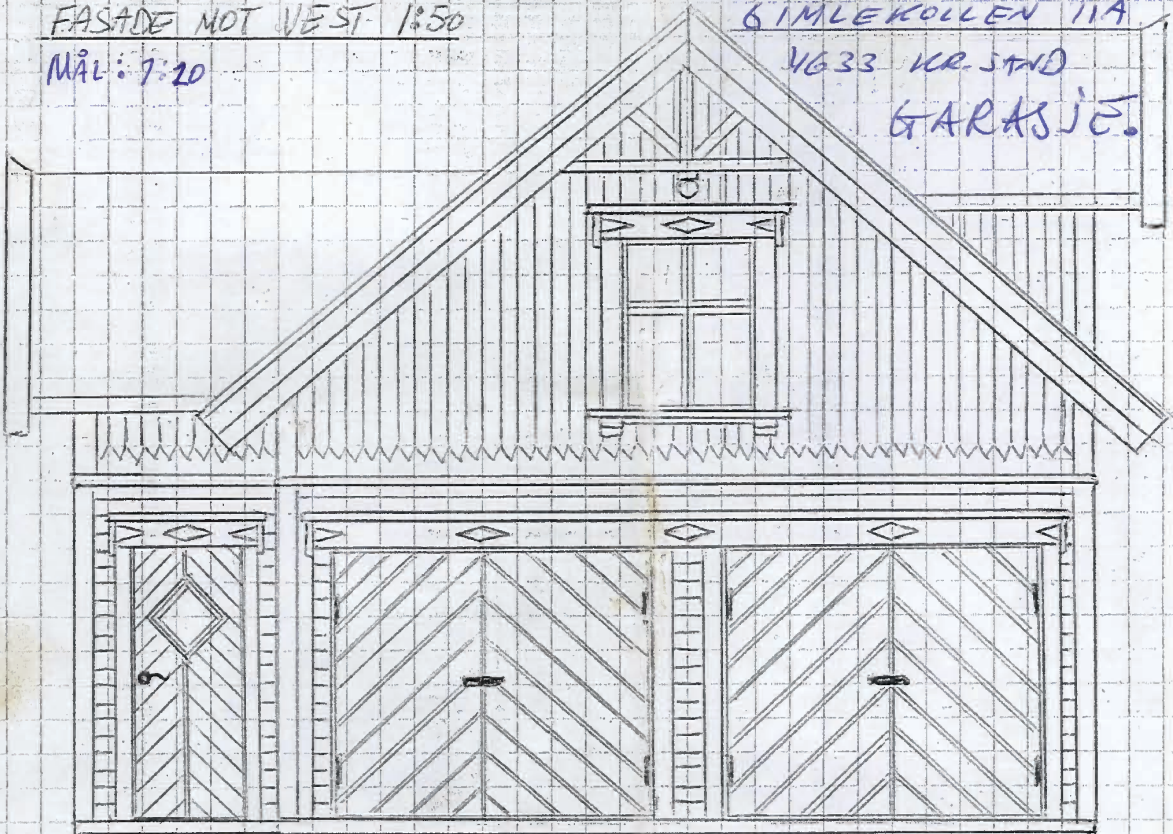
FASADE MOT VEST 1:50

MÅL: 7:20

VIDAR TENNESSEN
SIMLEKOLLEN 11A

4633 KR. STAD

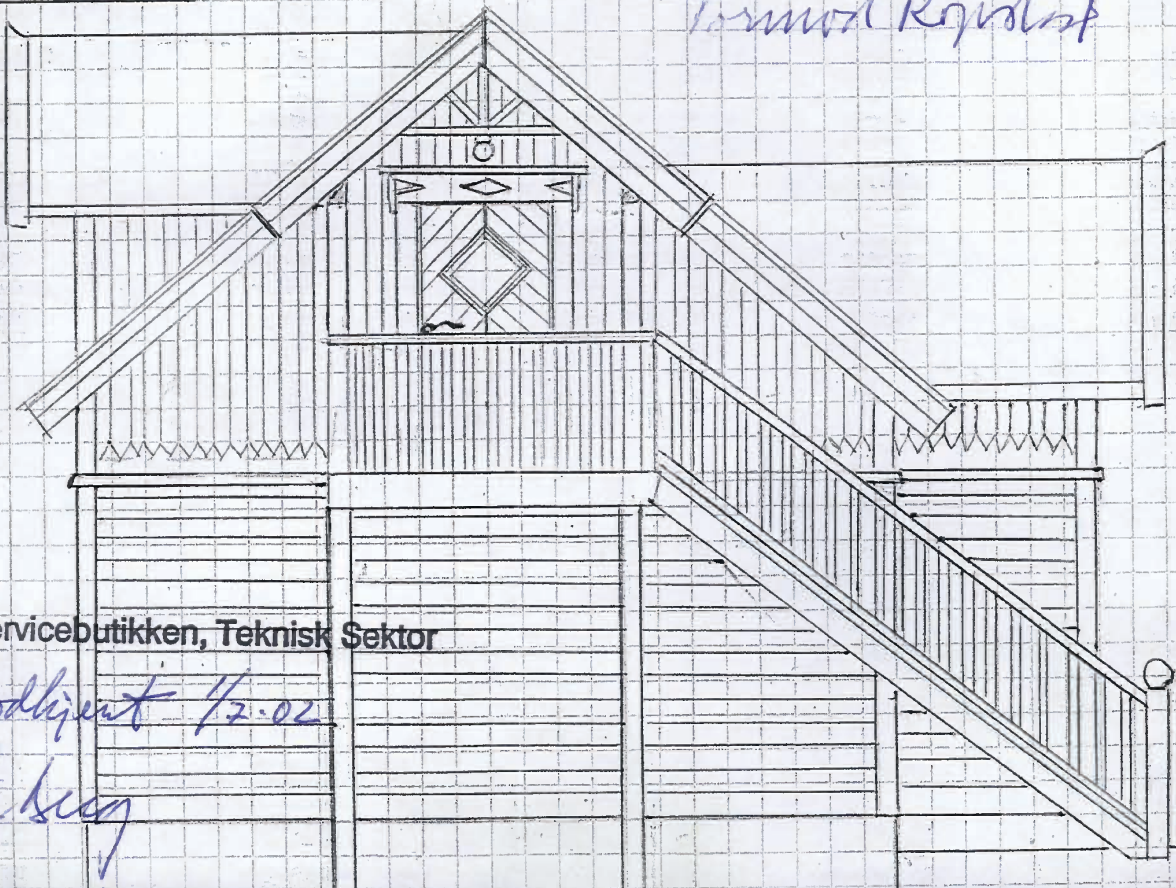
GARASJE.



FASADE MOT ØST 1:50

Sept: 10/3-02

Tormod Rognvold



Servicebutikken, Teknisk Sektor

Godkjent 1/2-02

B. Krog

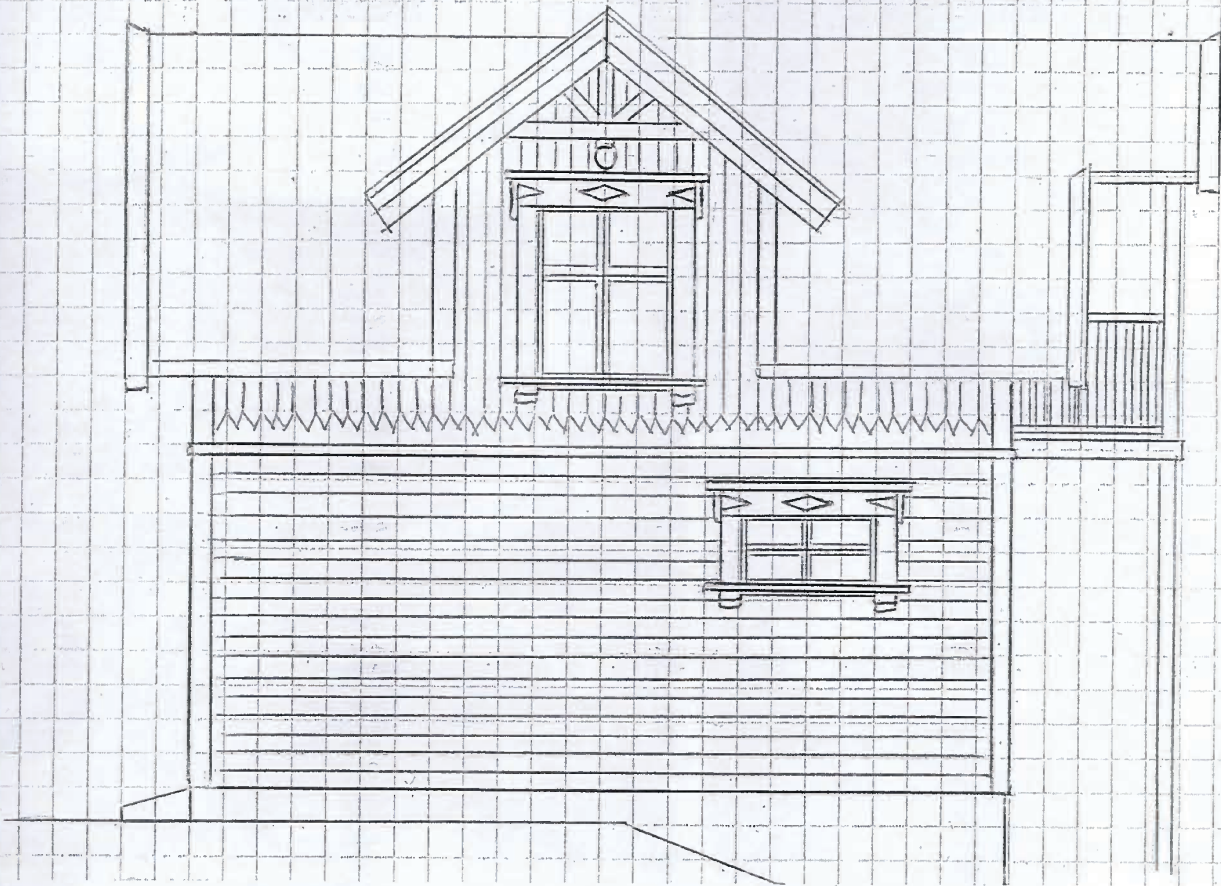
0

50

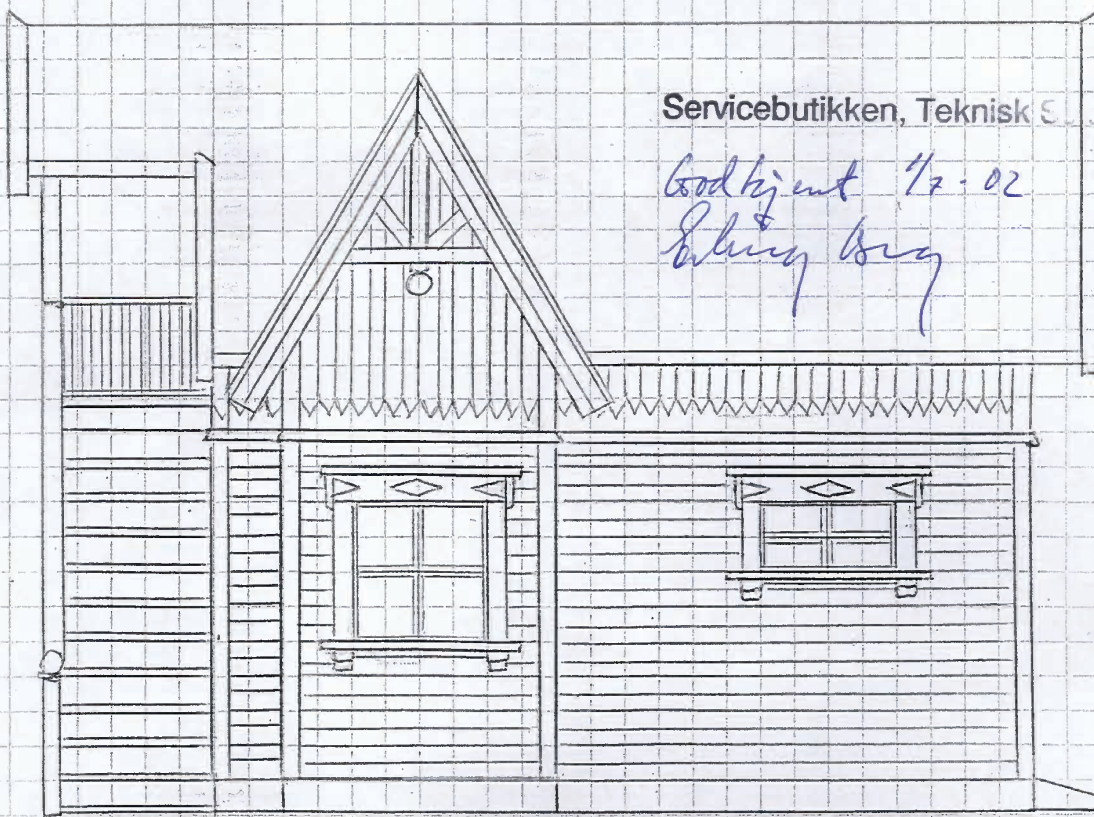
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

FASADE MOT SYD 1:50



FASADE MOT NORD 1:50



0

50

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

Dansk Scanning A/S



Kristiansand
kommune

Heming Helleland Bentsen
Gimlekollen 11 A
4633 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02380-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.02.2021

Gimlekollen 11A - 40/633, terrasse- ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 40 / 633 / 0 / 0
Tiltakshaver: Heming Helleland Bentsen

Vedtak

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

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

Ferdigattesten gjelder for oppføring av terrasse slik det er beskrevet i tillatelse av 17.03.2020.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Wenche Becker-Eriksen
Rådgiver

Lene Sørensen
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
93037494

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Heming Bentsen
Gimlekollen 11A
4633 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201512752-4 /ANBE
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 25.05.2016

Gimlekollen 11A - 40/633 - bruksendring - ferdigattest

Byggeplass:	Gimlekollen 11 A	Eiendom:	40/633
Tiltakshaver:	Heming Bentsen	Adresse:	Gimlekollen 11A 4633 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 07.15.15.

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 gjelder for bruksendring slik det er beskrevet i tillatelse av 12.11.15.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift



Heming Bentsen
Gimlekollen 11A
4633 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201512752-2 /ANBE
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 12.11.2015

Gimlekollen 11A - 40/633 - bruksendring - tillatelse

Byggeplass:	Gimlekollen 11 A	Eiendom:	40/633
Tiltakshaver:	Heming Bentsen	Adresse:	Gimlekollen 11A 4633 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Søknaden behandles etter delegasjon, gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.04.

Konklusjon:

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-4, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser, gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Søknaden:

Det vises til søknad om tiltak mottatt 05.11.15.

Søknaden omfatter bruksendring av bod til hoveddel/endret planløsning i underetasje - utvidelse av bad, stue m/kjøkken i tidligere soverom, bod og gang, endring av kjellerstue til soverom samt oppsetting av skillevegg med dør til trapperom. Bruksareal og antall boenheter endres ikke.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Gjeldende planstatus:

Reguleringsplan for Gimlekollen 1 er gjeldende for omsøkt eiendom. Denne planen ble godkjent 29.06.65, og eiendommen er avsatt med formålet: bolig.

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicetorget - teknisk
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Anne Lise Berland
Telefon
+47 38 24 31 94

E-postadresse

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

Spesielle forhold:

Eiendommen ble oppført med 2 boenheter i matrikkelen ved omtaksering i 2010. Boligen ble opprinnelig godkjent med en boenhet i 1997. Det har tidligere vært søkt om og godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i deler av underetasje uten søknad om etablering av ekstra boenhet. Innsendt søknad omfatter ikke søknad om ny boenhet. Kopi av vedtaket oversendes til matrikkel og eiendomsskatt til orientering.

Våtrom:

Det minnes om at rørleggerarbeider skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet ved marked og myndighetsseksjonen, før arbeidet igangsettes, jf. sanitærreglement for Kristiansand kommune. Før tiltaket kan tas i bruk skal det også foreligge godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg.

Estetiske krav:

I gjeldende kommuneplan for Kristiansand, er det vedtatt retningslinjer for estetikk. Nye byggetiltak skal tilpasses til eksisterende, slik at tomte- og bebyggelsesstruktur videreføres med hensyn til volum, fasader, takform og materialbruk. Videre må byggetiltak gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Mottatt dokumentasjon (fasadeendringer) er lagt til grunn for vår vurdering, og vi mener at endringen er estetisk tilfredsstillende.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagt skjema fylles ut, og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

Dersom tiltaket inneholder våtrom skal det også sendes inn godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse, må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse.

Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Gebyr kr 4 000,- + kartavgift kr 500,- til sammen **kr 4 500,-** må innbetales. Faktura ettersendes.

Gyldighet:

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

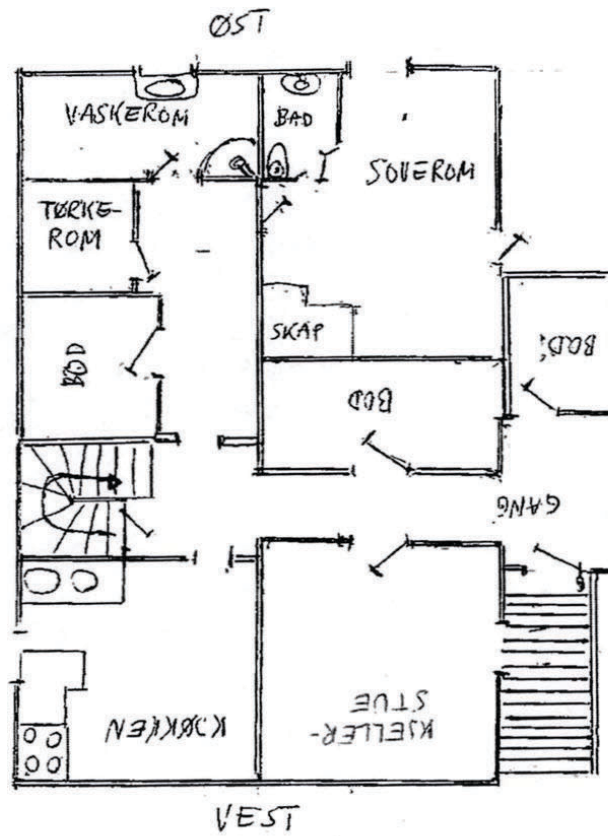
Anne Lise Berland
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

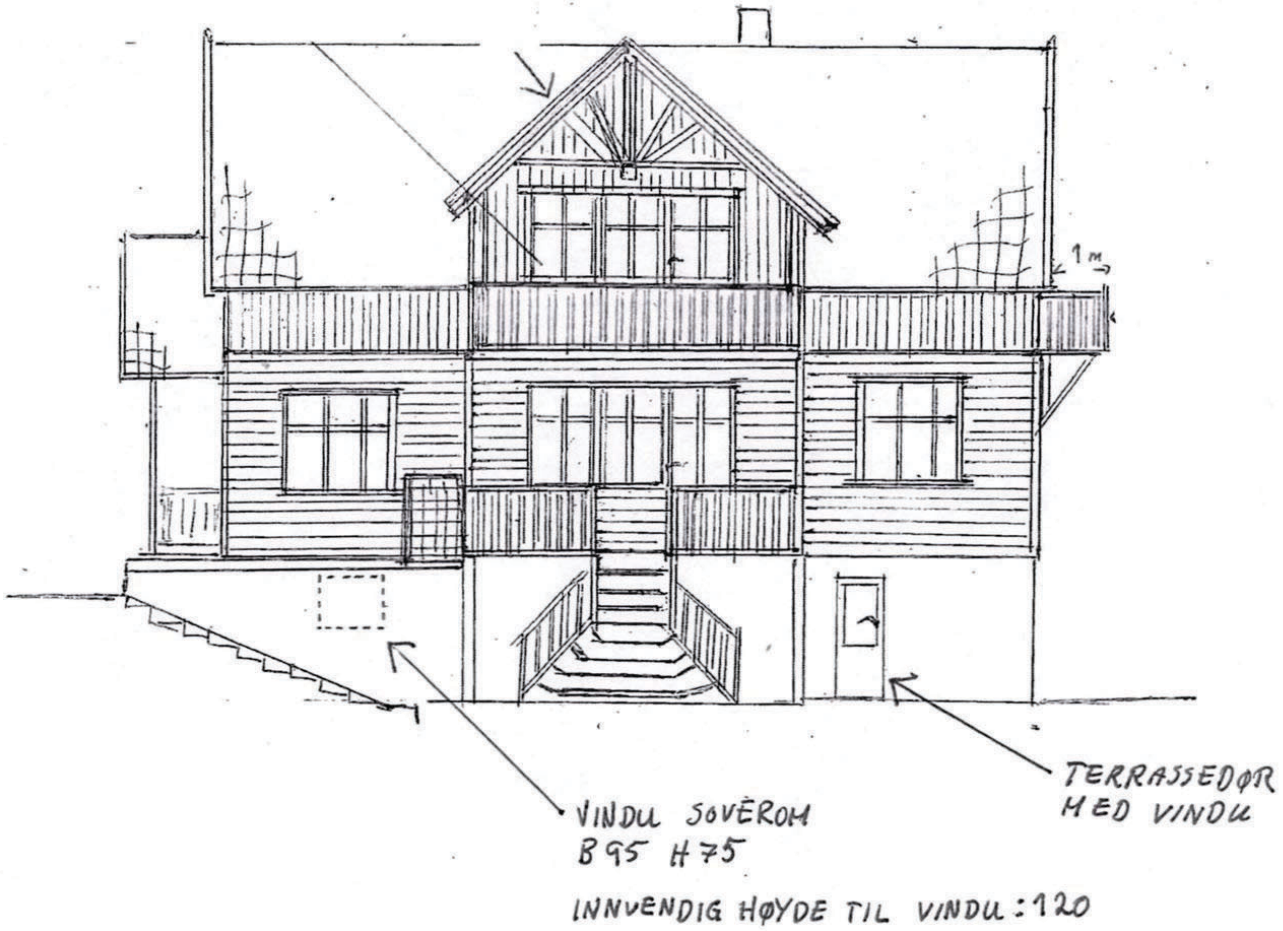
Vedlegg: Orientering om klageadgang, og skjema for ferdigattest.

Dagens inndeling

5.11.2015



FASADE MOT SYD 1:100

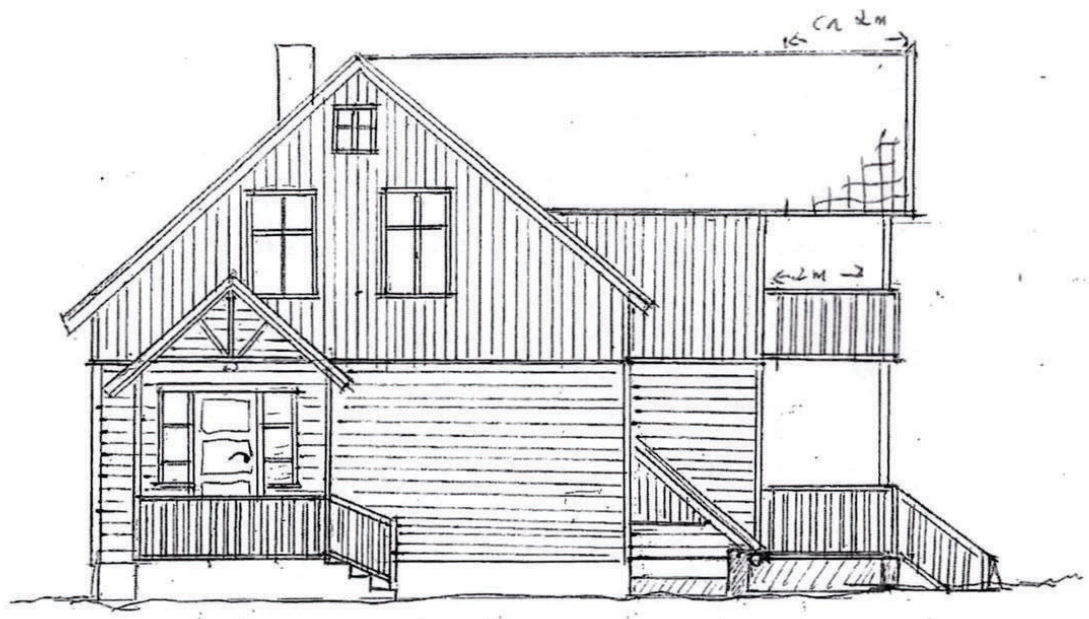


FASADE MOT ØST 1:100

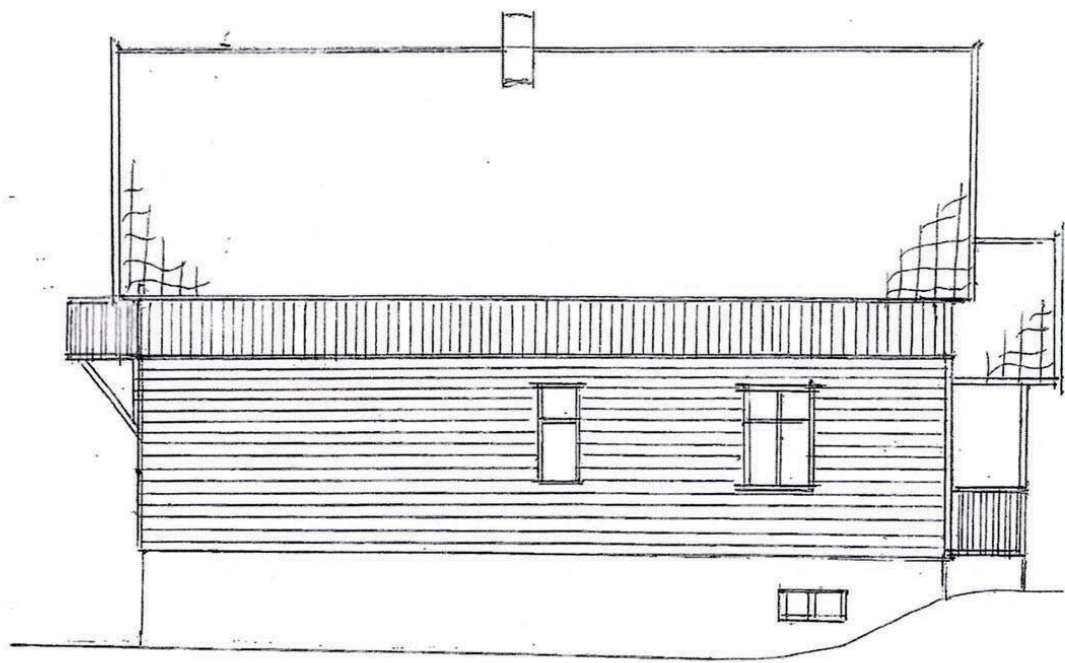


VINDU KJØKKEN/STUE

FASADE MOT VEST 1:100



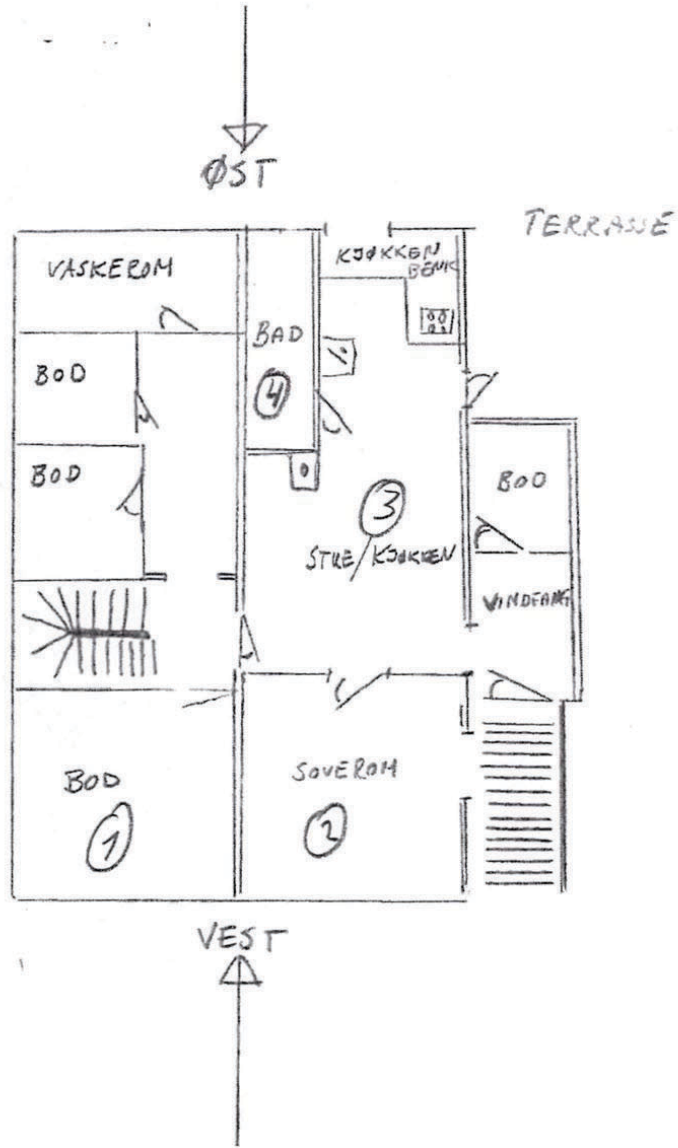
FASADE MOT NORD 1:100



Søknad om bruksendring

GIMLEKOLLEN 11 A

Ny inndeling av rom i kjeller



1. Endre kjøkken til bod
2. Endre kjellerstue til soverom
3. Fjerne bod og lage ny åpen stue/kjøkken løsning
4. Nytt større bad



Vidar Tønnessen
Gimlekollen 11A
4633 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201505233-3 /WIS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 08.05.2015

Gimlekollen 11A - 40/633 - Ferdigattest til tilbygg, bruksendring

Byggeplass:	Gimlekollen 11 A	Eiendom:	40/633
Tiltakshaver:	Vidar Tønnessen	Adresse:	Gimlekollen 11A 4633 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Tilbygg		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen i vedtak av 26.3.2004.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Det minnes om at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, skal være oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for terrasser og bruksendring, slik det er beskrevet i tillatelse av 8.5.2015.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Wibekke Syvertsen
Saksbehandler



Vidar Tønnessen
Gimlekollen 11A
4633 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201505233-2 /WIS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 08.05.2015

Gimlekollen 11A - 40/633 - Tillatelse til tilbygg, bruksendring

Byggeplass:	Gimlekollen 11 A	Eiendom:	40/633
Tiltakshaver:	Vidar Tønnessen	Adresse:	Gimlekollen 11A 4633 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Tilbygg		

Søknaden behandles etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen i vedtak av 26.3.2004.
Det vises til søknad om tiltak mottatt 5.5.2015. Tiltakene søkes nå i ettertid.
Søknaden omfatter:

- forlengelse av tak over terrasse i 2.etasje mot syd
- oppføring av «ny» terrasse i 2.etasje mot øst, lengde er 8 meter og dybde er 1 meter
- samt bruksendring av rom i underetasjen, fra lager til kjellerstue

Tiltakene er ikke nabovarslet, da avstander og terrenget medfører at naboer blir lite berørt.
Terrassene er allerede oppført, og naboer har ikke protestert på gjennomføringen.
Saksbehandler unntar derfor for nabovarsling.
Reguleringsplan for Gimlekollen I er gjeldende for eiendommen. Godkjent 29.6.1965.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.
Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forstås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og **det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.**

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

**Før tiltak tas i bruk, skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1.
Da arbeidene allerede er ferdig utført, utsteders også ferdigattest, men da i eget vedtak.**

Gebyr kr 4.000,- + kartavgift kr 500,- til sammen kr 4.500,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Wibekke Syvertsen
Saksbehandler

Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicetorget - teknisk
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Wibekke Syvertsen
Telefon
+47 38243237

E-postadresse

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



1



REVIDERT TEGNING 2015
FASADE MOT VEST 1:100

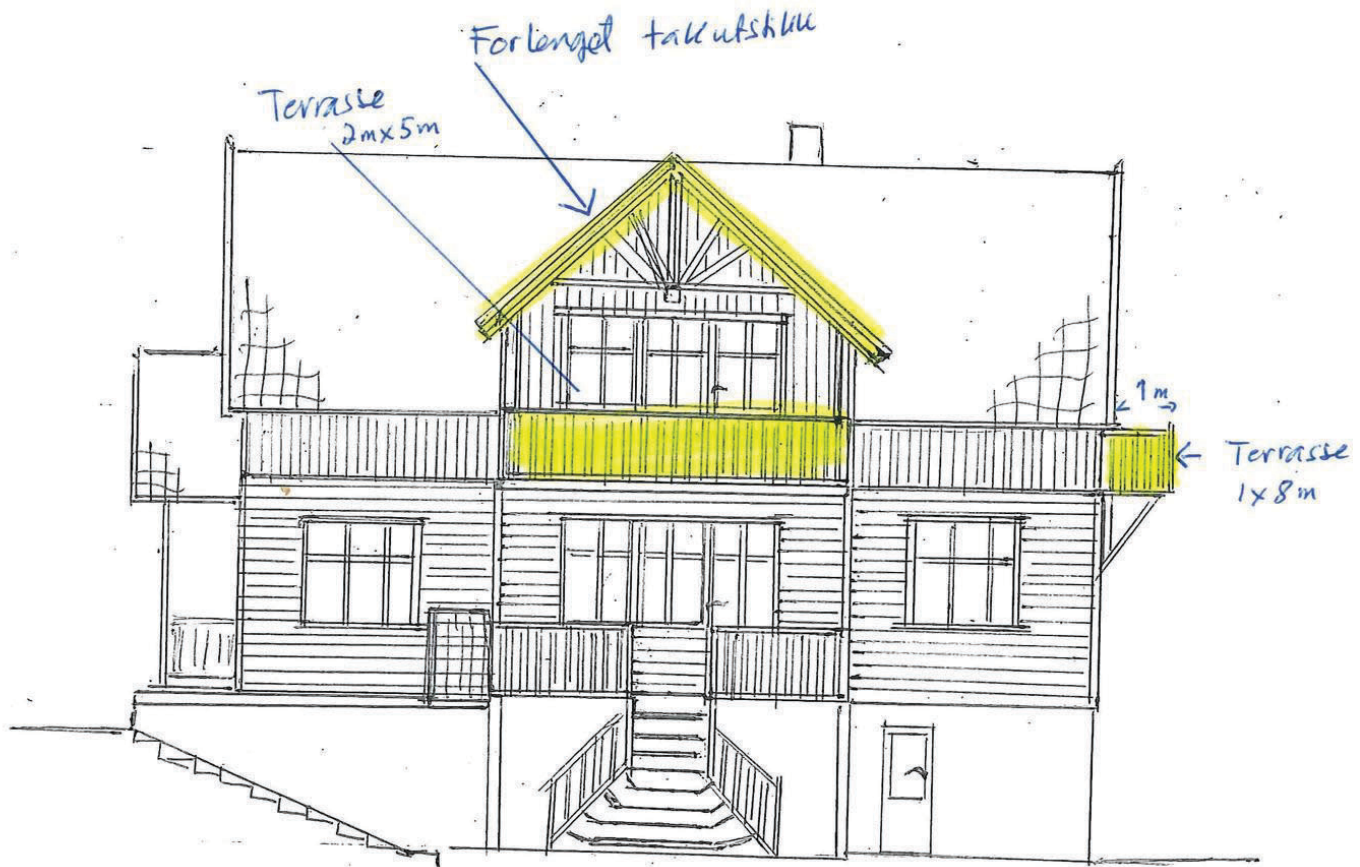
6



REVIDERT TEGNING 2015

FASADE MOT SYD 1:100

7



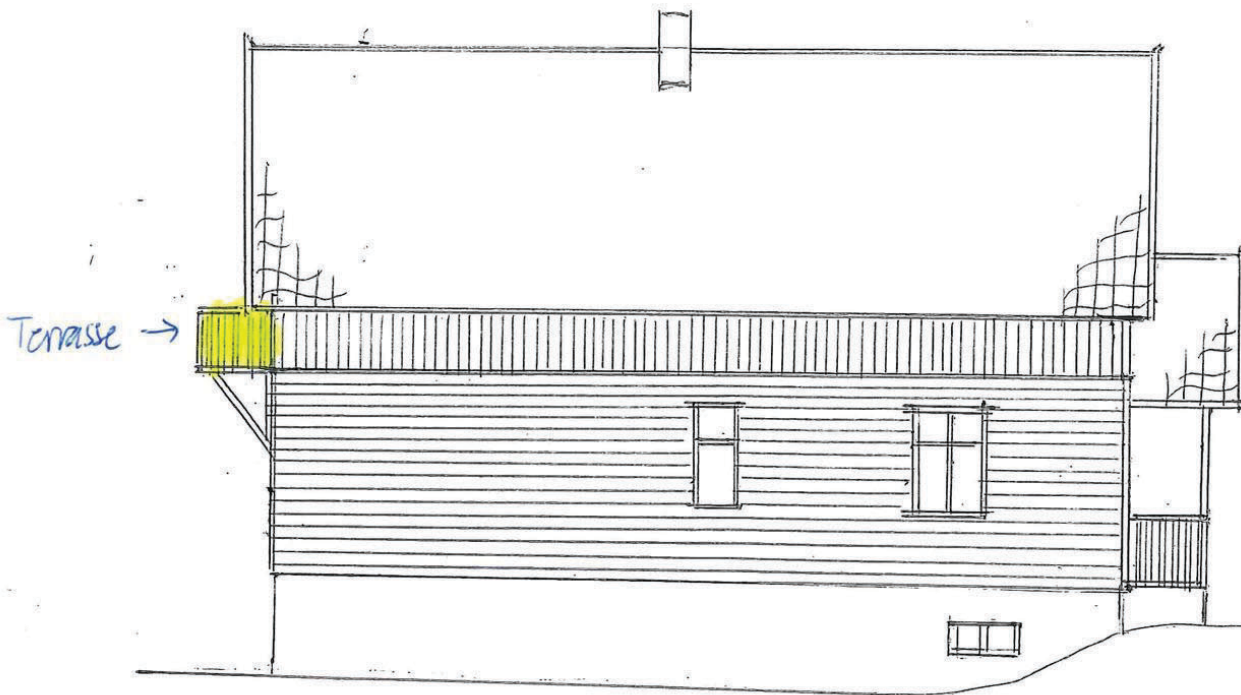
REVIDERT TEGNING 2015
FASADE MOT ØST 1:100

8



REVIDERT TEGNING 2015
FASADE MOT NORD 1:100

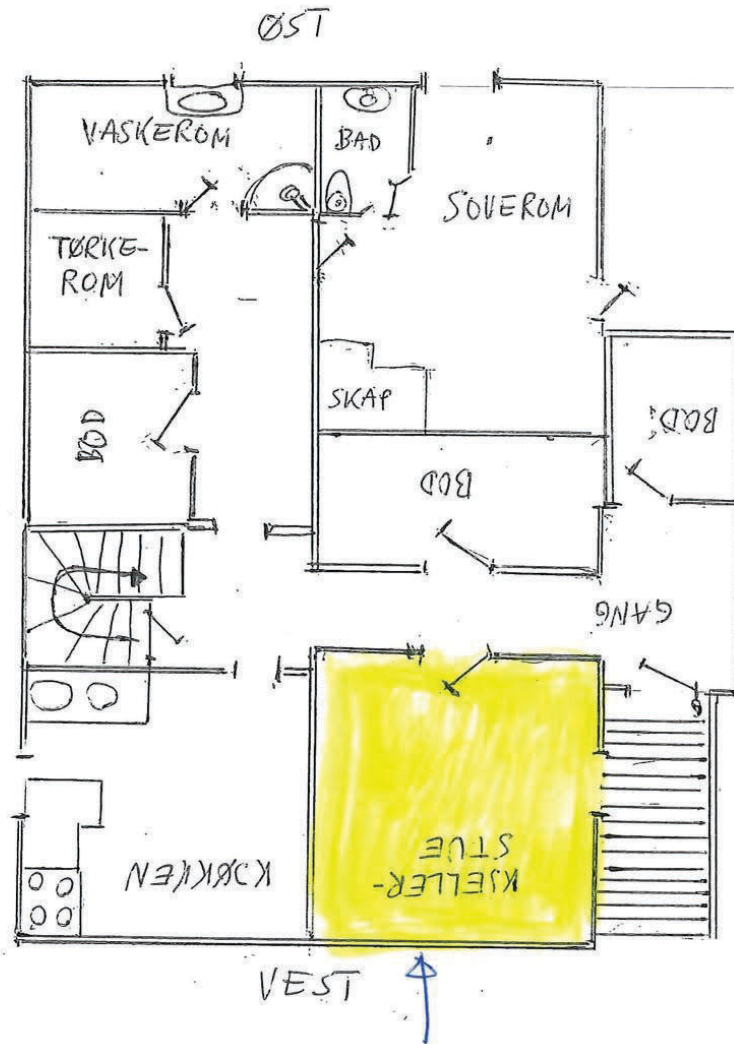
9



(11)

REVDERT. TEGNING 2015
PLANTEGNING KJELLER 1:100

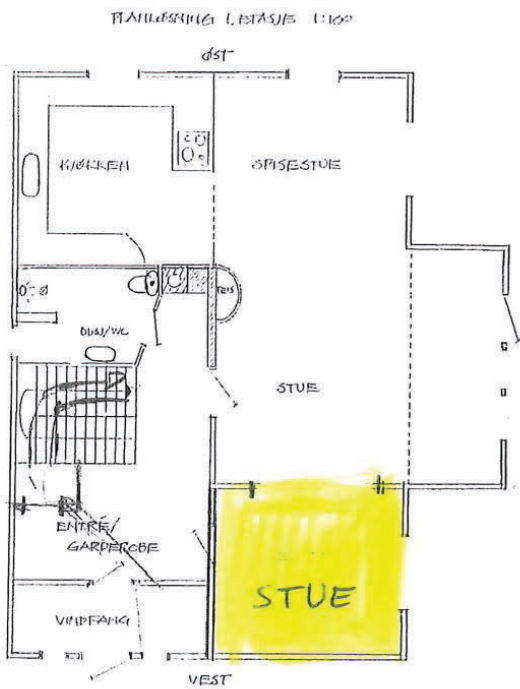
"BRUKSENDRING FRA
LAGER TIL KJELLERSTUE"



oppholdsrom bygget i
det som var tegnet som "lager"
opprinnelig ca 15 m².

13

" BRUKS ENDRING FRA SOVEROM TIL STUE " 1. ETG



KRISTIANSD KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETTELSE

Mottatt 03 APR 1997

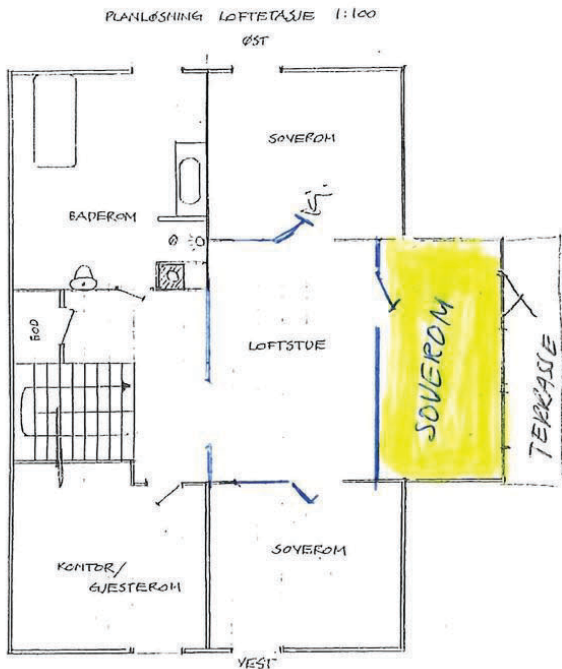
Jnr. 100/97
Akkont. 100/97
Mappe 100/97

GODKJENT
PLAN- OG BYGNINGSSETTELSEN
I KRISTIANSD
John A. Ny

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

15

"BRUKSENDRING FRA LOFTSTUE TIL SOVEROM"



KRISTIANSDALSGATE 10
PLAN- OG BYGNINGSSETAEN
LISESTANSJON
LISEST. 03 APR 2017
J. H. H.
A. H. H.
M. H. H.

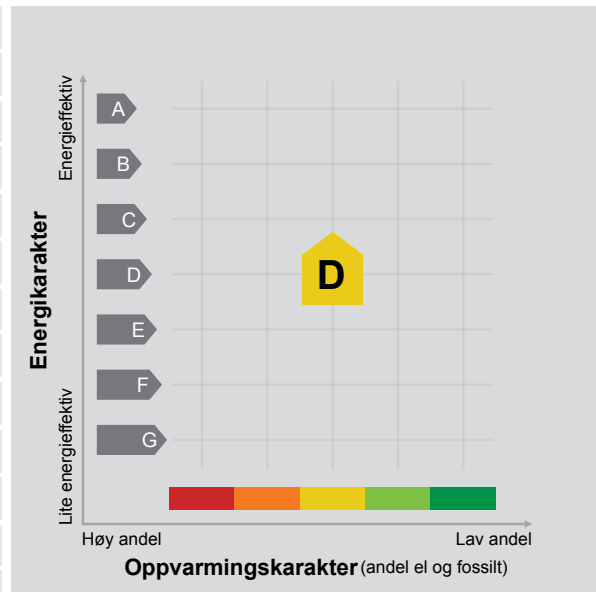
GODKJENT
PLAN- OG BYGNINGSSETAEN
I KRISTIANSDALSGATE 10
J. H. H.

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

Satt opp lettvegg i loftstua slik
at huset får et ekstra soverom.

ENERGIATTEST

Adresse	Gimlekollen 11A
Postnummer	4633
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	633
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15325224
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b1273d97-9d3f-420e-a230-97ef45620b65
Dato	29.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

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 innetemperaturen

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)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Montering tetningslister**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	277
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gimlekollen 11A
Postnummer: 4633
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0101
Dato: 29.04.2024 5:58:28
Energimerkenummer: b1273d97-9d3f-420e-a230-97ef45620b65

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 40
Bruksnummer: 633
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 15325224

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Kjøl- og frys skal avrives ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på løtt 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning 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 20: 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.


 Doknr: 99913 Tinglyst: 26.01.2021
 STATENS KARTVERK

Innsenders navn:	Heming Bentsen		
Adresse:	Gimlekollen 11 A		
Postnummer:	4633	Poststed:	Kristiansand

ERKLÆRING

Etter søknad av 26.04.2018 og utfyllende opplysninger i møte 25.05.2018 fra eier av, Gimlekollen 11A, Gnr 40, Bnr 633, i Kristiansand kommune, om dispensasjon fra avstandskrav til offentlige vann- og avløpsledninger i forbindelse med oppføring av terrasse, gis det dispensasjon på vilkår. I medhold av Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, vedtatt av bystyret 27. november 2019, pkt.3.4 andre ledd gis det dispensasjon fra Standard abonnementsvilkår for vann og avløp – Administrative bestemmelser pkt. 3.4 første ledd: Bygging nær offentlig vann- og avløpsanlegg.

Følgende vilkår skal være innfridd:

- Ny eier har oppført terrasse mellom to eksisterende terrasser, se vedlagt før og etterbilde. Eier opplyser at terrassen står på søyler, og relativt enkelt kan demonteres ved behov for adkomst til ledningen.
- Som følge av tiltakets plassering forplikter eier seg til å fjerne terrasse ved behov for tilgang til ledningen samt dekke alle ekstra kostnader som påføres Kristiansand kommune i forbindelse med drift og vedlikehold av vann-/avløpsledningen, terrassen kan evt. Fjernes for eiers regning.
- Skader på terrasse/hage, som er forårsaket av brudd på avløpsledningen og som er en følge av plasseringen, vil ikke bli erstattet.
- Kristiansand kommune har rett til adkomst for nødvendig tilsyn, vedlikehold og nødvendig oppgradering av vann- / avløpsledningen.
- En forutsetning for dispensasjonen er bilder som viser omsøkt terrasse. Det presiseres at det ikke må oppføres ytterligere byggverk, murer etc uten søknad i forkant.
- Situasjonsskart med nødvendige inntegninger skal følge tinglysningen.
- Erklæringen tinglyses på nevnte eiendom og kan ikke slettes uten Kristiansand kommunes samtykke.
- Kopi av tinglyst erklæring sendes Kristiansand Kommune.

Eier av Gnr: 40 Bnr: 633

Kristiansand den 19.01.2021

Signatur: *Laila Bøhle*.....

Navn: Laila Bøhle

Personnummer:

Signatur: *Heming Bentsen*.....

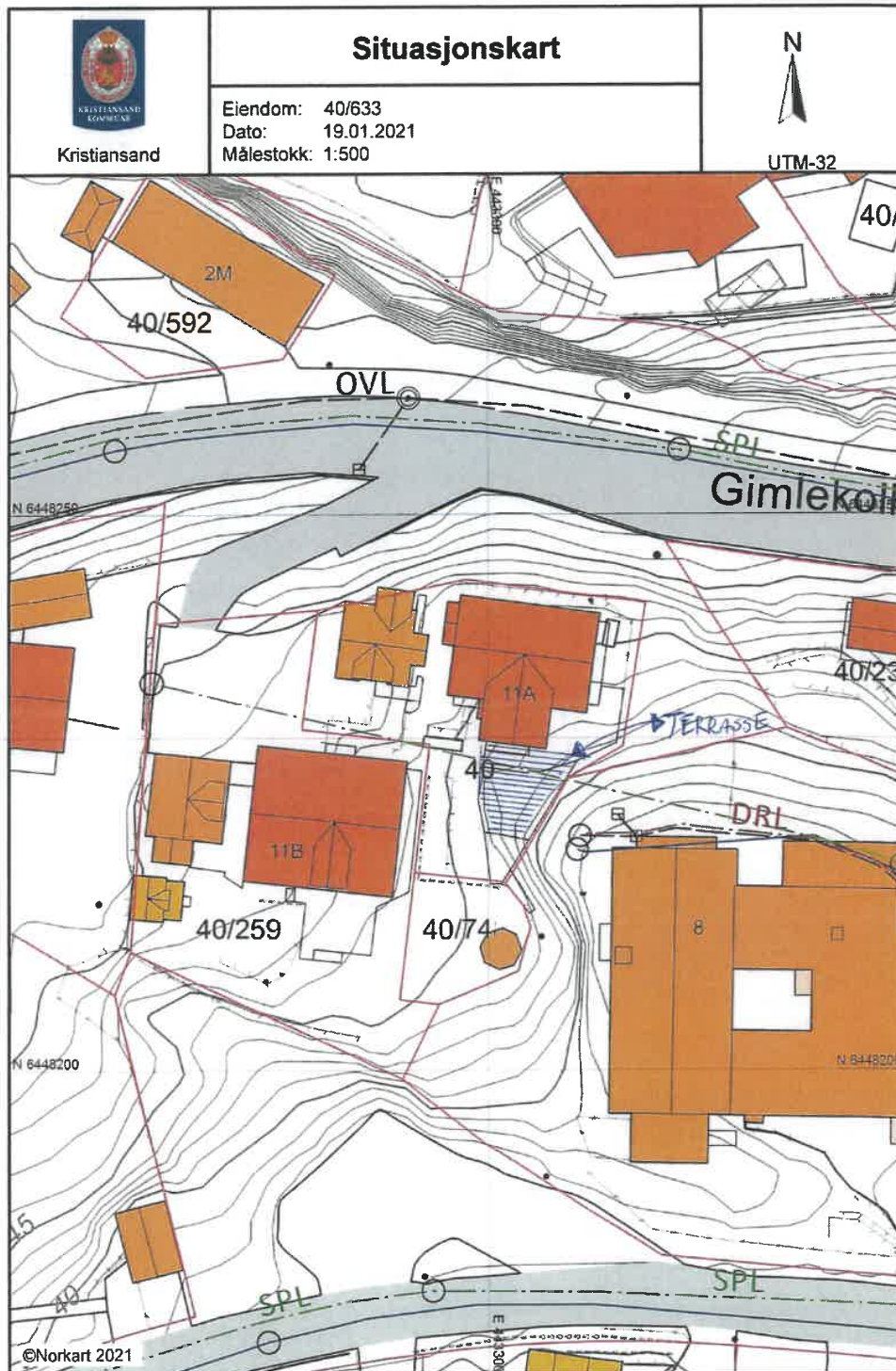
Navn: Heming Bentsen
































































Personnummer:

Signatur: *Kjell Løyning*.....

Navn: Kjell Løyning

for Kristiansand kommune, Ingeniørvesenet – vann og avløpsenheten.



Tegnforklaring	
Kyst	
	Havflate
	Kystkontur
	Skjær
Innsjøer og vassdrag	
	Innsjø
	Elv/Bekk
Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkjent nybygg
	Godkjent tilbygg
	Godkjent påbygg
	Tiltaksomriss
Eiendomsinformasjon	
	Gårds- og bruksnummer
	Eiendomsgrænse (oppmålt)
	Eiendomsgrænse (usikker)
Høydeinformasjon	
	Høydekurve 20m
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
Arealbruk	
	Arealbruksgrense
	Gravplass
	Park
Annen naturinformasjon	
	Hekk
	Innmålt tre
	Stein
	Steinomriss
Vegsituasjon	
	Veg
	Gang/Sykkelveg
	Parkeringsplass
Bygninger	
	Boligbygg
	Andre bygg
	Annen bygning
	Bygningslinje
	Fiktiv bygningsavgrensning
	Grunnmur
Bygningsmessige anlegg	
	Bru
	Bruavgrensning
	Annet gjerde
	Grunnriss/Hjelpelinje
	Flaggstang
	Flytebrygge
	Flytebrygge kant
	Fortøyningskar
	Frittstående trapp
	Frittstående trapp kant
	Kai/Brygge
	Kai/Brygge kant
	Frittstående mur
	Loddrett forstøtningsmur
	Skrå mur
	Skjerm støy
	Slipp/Krangang
	Steingjerde
	Stikkrenne
	Svømmebasseng kant
	Tank
	Tank kant
	Vegg frittstående
Adresser	
Jernbanedata	
Ledningsnett EL	
	Fordelingskap
	Mast Liten stolpe
	Mast
	Belysningspunkt
Stedsnavn og andre tekster	
	Abc Annen opplysende tekst
	Abc Gatenavn
	Δhr Høydetall
	Ahr Stedsnavn
	Ahr Vegnummer

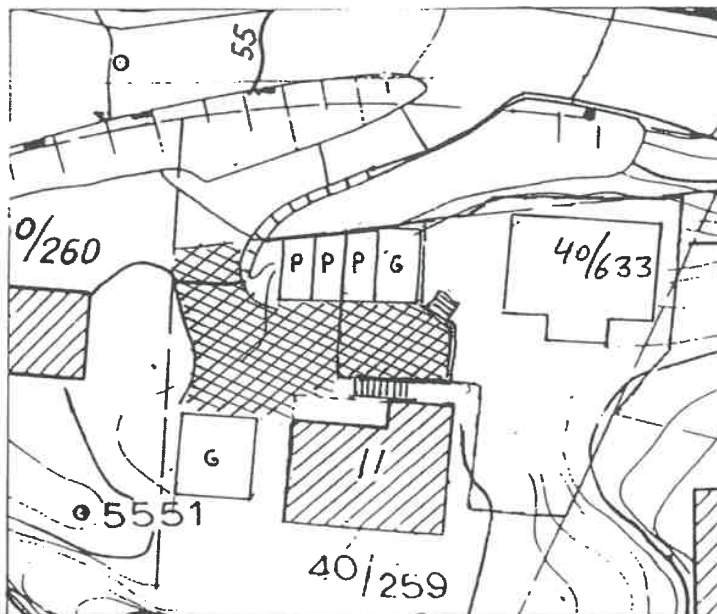
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
Kristiansand
DOKNR. 15525

ERKLÆRING

Undertegnede eier(e) av gnr. 40, bnr. 259 og gnr. 40 bnr. 633
erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at de to eiendommene
har felles adkomst og manøvreringsareal som vist med skravur på kart
nedenfor.

Erklæringen skal tinglyses på gnr. 40, bnr. 259 og bnr. 633, og kan
ikke avlyses uten samtykke av Kristiansand kommune.



Kristiansand, 090597.....
Vidar Tønnesen
Christiane Stangeløye.....
eier av gnr. 40, bnr. 259 og bnr. personnr.



Doknr. 15525 Tinglyst. 09.10.1997 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



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 kontraktsignering. 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. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Gimlekollen 11A, 4633 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

Signatur

Dato/sted

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

KRISTIAN LOSSIUS | Eiendomsmegler | **908 95 907**

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