

Marviksveien 60

LUND - MARVIKA



Prisantydning: **kr 5 890 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Nydelig skjernet og solrik terrasse/hage mot Ut/inn husene



LUND - Påkostet smakfullt innredet rekkehus over 4 plan -Fantastisk skjermet hage m mye sol -vender mot Inn/ut

OMRÅDE

LUND - MARVIKA

ADRESSE

Marviksveien 60, 4631

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 5 890 000,-

Omkostninger: **kr 167 550,-**

Totalpris: **kr 6 057 550,-**

Formuesverdi: **kr 797 914,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 641,- per år**

BRA-i: 144 m²

BRA Total: 144 m²

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1947

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 149.6 m²



Jon Andreas Røstad

Eiendomsmegler

900 20 059

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Søgne

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

MARVIKSVEIEN 60

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 950 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA totalt: 144 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 42 m² Hobbyrom, Gang, Bad, Vaskerom

1. etasje

BRA-i: 42 m² Stue/kjøkken, Gang

2. etasje

BRA-i: 42 m² Soverom, Gang, Soverom 2, Soverom 3, Bad

3. etasje

BRA-i: 18 m² Hobbyrom

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

149.6 m²

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i Marviksveien på Lund. Kort skolevei til Wilds Minne barneskole samt lekeplasser og ballbinge i umiddelbar nærhet. Helgehandelen så vel som hverdagshandelen kan gjøres på en av de mange dagligvareforretningene på Marvikssletta, kun noen hundre meter fra boligen. Ønskes ferske bakervarer til lørdagsfrokosten, er utvalget rikelig og fristende hos nærmeste lokale baker, Torgrim Hansen, i tøffelavstand fra boligen. Late sommerdager bør tilbringes i Bertesbukta hvor bademulighetene for store og små er særdeles gode. Foruten ovennevnte fasiliteter ligger boligen med gangavstand til Kvadraturen, UiA, Oddemarka ungdomsskole, barnehager og bussmetro.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Sven Bentsen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Våtrom

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja. Løs flis i dusj i bad i kjeller. Ved daglig bruk av dusj i kjeller kommer det noe vann opp av flisene på gulvet utenfor dusj, ikke ved sporadisk bruk. I vaskerom renner ikke vannet mot sluk. Det kom inn noe vann i vaskerom ved hendelsen med ekstremt stor nedbørsmengde på kort tid i 26. august 2022. Lite inntrenging, men la seg noe vann i den ene enden av gulvet. Ingen stor skade pga dette. Etter dette har det kun piplet inn vann to tre ganger. Begge badene ble pusset opp av forrige eier.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja. 2021- Det ble satt inn badekar og nytt blandebatteri på vask i bad i 2.etg. Utført av Egeland Rør. 2023- Etter noe vanninntrenging i vaskerommet august 2022 ved ekstrem nedbørsmengde, flasset maling av på gulv og boblet seg. Gulvet ble slipt og malt på nytt. Utført av Malermester Kundson. 2024- Montert mekanisk avtrekksvifte på bad i 2.etg. Utført av Avitell / Byggmester Dovland. 2021- Montert mekanisk avtrekksvifte på vaskerom. Utført av Avitell / Byggmester Dovland.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja. Noe vann kom inn i vaskerommet ved den ekstreme nedbørsepisoden august 2022, kun maling på gulvet flasset av og gulvets daværende underlag boblet seg noe. Det dårlige underlaget ble slipt av og malt på nytt. Ingen skade utover dette. Det er noe saltutslag på yttervegg i vaskerom.

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

Ja. 2021- Alle vinduer er byttet i kjeller, 1.etg og 2. etg. Det er byttet verandadør i 1.etg og kjeller. Selve glasset på Velux-vinduene på loft ble byttet på begge to. Utført av Byggmester Dovland. 2024- I forbindelse med å sette inn avtrekksvifte på bad i 2.etg ble lufting av kloakk byttet ut, og etablert ny lufting med ny pipehatt/luftelyre. Utført av SalvesenBlikk / Byggmester Dovland. 2021- Ny takrenne på hage-siden. Utført av SalvesenBlikk / Byggmester Dovland. 2024- Etablert lufting i gesims i forbindelse med innredning av loft. Utført av Byggmester Dovland. 2021- Det ble byttet lufterør og ny luftelyre. Utført av Egeland Rør og Salvesen Blikk

Kjeller

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

Ja. Noe vann kom inn i vaskerom etter ekstrem nedbørsmengde august 2022. Gulvet ble slipt og malt på nytt i den forbindelse. Etter gulvet ble slipt har det piplet inn vann to - tre ganger. Det er noe saltutslag på yttervegg på vaskerom.

Elektrisitet

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja. 2021- Flyttet sikringsskap til vaskerom. Nytt skjult elektrisk i hele 1.etg, deler av 2.etg og kjeller. Utført av Avitell. 2024- Nytt anlegg i forbindelse med renovering av loft. Utført av Avitell.

Rør

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

Ja. 2024- Utkobling av felles septiktank juni 2024: fyll med pukk og nytt rør etter pålegg fra kommunen om utkobling av slamavskiller og separering. Utført av Egeland Rør. 2021- Spyling av rør. Utført av Norva 24

Skjevheter og sprekker

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

Ja. Pipen har ikke vært i bruk. Det var et fuglereir i luke i kjeller ved overtakelse. Pipe må fikses før det den

kan brukes. Innvendig i stue er pipen pusset og gjort synlig til bruk om ønskelig.

Sopp og skadedyr

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

Ja. Observert sølvkre eller skjeggkre i kjeller, hovedsakelig bad.

Planer og godkjenninger

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspårlig tiltak?

Ja. Rom i kjeller og rom på loft er ikke søkt innredet. 2024- Rom i kjeller ble delt av fra trapp. Rom på loft ble innredet. Utført av Byggmester Dovland.

Andre opplysninger

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

Ja. Nytt kjøkken også i 2021. Alle yttervegger er isolert på nytt i 2021.

Innhold

1.etasje: gang, stue og kjøkken med utgang til terrasse og hage

2.etasje: gang 3 soverom og bad

Loft: Bod innredet som loftsstue (ikke godkjent for varig opphold)

U.etasje: Bad, vaskerom og bod innredet som soverom (ikke godkjent for varig opphold)

Standard

Meget sentral og god beliggenhet på Lund!

Velkommen inn i dette lekke og innholdsrike rekkehuset som har fått betydelige oppgraderinger utført i perioden 2021 til 2024.

Boligen er lekkert modernisert innvendig. I tillegg er det nye vinduer, nye verandadører, nytt eksklusivt Strai kjøkken m bl.a. 2 stekeovner ink mikroovn og induksjonstopp m integrert ventilator. Alle yttervegger i 1. og 2. etasje er isolert på nytt.

Huset har en svært solrik og usjenert hage. Herfra er det en fin adkomst ut mot inn/ut-husene og parkeringsplasser.

Det er meget stille mot hagen og ingen gjennomgangstrafikk. En kan kjøre til hageporten for av/ pålessing og her er det omtrent ingen trafikk.

Hagedør brukes som daglig inngang. Herfra videre til fots eller til bilen som gjerne parkeres like ved.

Det er sol fra morgen til kveld. Fra ca. kl 08 til ca 21 i hagen sommerstid.

Utvendig er det en veldig lun solkrok. Her kan man sitte ute her fra tidlig februar/mars med kaffe på trappa og nyte sola.

Egen inngang til kjeller med videre adkomst til vaskerom.

Stor utvendig bod.

Barnevennlig med umiddelbar nærhet til Bamsebo barnehage, nye Wilds Minne barneskole, Oddemarka ungdomsskole, samt lekeplass. Kun ett fotgjengerfelt som må krysses til nye Wilds Minne skole. Like ved er Torgrim Hansen bakeri, dagligvareforretninger, postkontor og diverse servicetilbud på Marviksletta og Marvika Torv.

I nærområdet er flotte friområder, badestrender og småbåthavn i Bertesbukta.

Gangavstand til Kvadraturen og UiA.

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 Sven Bentsen den 02.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Rekkehus over fire etasjer fra ca 1947. Bygningsdeler med varierende alder og slitasje. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten. Betydelige oppgraderinger og ombygging utført i perioden 2021 til 2024. Utvendig hagebod er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten.

Kommentar: Tegninger i byggesaksmappe er uklare og vanskelig å tyde. Det ser ut som planløsning i 1 og 2 etasje stemmer med tegninger i byggesaksmappe. Det er ikke plantegninger i byggesaksmappe som stemmer med dagens bruk og innredning av loftetasje og kjelleretasje. Loftetasje har ikke tilstrekkelig rømning til bruk for varig opphold. Kjelleretasje har ikke tilstrekkelig dagslysflate og takhøyde til bruk av rom for varig opphold. For øvrig må hele rapporten leses

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Tg 3

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell. Vaskerom med enkel standard. Malte plater i taket. Malte flater på vegg med underlag av treverk og mur. Støpt gulv som er malt opp i nyere tid. Gulvsluk fra byggetid. Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask med vegghengt kran. Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg av nyere dato. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv. Fliser på gulvet. Hovesakelig flat utførelse på gulvet, men enkelte områder med motfall. Det er ikke høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel. Flere fliser med hulrom/bom registrert. Enkel/ufagmessig utførelse på flisarbeid

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Gulvsluk under badekar er av type støpejernsluk fra byggetid. Begrenset tilgang for kontroll. Tettesjikt/membran er ukjent. Type sluk (støpejernsluk fra byggetid), ukjent løsning på eventuell membranløsninger sammen med avvik på fallforhold gir grunnlag for TG3.

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell. Baderom av eldre dato. Ukjent alder. Baderom med malte takplater, Fliser på vegg og gulv. Innredning med vask, toalett og dusjnische med skyvedør. Ventil i vegg. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tg2

Utvendig > Takteking. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med betongstein. Undertak/teking ser ut til å være av sutak. Ifølge forrige rapport som er tilsendt er det beskrevet at takteking (betongstein) er ca 25 år gamle. Takflater fremstår med normal slitasje. Stikk kontroll av undertak er kun utført ved å løfte på et par stein på valgt sted. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes. Tekking holdes under oppsyn. Jevnlige vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres.

Utvendig > Nedløp og beslag. Utvendige beslag med varierende alder og slitasje basert på utseende. Takrenne på hageside er opplyst å være skiftet i 2021. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Gjelder deler av beslag som har slitasje og er av eldre dato.

Utvendig > Veggkonstruksjon. Yttervegger i fra byggeår oppført i teglstein med utvendig murpuss. Lukkede konstruksjoner og lyd/brannskillevegger mellom boenheter er ikke kontrollert.

Utvendig > Takvinduer. To takvinduer på loftetasje. Trekarmer og isolerglass. Selve glass på takvindu er opplyst å være skiftet i 2021. Ukjent alder på selve vinduene, men de fremstod med normal slitasje ved befaringen. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. TG settes grunnet ukjent alder på selve vinduskarm og beslag. Takvinduer er erfaringsmessig et utsatt punkt for lekkasje. Jevnlig oppsyn av tekking/beslag må gjøres. Normal levetid er 20-40 år.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Terrasse og leegger av trekonstruksjon. Terrasser er av noe eldre dato, men fremstår som vedlikeholdt og har normal slitasje. Det er avvik ut fra dagens krav med tanke på rekkverkløsninger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted. Det er pipe på begge sider av boligen i skille mot naboer. Begge piper er av type teglpiper fra byggetid. Det er ikke montert ildsted i boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll av piper med tanke på funksjon og tetthet. Dersom det er ønskelig å montere ildsted må det utføres av fagkyndig og pipe kontrolleres. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ut fra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder.

Innvendig > Rom Under Terreng. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. I kjelleretasje er det synlige murvegger på innside av yttervegger mot hage og gate. Øvrige vegger mot naboer er påført med trevegg foruten liten del på vaskerom. Det ble benyttet fuktindikator på valgte steder der hvor det er synlige murvegger. Ingen unormale forhold ble registrert. TG 2 gis siden det må kunne forventes et noe fuktig miljø i denne type kjeller grunnet svak drenering og manglende plast/dampspærre under støp som skal hindre fukttoppsug. Forhold anbefales å holde under oppsyn. Det må uansett påpekes at det innebærer en viss risiko forbundet med kjeller uten fullverdig drenering og dagens løsninger.

Innvendig > Innvendige trapper. Trapp mellom kjeller - 1 etasje og 1 etasje - 2 etasje er fra byggetid, men delvis oppgradert over tid. Trapp til loftetasje ble satt inn i 2021. TG 2 gis grunnet manglende rekkverk/håndrekke på vegg til loftstrapp. Dagens krav er at det skal være håndrekke på begge sider av trapp, men utforming og smale trappeløp tilsier at det vil bli trangt med håndrekke på begge sider. Det anbefales uansett å montere på ene side som de andre trappene har idag.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling. Panelplater i taket. Fliser på vegger. Stedvis noe enkle tilpasning og utførelse på flisarbeid. Forhold og eventuelle tiltak vil være naturlig å se i sammenheng med en eventuell renovering av badet som helhet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Øvrige deler av vannrør er av type kobberør som ser ut til å ha varierende alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. De fleste deler av avløpsrør ser ut til å være fra byggetid. Det er synlig stamme og sluker som er av type soil/støpejern. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Bereder er plassert på vaskerom og er fra 1996. Mer enn halvparten av forventet levetid oppnådd. Normal levetid for bereder er 15-25 år. Holdes under oppsyn. Det gjøres oppmerksom på alder.

Tomteforhold > Drenering. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. På hageside er det sluk/avløp i bunn av trapp. Funksjon/avrenning er ikke testet. Øvrige deler av uteområde er overbygd med terrasse. På inngangsside ledes taknedløp til overvannsrør. Ellers ingen synlig tegn til grunnmursplast/tettesjikt mot tilbakefylt yttervegg. Drenering antas å være fra byggetid og basert på naturlig avrenning. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Terrengforhold. Hovedsakelig falt opparbeidelse på tomten. Varierende plataer og fallforhold på terreng rundt boligen. Stedvis vil det være sannsynlig at vann kan ha noe svak avrenning og ledes langs husvegg. Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig

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.

1. Utelampe ved verandadør medfølger ikke. Orginal utelampe medfølger umontert.
2. Kjøleskap/kombiskap i vaskerom medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/ kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr/ stekeovn/ koketopp, ekstra kombinert stekeovn og mikroovn medfølger i handelen

Forsikringsselskap

Eika Forsikring AS-75

ENERGI

Oppvarming

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

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 14 641

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kr. 14 641 pr. år

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 3.823,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 4 677,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 797 914

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 032 073

Formuesverdi sekundær år

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:

4204/152/950:

Heftelser:

10.12.1945 - Dokumentnr: 942 - Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2006 - Dokumentnr: 10032 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Grunndata:

10.12.1945 - Dokumentnr: 942 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 295279 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:950

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelte 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, servitut og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.09.1947. Ferdigattesten gjelder Marviksveien 44-82

Rekkehusbebyggelse. 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 bod og gjerder datert 05.06.1996

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. U.etasje og loftetasje er

innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene i u.etasje er byggemeldt som boder. Det er ingen tegning på loft. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.09.1947.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig bevaringsområde, tilhører reguleringsplan Plan nr 1198 Freyasdalsveien/Johan Øydegardsvei, ut-inn-husene, datert 03.06.2009. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

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 5 890 000

Totalpris

Kr 6 057 550

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 147 250,-

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 170 300,-

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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.950,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 130 250,00,- inkl. mva.

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

Selger

Anne Gjerden

Oppdragsansvarlig

Jon Andreas Røsstad

Eiendomsmegler

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Tlf: 900 20 059

Ansvarlig megler

Jon Andreas Røsstad

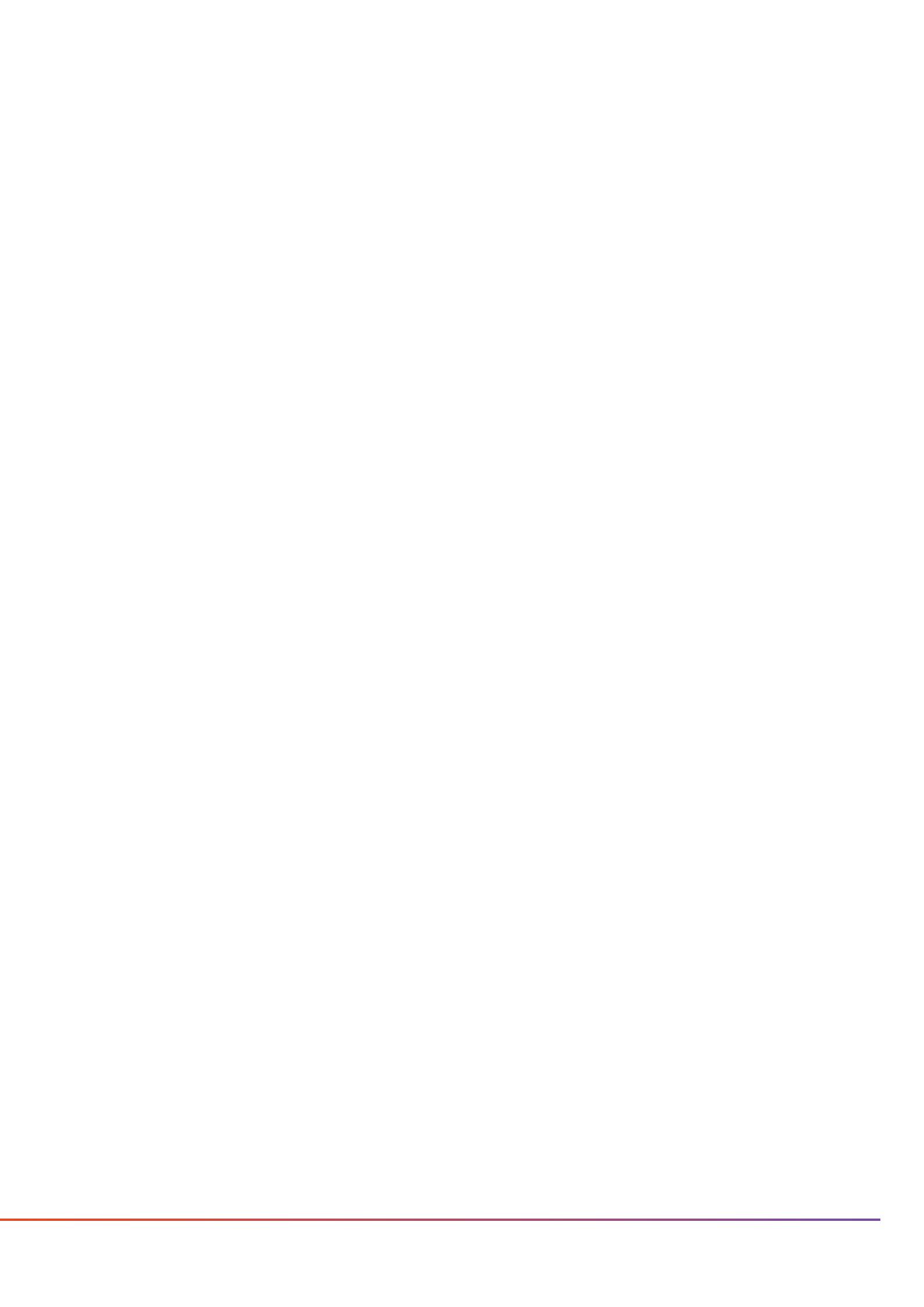
Eiendomsmegler

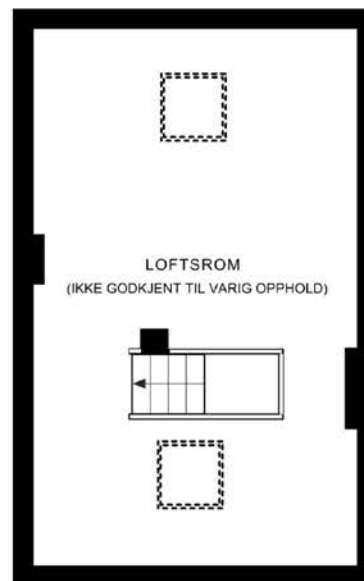
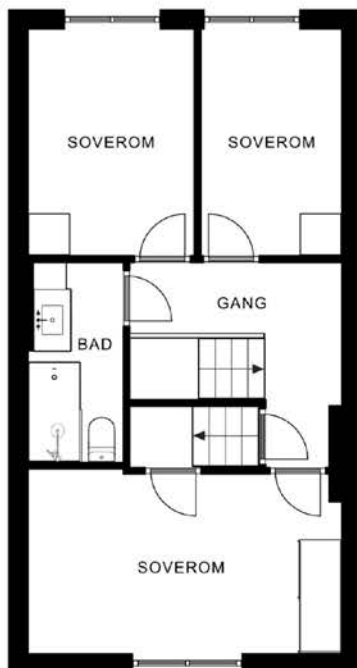
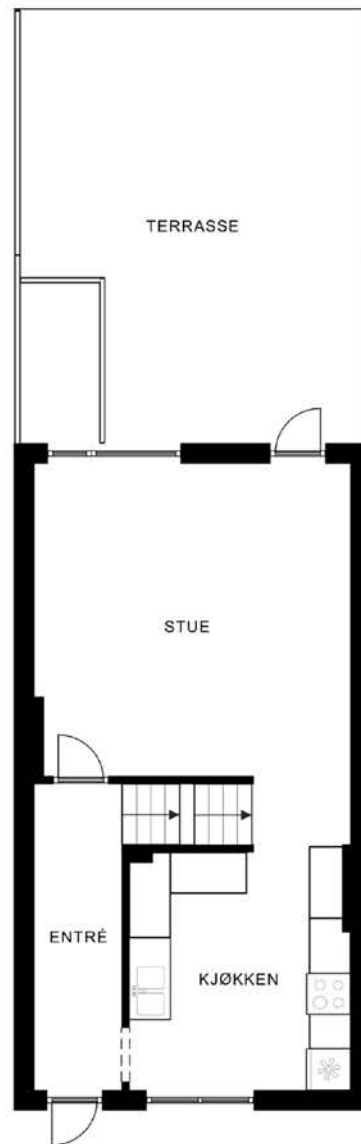
Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Tlf: 900 20 059

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27
4640 Søgne
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato
15.08.2024





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

EFXIT







Lekkeret nyere kjøkken fra Strai









Her kan solen nytes fra morgen til kveld



Nydelig skjermet og solrik hage mot Ut/inn husene



Soverom 2.etasje



Soverom 2.etasje



Soverom 2.etasje



Soverom 2.etasje



Bad 2.etasje



Bad 2.etasje



Bad 2.etasje



Innredet loftsrom (ikke godkjent til varig opphold)



Innredet loftsrom (ikke godkjent til varig opphold)



Innredet soverom i u.etasje (ikke godkjent til varig opphold)



Innredet soverom i u.etasje (ikke godkjent til varig opphold)



Vaskerom i u.etasje



Bad i u.etasje



Modernisert rekkehus med skjermet solrik hage



Hage



Terrasse



Nabolagsprofil

Marviksveien 60 - Nabolaget Valhalla sør - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Universitetet	22 min
Totalt 27 ulike linjer	
1.6 km	
Kristiansand stasjon	7 min
Linje F5	
3.3 km	
Kristiansand rutebilstasjon	7 min
Buss, tog	
2 km	
Kristiansand Kjevik	17 min
Freyasdalsveien	0 km
Linje 15	

Skoler

Wilds Minne skole (1-7 kl.)	5 min
381 elever, 29 klasser	
0.3 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	11 min
191 elever, 10 klasser	
0.9 km	
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	15 min
100 elever, 9 klasser	
1.2 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	16 min
449 elever, 21 klasser	
1.2 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	15 min
423 elever, 30 klasser	
1.1 km	
Akademiet vgs Kristiansand	18 min
180 elever	
1.3 km	
Kvadraturen Skolesenter	19 min
1200 elever	
1.3 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

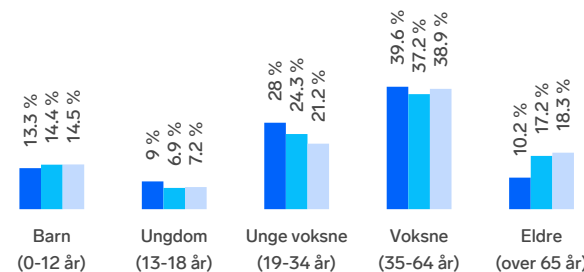
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valhalla sør	489	232
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bamsebo barnehage (1-5 år)	2 min
83 barn	
0.1 km	
Roligheden Gård barnehage (1-5 år)	9 min
206 barn	
0.6 km	
Lund barnehage (1-5 år)	10 min
38 barn	
0.7 km	


Dagligvare


Coop Extra Marvika Torv	6 min
Post i butikk, søndagsåpent	
0.4 km	
Rema 1000 Lund	6 min



Primære transportmidler









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

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

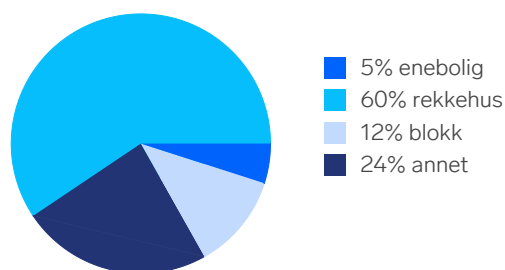
 **Gateparkering**
Lett 87/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Starthallen normalhall
Aktivitetshall | 5 min 
0.3 km |
|  Wilds Minne skole
Ballspill, sandvolleyball | 5 min 
0.3 km |
|  SATS BASE Lund | 7 min  |
|  CrossFit Kristiansand | 8 min  |

Boligmasse







«Fantastisk plass å bo»

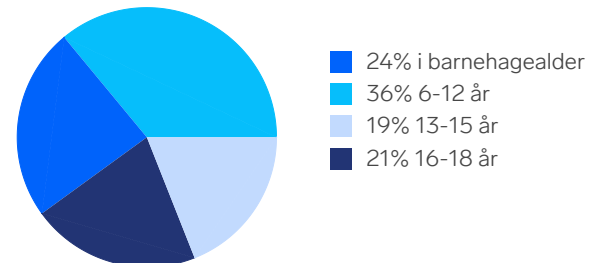
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Sandens Kjøpesenter | 28 min  |
|  Vitusapotek Lund | 5 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



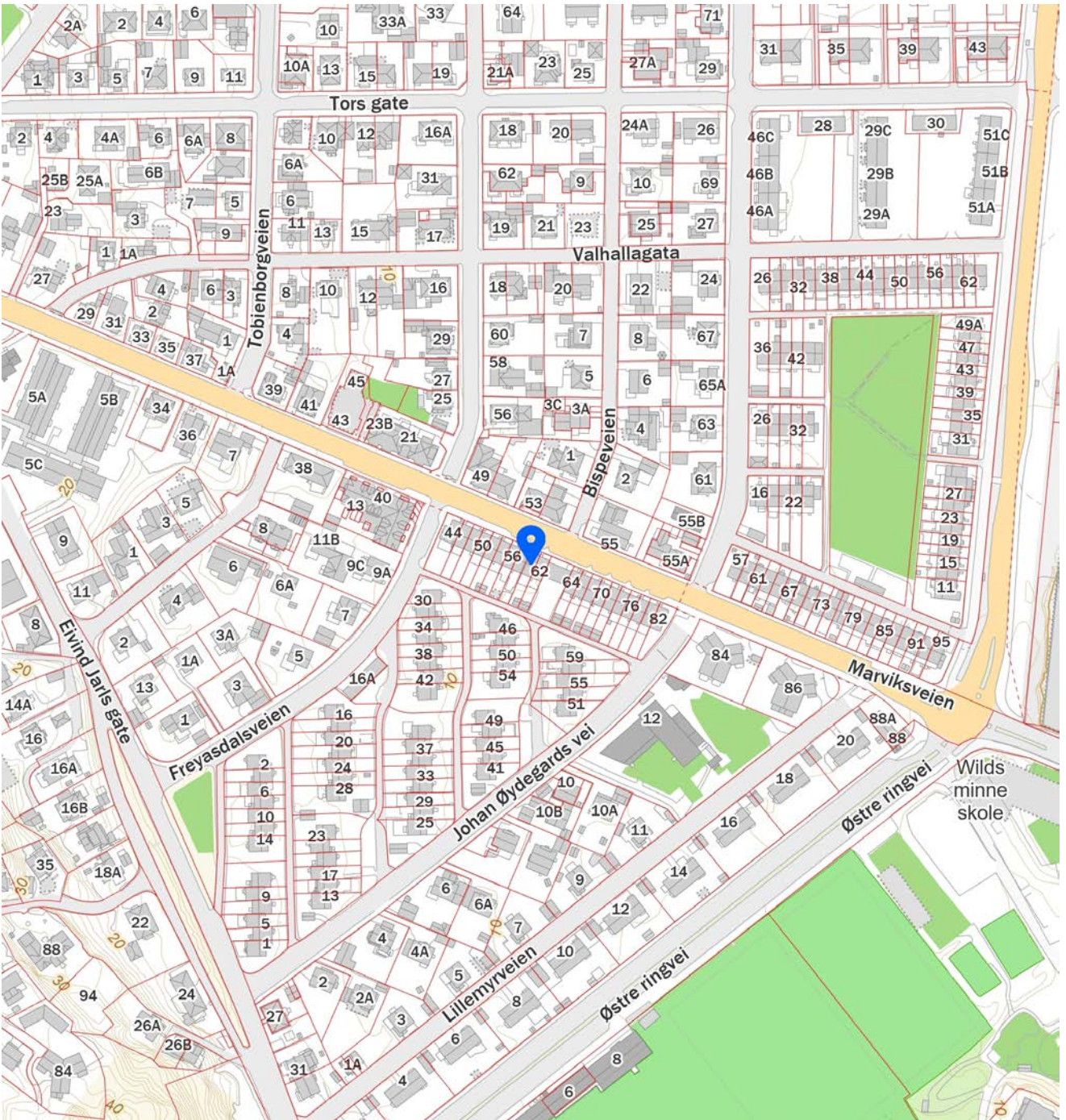
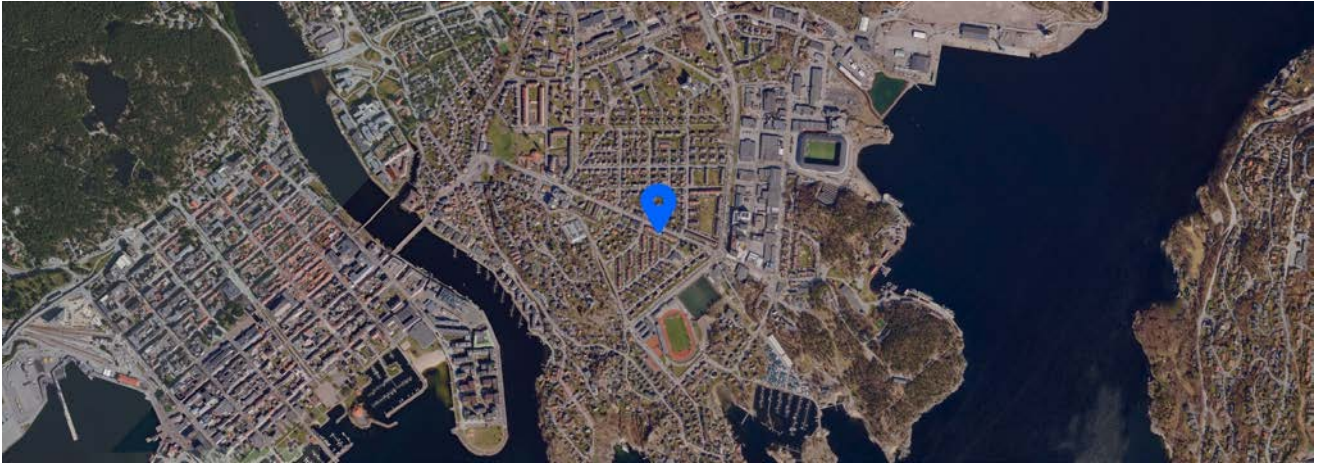
0%

45%

-  Valhalla sør
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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: Ekstra kombinert stekeovn og mikroovn
- 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

A.G.

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 løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Utelampe ved verandadør medfølger ikke. Original utelampe medfølger umontert.

Kjøleskap/kombiskap i vaskerom medfølger ikke.

Kristiansand 13/8-2024

Sted/dato



Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Marviksveien 60, 4631 KRISTIANSAND S

15 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Marviksveien 60

Postadresse

Marviksveien 60

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?

mai 2021

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.

Hele perioden

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Hovedselger

Gjerden, Anne

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

Beskriv feilen og omfanget

Løs flis i dusj i bad i kjeller. Ved daglig bruk av dusj i kjeller kommer det noe vann opp av flisene på gulvet utenfor dusj, ikke ved sporadisk bruk. I vaskerom renner ikke vannet mot sluk. Det kom inn noe vann i vaskerom ved hendelsen med ekstremt stor nedbørmengde på kort tid i 26. august 2022. Lite inntrenging, men la seg noe vann i den ene enden av gulvet. Ingen stor skade pga dette. Etter dette har det kun piplet inn vann to-tre ganger.

Begge badene ble pusset opp av forrige eier.

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

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble satt inn badekar og nytt blande batteri på vask i bad i 2.etg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Egeland Rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etter noe vanninntrenging i vaskerommet august 2022 ved ekstrem nedbørmengde, flasset maling av på gulv og boblet seg. Gulvet ble slipt og malt på nytt.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Malermester Kundson

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



- 2.3.2 **Årstall**
2024
- 2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert mekanisk avtrekksvifte på bad i 2.etg.
- 2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Avitell / Byggmester Dovland
- 2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 2.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 2.4.2 **Årstall**
2021
- 2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert mekanisk avtrekksvifte på vaskerom.
- 2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Avitell / Byggmester Dovland
- 2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Noe vann kom inn i vaskerommet ved den ekstreme nedbørsepisoden august 2022, kun maling på gulvet flasset av og gulvets daværende underlag boblet seg noe. Det dårlige underlaget ble slipt av og malt på nytt. Ingen skade utover dette.

Det er noe saltutslag på yttervegg i vaskerom.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle vinduer er byttet i kjeller, 1.etg og 2. etg. Det er byttet verandadør i 1.etg og kjeller. Selve glasset på Velux-vinduene på loft ble byttet på



begge to.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Dovland

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med å sette inn avtrekksvifte på bad i 2.etg ble lufting av kloakk byttet ut, og etablert ny lufting med ny pipehatt/luftelyre.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SalvesenBlikk / Byggmester Dovland

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2021

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny takrenne på hage-siden.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SalvesenBlikk / Byggmester Dovland

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2024

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etablert lufting i gesims i forbindelse med innredning av loft.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Dovland

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



4.5.2 **Årstall**

2021

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble byttet lufterør og ny luftelyre.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egeland Rør og Salvesen Blikk

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noen få cm vann kom inn i vaskerom etter ekstrem nedbørsmengde august 2022. Gulvet ble slipt og malt på nytt i den forbindelse. Etter gulvet ble slipt har det piplet inn vann to - tre ganger.

Det er noe saltutslag på yttervegg på vaskerom.

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**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært



10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Flyttet sikringsskap til vaskerom. Nytt skjult elektrisk i hele 1.etg, deler av 2.etg og kjeller.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Avitell

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt anlegg i forbindelse med renovring av loft.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Avitell

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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**
2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Utkobling av felles septiktank juni 2024: fyll med pukk og nytt rør etter pålegg fra kommunen om utkobling av slamavskiller og separering.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Egeland Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei



13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Spyling av rør

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norva 24

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Pipen har ikke vært i bruk. Det var et fuglereir i luke i kjeller ved overtakelse. Pipe må fikses før det den kan brukes.

Innvendig i stue er pipen pusset og gjort synlig til bruk om ønskelig.

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?

Observert sølvkre eller skjeggkre i kjeller, hovedsakelig bad.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Rom i kjeller og rom på loft er ikke søkt innredet.

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

2024

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rom i kjeller ble delt av fra trapp. Rom på loft ble innredet.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Dovland

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Nytt kjøkken også i 2021. Alle yttervegger er isolert på nytt i 2021.

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 93827344

Tilstandsrapport

📍 Marviksveien 60, 4631 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 950

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 02.07.2024

Rapportdato: 07.08.2024

Oppdragsnr.: 19344-1676

Referansenummer: VX5572

Autorisert foretak: Boligtakst AS

Vår ref:




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst



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.

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

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over fire etasjer fra ca 1947. Bygningsdeler med varierende alder og slitasje. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten. Betydelige oppgraderinger og ombygging utført i perioden 2021 til 2024.

Utvendig hagebod er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

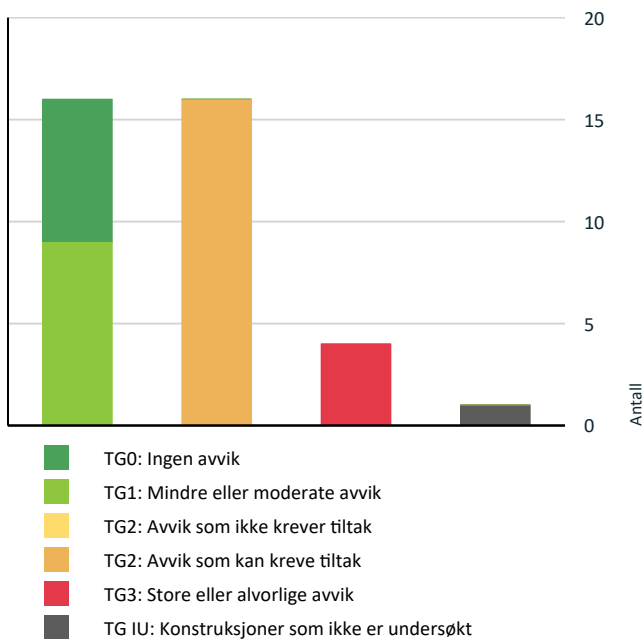
Rekkehus

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

Tegninger i byggesaksmappe er uklare og vanskelig å tyde. Det ser ut som planløsning i 1 og 2 etasje stemmer med tegninger i byggesaksmappe. Det er ikke plantegninger i byggesaksmappe som stemmer med dagens bruk og innredning av loftetasje og kjelleretasje

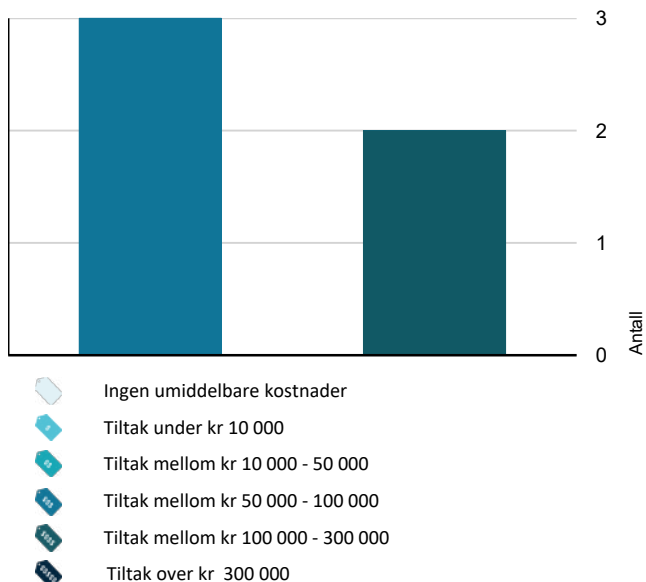
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1947

Kommentar
Ifølge ferdigattest

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Skiftet kjøkken
2021	Skiftet	Skiftet vinduer og to ytterdører
2021	Modernisering	Fornyet overflater. Isolert yttervegger i 1 og 2 etasje
2024	Modernisering/o mbygd	Loftetasje ble ombygd og innredet i 2024

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein. Undertak/teking ser ut til å være av sutak. Ifølge forrige rapport som er tilsendt er det beskrevet at takteking (betongstein) er ca 25 år gamle.

Takflater fremstår med normal slitasje. Stikkontroll av undertak er kun utført ved å løfte på et par stein på valgt sted. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres.



Takflate



Stikkontroll undertak. Normal slitasje registrert.

Nedløp og beslag

Utvendige beslag med varierende alder og slitasje basert på utseende. Takrenne på hageside er opplyst å være skiftet i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder deler av beslag som har slitasje og er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

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



Luftelyre er av nyere dato og fremstår ok. Pipebeslag har synlig slitasje og ukjent alder.



Takrenne på inngangsside som er av eldre dato.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger i fra byggeår oppført i teglstein med utvendig murpuss. Lukkede konstruksjoner og lyd/brannskillevegger mellom boenheter er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er vanlig at utvendig murpuss på denne type boliger vil trenge jevnlig vedlikehold. Sprekker og noe løs murpuss kan oppstå grunnet værpåkjønning med fukt og frost over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må kunne påregnes.



Hageside



Inngangsside

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.

Loftetasje ble ombygd og innredet i 2024. Arbeider er utført av firma/fagkyndig.

Forhold vedrørende riktig oppbygging med tanke på lufting ol kan dermed dokumenteres av ansvarlig utførende.

Det er ikke utført nærmere kontroll eller inngrep av meg. Derfor settes TGIU.

TG 0 Vinduer

Vinduer er skiftet i 2021 av firma/fagkyndig. Dokumentasjon i form av faktura ol finnes.

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

TG 2 Takvinduer

To takvinduer på loftetasje. Trekarmer og isolerglass. Selve glass på takvindu er opplyst å være skiftet i 2021. Ukjent alder på selve vinduene, men de fremstod med normal slitasje ved befaringen. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG settes grunnet ukjent alder på selve vinduskarm og beslag. Takvinduer er erfaringsmessig et utsatt punkt for lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig oppsyn av tekking/beslag må gjøres. Normal levetid er 20-40 år.

TG 1 Dører

Inngangsdør er fra ca 2006. Øvrige ytterdører skiftet i 2021.

Inngangsdør har noe heng i karm og kan til fordel justeres.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og leegger av trekonstruksjon. Terrasser er av noe eldre dato, men fremstår som vedlikeholdt og har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er avvik ut fra dagens krav med tanke på rekkverksløsninger

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke pålagt å endre dette.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig overflater med noe varierende alder, slitasje og standard. Det er utført fornying og utskifting av flere overflater siden 2021 og nyere tid. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Registrerte forhold/planavvik er ofte normalt å finne i denne type med tanke på alder og byggeskikk/konstruksjon.

TO 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Det er pipe på begge sider av boligen i skille mot naboer. Begge piper er av type teglpipe fra byggetid. Det er ikke montert ildsted i boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll av piper med tanke på funksjon og tetthet. Dersom det er ønskelig å montere ildsted må det utføres av fagkyndig og pipe kontrolleres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleretasje er det synlige murvegger på innside av yttervegger mot hage og gate. Øvrige vegger mot naboer er påført med trevegg foruten liten del på vaskerom.

Det ble benyttet fuktindikator på valgte steder der hvor det er synlige murvegger.

Ingen unormale forhold ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

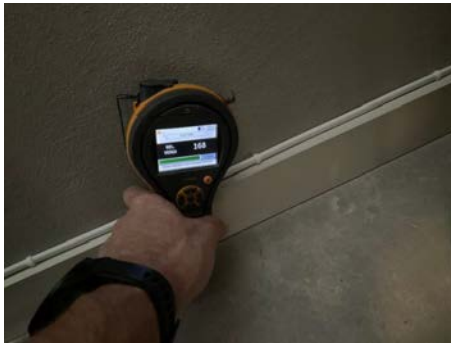
TG 2 gis siden det må kunne forventes et noe fuktig miljø i denne type kjeller grunnet svak drenering og manglende plast/dampspærre under støp som skal hindre fukt oppsug.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold anbefales å holde under oppsyn. Det må uansett påpekes at det innebærer en viss risiko forbundet med kjeller uten fullverdig drenering og dagens løsninger.

Tilstandsrapport



Yttervegg mot hageside. Ingen unormale utslag registrert



Yttervegg mot inngangsside. Svake/moderate utslag registrert

Innvendige trapper

Trapp mellom kjeller - 1 etasje og 1 etasje - 2 etasje er fra byggetid, men delvis oppgradert over tid. Trapp til loftetasje ble satt inn i 2021.

Vurdering av avvik:

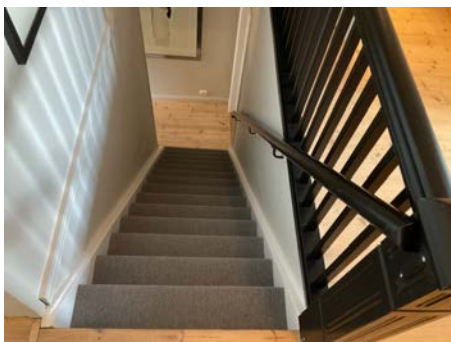
- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet manglende rekkverk/håndrekke på vegg til loftstrapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens krav er at det skal være håndrekke på begge sider av trapp, men utforming og smale trappeløp tilsier at det vil bli trangt med håndrekke på begge sider. Det anbefales uansett å montere på ene side som de andre trappene har idag.



Eldre trapp som er oppgradert



Ny trapp montert til loftsrom. Ingen håndrekker

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med enkel standard. Malte plater i taket. Malte flater på vegg med underlag av treverk og mur. Støpt gulv som er malt opp i nyere tid. Gulvsluk fra byggetid. Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask med vegghengt kran. Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom vil kunne fungere med dagens utforming og bruk, men er gitt TG3 med grunnlag i følgende forhold:

- Manglende membran/tettesjikt.
- Motfall på deler av gulvet.
- Sluk fra byggetid

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerom vil kunne fungere med dagens utforming/stand, men det vil kunne innebære risiko for lekkasje og følgeskader ved en eventuell lekkasje i rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

Generell

Baderom av eldre dato. Ifølge forrige rapport er det opplyst at det ble utført en oppgradering i 2011 med egeninnsats av tidligere eier og rørlegger.

Det er satt inn badekar og avtrekksvifte i nyere tid.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Panelplater i taket. Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe enkle tilpasning og utførelse på flisarbeid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold og eventuelle tiltak vil være naturlig å se i sammenheng med en eventuell renovering av badet som helhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovesakelig flat utførelse på gulvet, men enkelte områder med motfall. Det er ikke høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel. Flere fliser med hulrom/bom registrert. Enkel/ufagmessig utførelse på flisarbeid

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold kan innebære risiko med tanke på manglende fall og vann som kan renne ut ved terskel. Utbedring anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Motfall i område ved døren

2 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk under badekar er av type støpejernsluk fra byggetid. Begrenset tilgang for kontroll. Tettesjikt/membran er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Type sluk (støpejernsluk fra byggetid), ukjent løsning på eventuell membranløsninger sammen med avvik på fallforhold gir grunnlag for TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Begrenset tilgang til sluk under badekar. Deksel ble demontert



2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og badekar. Varierende alder på utstyr. Vvs utstyr fungerte ok.

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Nyere avtrekksvifte montert

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale forhold registrert ved fuktmåling i veggkonstruksjon bak badekar



Fuktmåling utført fra kottrom bak område ved badekar hvor veggkonstruksjon er delvis åpen.

KJELLER > BAD

Generell

Baderom av eldre dato. Ukjent alder.
Baderom med malte takplater, Fliser på vegg og gulv.
Innredning med vask, toalett og dusjnise med skyvedør.
Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderom er gitt TG3. Følgende forhold kan nevnes som grunnlag:

- Høy alder og slitasje
- Ufagmessige løsninger
- Motfall på deler av badegulv
- Løse fliser

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning fra 2021. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Øvrige deler av vannrør er av type kobberør som ser ut til å ha varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran på vaskerom. Funksjon ok

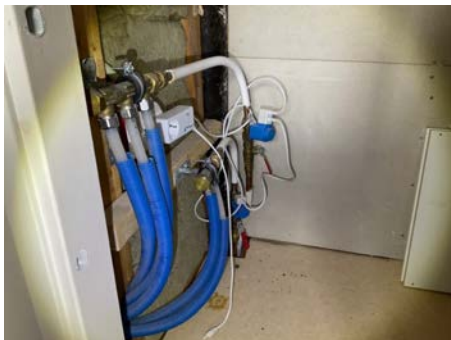
Tilstandsrapport



Variierende alder på røropplegg

TC 1 Vannledninger - rør i rør

Deler av vannrør er av type rør i rør system. Samlestokk plassert i kottrom i 2 etasje. Det er montert lekkasjesikring med sensor som ivaretar lekkasjesikring med tanke på plassering av samlestokk. Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje registrert på synlige deler av røropplegg.



Deler av vannrør av type rør i rør system

TC 2 Avløpsrør

De fleste deler av avløpsrør ser ut til å være fra byggetid. Det er synlig stamme og sluker som er av type soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TC 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TC 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming i boligen

TC 2 Varmtvannstank

Bereider er plassert på vaskerom og er fra 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid oppnådd. Normal levetid for bereider er 15-25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsyn. Det gjøres oppmerksom på alder.



Datostempel 1996



Rustdannelse fra kobling

TC 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det foreligger el-tilsyn fra 2021 med en bemerkelse som er utbedret. Etter dette er det utført en rekke el-arbeider som er dokumentert og finnes i boligmappa.no. Dokumentasjon ble fremvist ved befaringen.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Dokumentasjon finnes i boligmappa.no

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det må uansett opplyses om at deler av el-anlegg i boligen er av eldre dato. Ved renovering av våtrom og lignende vil det være naturlig at det må gjøres oppgraderinger på el-anlegget også.



Branntekniske forhold

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

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

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

Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

På hageside er det sluk/avløp i bunn av trapp. Funksjon/avrenning er ikke testet. Øvrige deler av uteområde er overbygd med terrasse. På inngangsside ledes taknedløp til overvannsrør. Ellers ingen synlig tegn til grunnmursplast/tettesjikt mot tilbakefylt yttervegg. Drenering antas å være fra byggetid og basert på naturlig avrenning.

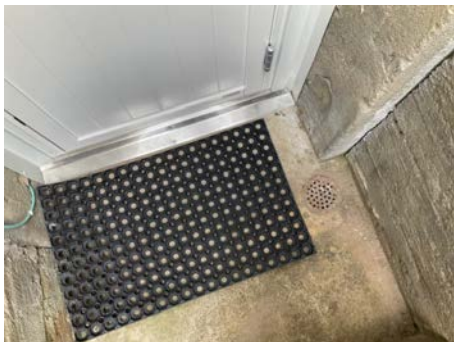
Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Sluk/avløp fra byggetid i bunn fra byggetid



Taknedløp på inngangside ledes til overvannsrør

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen tegn til betydelig svikt.

TO 2 Terrengforhold

Hovedsakelig falt opparbeidelse på tomten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Variierende platåer og fallforhold på terreng rundt boligen. Stedvis vil det være sannsynlig at vann kan ha noe svak avrenning og ledes langs husvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

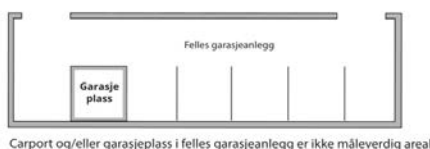
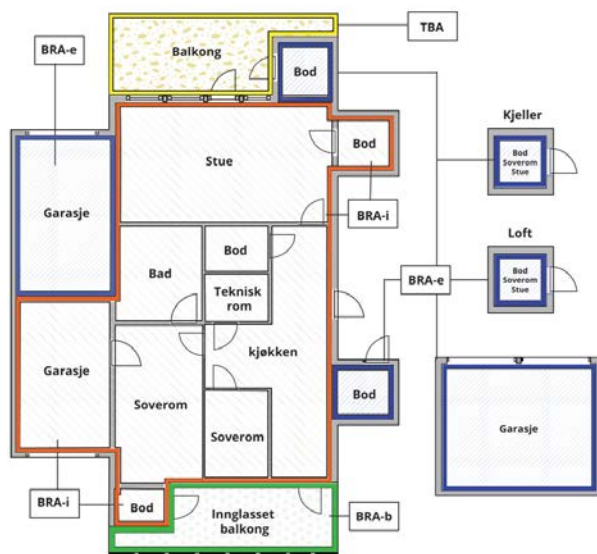
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	18			18	
2 Etasje	42			42	
1 Etasje	42			42	
Kjeller	42			42	
SUM	144				
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Hobbyrom		
2 Etasje	Soverom , Gang , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1 Etasje	Stue/kjøkken , Gang		
Kjeller	Hobbyrom , Gang , Bad , Vaskerom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger i byggesaksmappe er uklare og vanskelig å tyde. Det ser ut som planløsning i 1 og 2 etasje stemmer med tegninger i byggesaksmappe. Det er ikke plantegninger i byggesaksmappe som stemmer med dagens bruk og innredning av loftetasje og kjelleretasje

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Diverse renovering utført fra 2021 og nyere tid.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Loftetasje har ikke tilstrekkelig rømning til bruk for varig opphold. Kjelleretasje har ikke tilstrekkelig dagslysflate og takhøyde til bruk av rom for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	144	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2024	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Anne Gjerden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	950		0	149.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Marviksveien 60

Hjemmelshaver

Gjerden Anne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	02.07.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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](#)

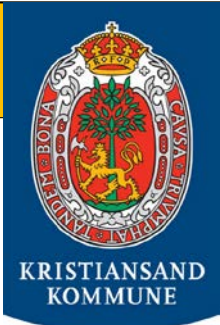
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/VX5572>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 152 Bnr.: 950 Fnr.: Snr.:

Adresse: Marviksveien 60

Areal i m²: 149

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 02.07.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne



Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Herr bygmester Håkon Tregaard

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 44 - 82

Marvikveien (Rekkebebyggelse)

er lovmedholdig utført, når følgende iakttas:

1. Fullføringen av hageanlegget må godkjennes av bygartneren.
2. Husene rottesikres i samsvar med lov om rottesikring.
3. Elektrisk armatur over hovedinngangene monteres.
4. De manglende badekar og varmtvannsbeholdere innstalleres.

Kristiansand den 8. september 1947.

J. K. K.
Bygningschef.

tm.



PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Posttuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Nina Børrestad
Marvikveien 62
4631 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.
96/4350/960820/L42

Dato: 05.06.1996

MARVIKVEIEN 60 OG 62 - BOD OG GJERDER

Deres melding om mindre byggearbeid motatt 06.05.96.

Planlagt avstand 0,5 meter mellom boden og vegkanten er for snau. (Jfr. telefonsamtale i dag.). Kommunens bestemmelser om byggeavstander til vei gitt i "veinormalene" krever normalt 1,5 meter avstand til eiendomsgrense mot vei. Kravet skal bl.a. sikre at snøryddingen langs vei kan foregå uten fare for å skade bygninger.

I samråd med ingeniørvesenet har en kommet til at det i dette tilfellet kan aksepteres en avstand av 1,0 meter.

Planene godkjennes forøvrig som vist i meldingen.

Gebyr kr. 930,- må innbetales. Regning blir ettersendt.

Ett sett av dokumentene returneres.

etter fullmakt

Jostein Aasbø
avd. ingeniør

Plan- og bygningssjefens vedtak kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv.lovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Gjenpart: Eli Johanne Dale, Marvikveien 60, 4631 KRISTIANSAND



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



KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETZ

Målestokk 0 5 .05. 1976

OPPMÅLINGSVESENET

GNR 152 BNR 950, 954 Målestokk = 1: 500

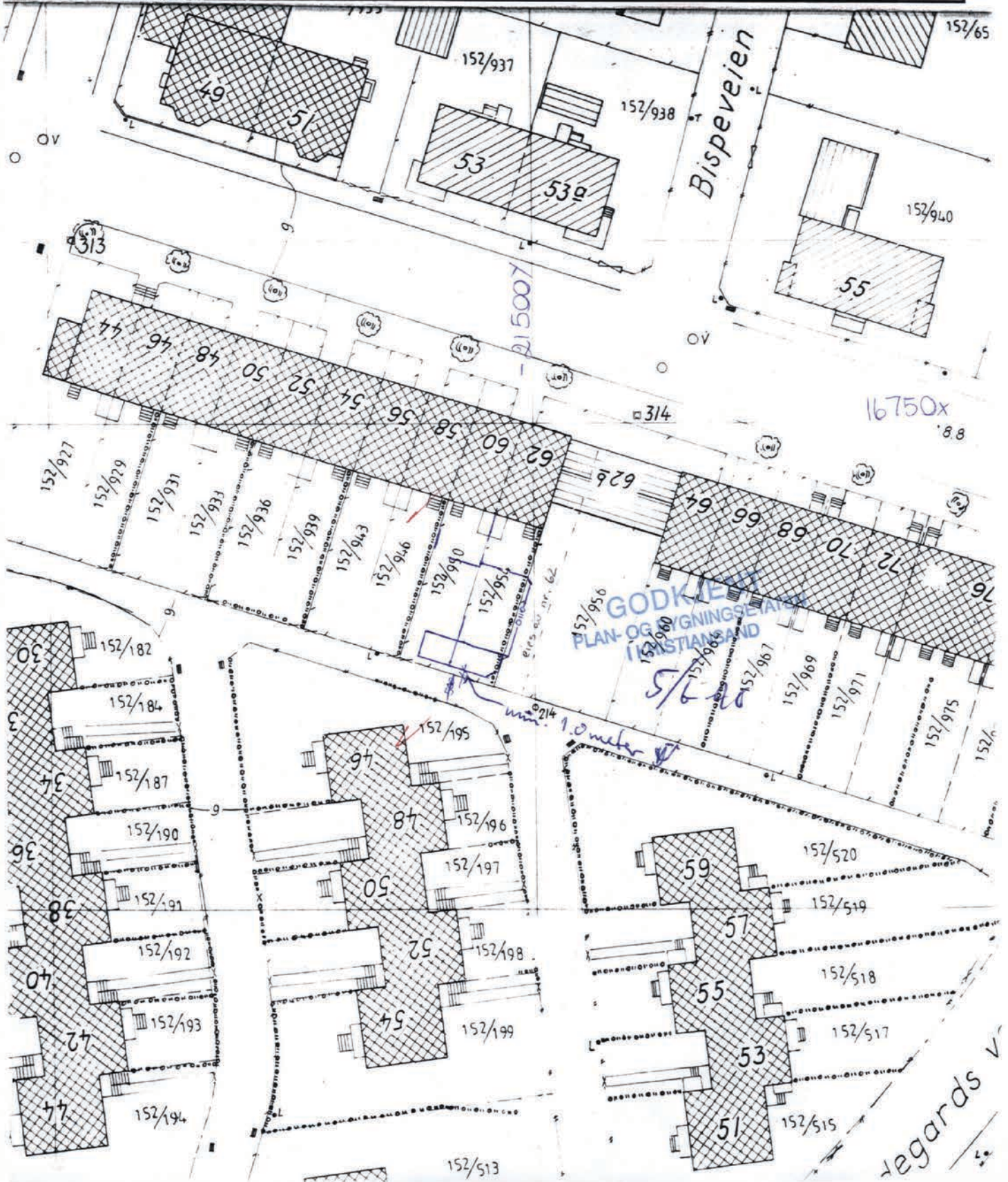
Adresse: Maritv. 60 og 62 Kartblad: - 212/165

Innmålte eiendomsgrenser

Ikke innmålte eiendomsgrenser

Dato/sign.: 10/4-96 RB

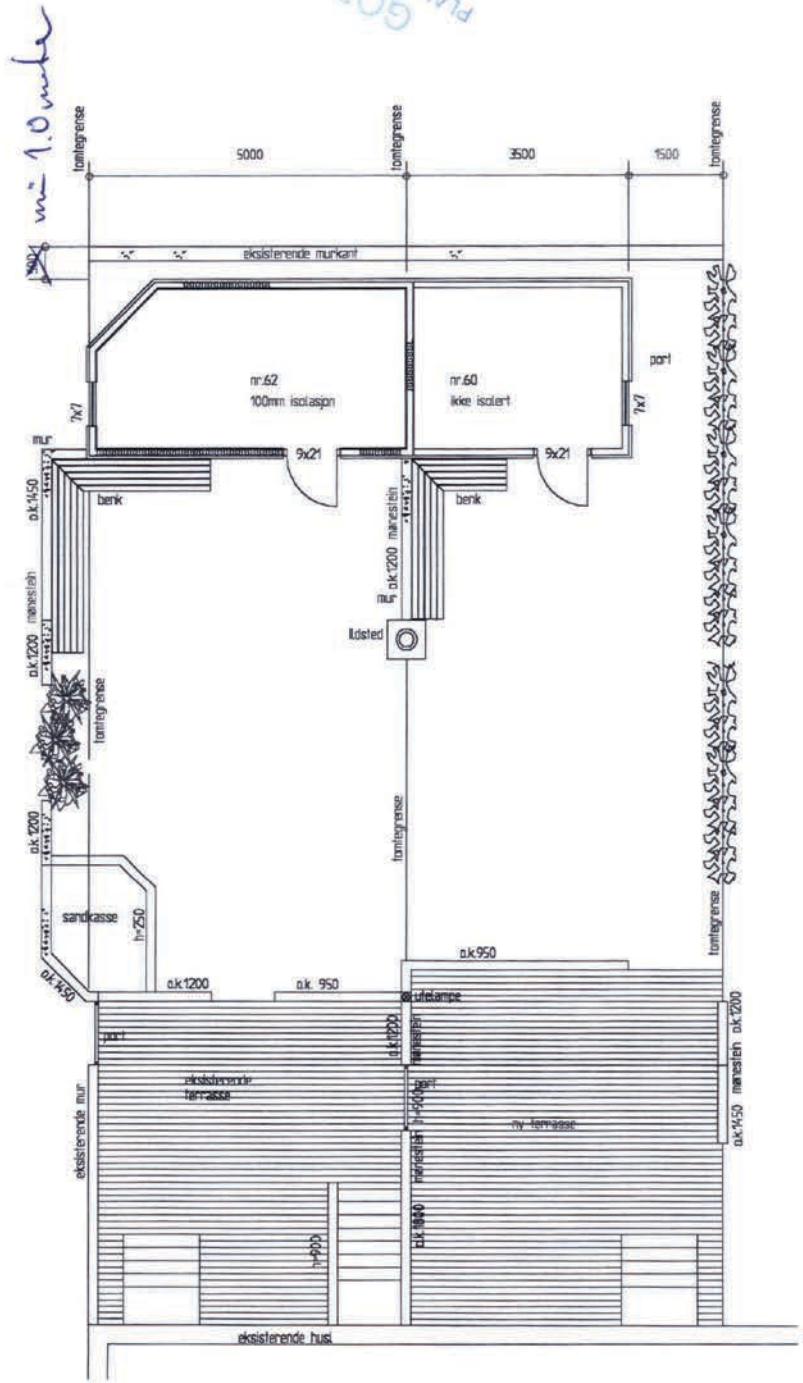
Topp grunnmur, kote.....



GODKJENT
 PLAN- OG BYGNINGSSETEN
 I KRISTIANSSAND
 S/6-96

KRISTIANSSAND KOMMUNE
 PLAN- OG BYGNINGSSETEN

Dato: 04.05.1978



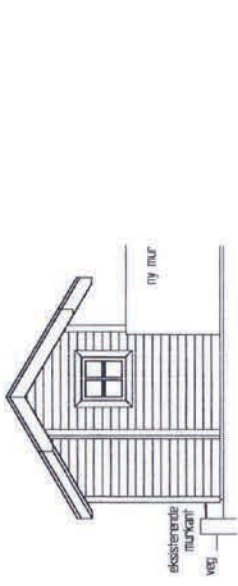
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



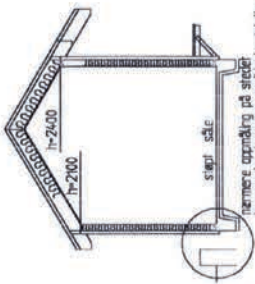
GODKJENT
 PLAN- OG BYGNINGSSTATEN
 I KRISTIANSTAD

5/6-96

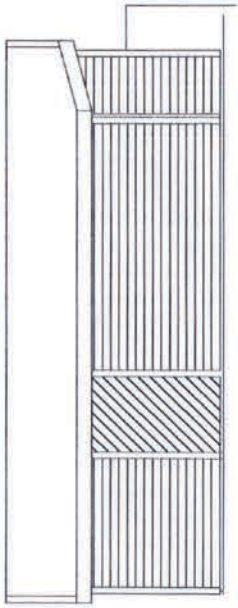
1996.05.10
 0 05 1996



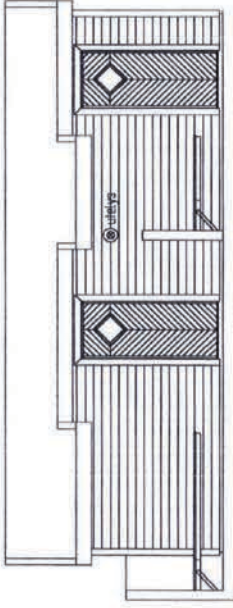
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

SVIT

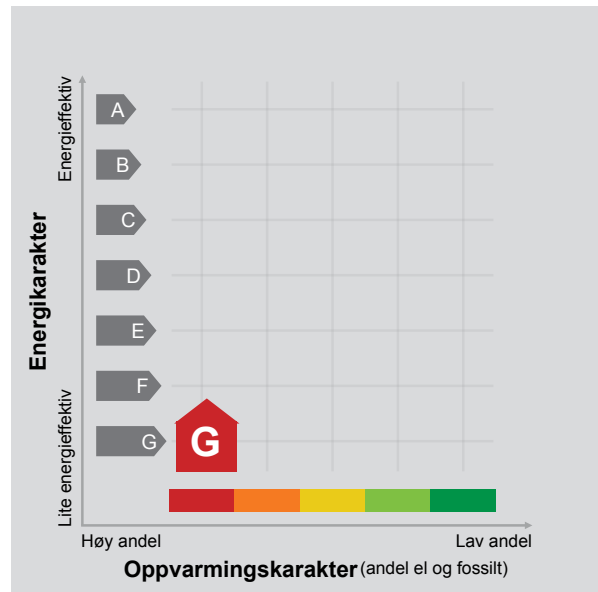
s'agit site
 normale öppning på ströket
 byggnadens besargar godkännt detaljer

Byggnadens vägar för riklig bruk av materialer, dimensioner og tekniske løsninger i hht. gjeldende normer.
 Vindu skal være ferdig mål fra fabrikk (hvitefjærrn. og utf.).
 Muren i h=200 og høyere skal avsluttes med mønstelen, og muren lavere enn disse skal ikke ha slik ston aversf.

NO. BOKS	ART.	BYGNINGSSTATEN	BYG.	STAT.
04,96	110	1:100	Byggetid	Byggetid
DOKUMENTASJONSTEGNING		Byggetid		
ARBEIDSTEGNING		Byggetid		
ANBUDSTEGNING		Byggetid		
ANMELDESESTEGNING		Byggetid		
FORELØPIG TEGNING		Byggetid		
Jarle Børrestad 152/954		Byggetid		
Eli Johanne Dale 152/950		Byggetid		
Byggemeld.BODER		Byggetid		

ENERGIATTEST

Adresse	Marviksveien 60
Postnummer	4631
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	950
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	168259506
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-8643
Dato	13.08.2024



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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av kjellervegg

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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:	Rekkehus
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	144
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Marviksveien 60

Dato: 02.07.2024

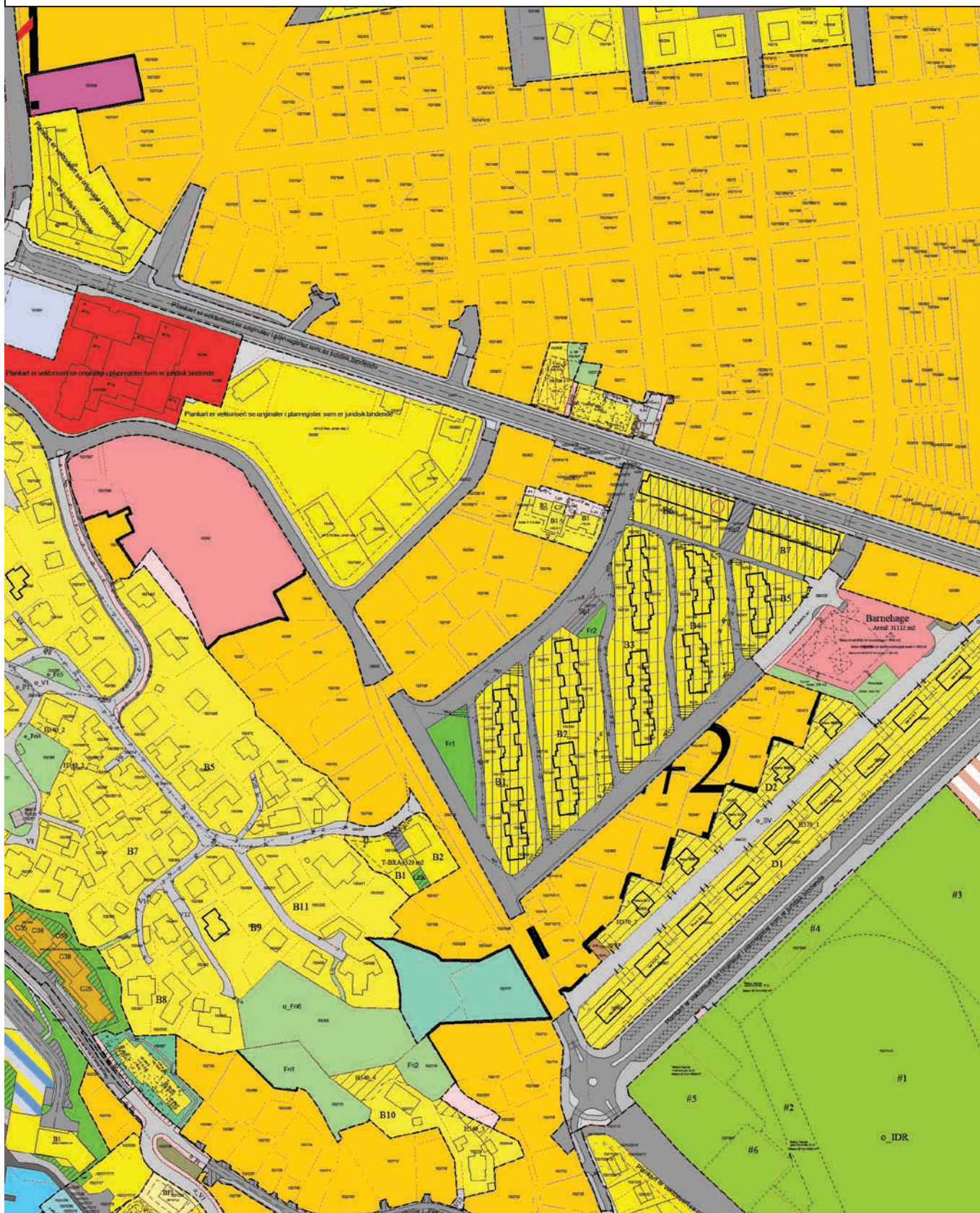
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1198.

**Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for
FREYASDALSVEIEN/JOHAN ØYDEGARDSVEI, UT-INN-HUSENE.**

§1 Bygeområder (pbl §25, 1. ledd nr. 1)

1.1 Formål

1.1.1 I område for boligformål tillates en boenhet pr bruksnummer/eiendom.

1.2 Utnyttelse

1.2.1 Boligene er regulert inn med eksisterende utnyttelse.

1.2.2 Det kan bygges vindfang ved inngangsparti i samsvar med vedlegg.

1.3 Avkjørsel

1.3.1 Det tillates ikke etablert avkjørsel/parkering på den enkelte boligeiendom.

§2 Offentlige trafikkområder (pbl §25, 1. ledd nr. 3)

2.1.1 Trafikkområdene er regulert inn med eksisterende bruk og gatebredde.

§3 Friområde (pbl §25, 1. ledd nr. 4)

3.1 Friområdene Fr1 og Fr2.

3.1.1 Fr1 er kvartalslekeplass.

3.1.2 I Fr2 kan anlegges sandlekeplass.

3.1.3 Lekeplassene skal ha universell utforming.

§4 Spesialområder (pbl §25, 1. ledd nr. 6)

4.1 Privat parkering SP1-2.

4.1.1 Eiendommen nyttes til privat parkering.

4.2 Frisiktsoner ved vei

4.2.1 I frisiktsonene skal det være frisikt langs vei/ kryss/ avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane.

4.3 Bevaring av bygninger og anlegg

4.3.1 Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området.

4.3.2 Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

4.3.3 Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, vindusutforming, detaljering, form og fargebruk.

4.3.4 Fasader skal ha murpuss med hvit farge.

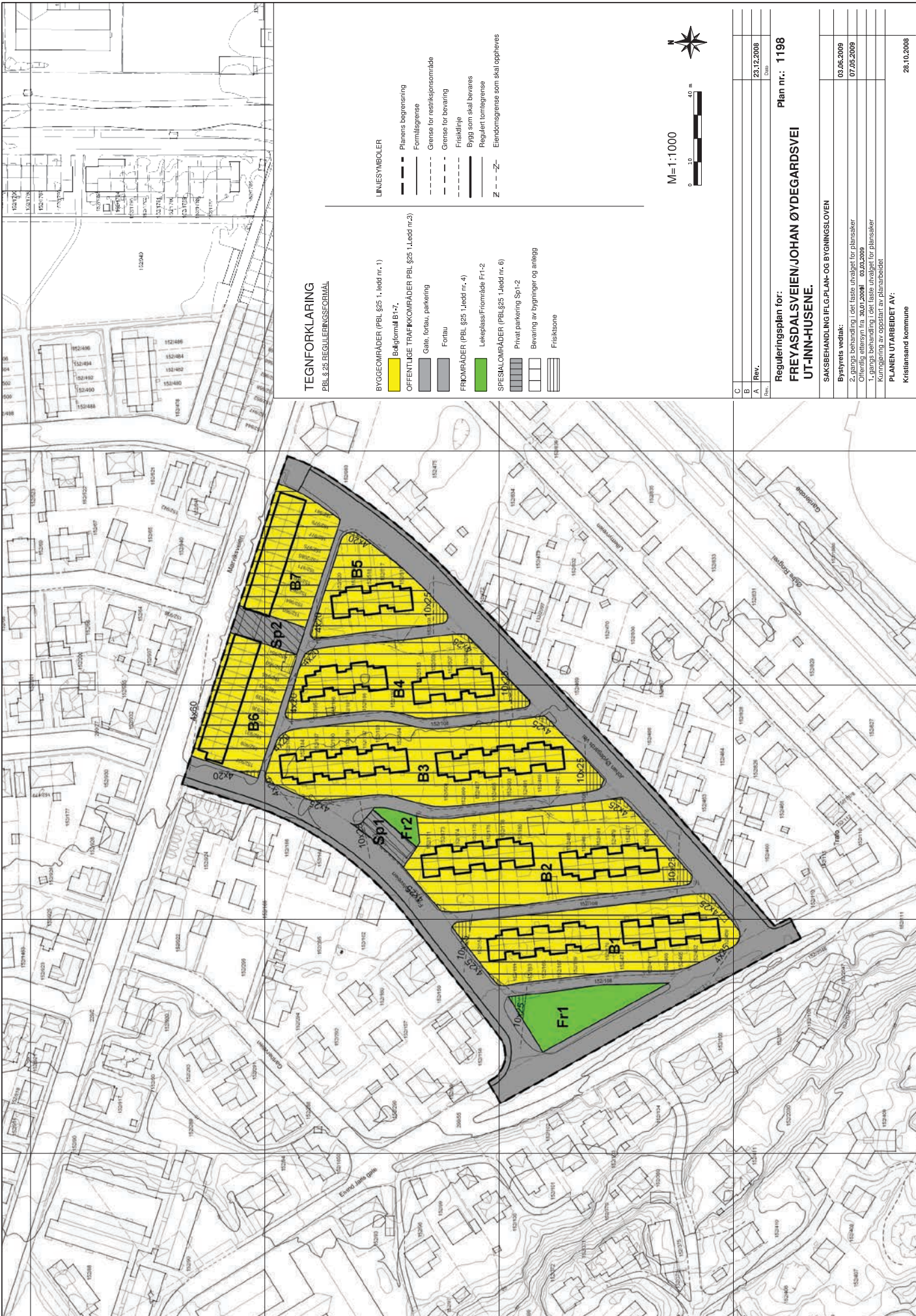
4.3.5 Tak skal ha røde takstein.

- 4.3.6 Trappene på begge sider av huset skal være støpt/pusset med enkelt spilerekkverk i sort metall.
- 4.3.7 Ny hovedinngangsdør skal ha firkanta (ikke skråstilte) midtstilte glassfelt.
- 4.3.8 Nye hagedører skal ha firkanta (ikke skråstilte) midtstilte glassfelt med gjennomgående sprosser.
- 4.3.9 Nye vinduer skal ved utskifting ha samme utseende som de opprinnelige med midtstolpe. På stuevinduet er denne plassert til siden.
- 4.3.10 Vinduer og dører skal være av trematerialer.
- 4.3.11 Det tillates 4 takvinduer per boenhet:
- 2.etasje – bad: 1 vindu med maksimal størrelse 55cm x 78cm
 - 2.etasje – innredet bod: 1 vindu med maksimal størrelse 55cm x 98cm
 - Loft: inntil 2 vinduer med maksimal størrelse 78cm x 140cm
- 4.3.12 Med utskifting av dører/vinduer eller andre bygningsmessige arbeider kan det kreves at tidligere endringer tilbakeføres eller utføres på måte som er bedre tilpasset områdets antikvariske verdier.
- 4.3.13 Utvidelse av kjellervinduer som medfører lysgrav/senking av terreng eller ligger helt ned på terreng tillates ikke.
- 4.3.14 Kjellervinduer skal gis plassering som er i samsvar/harmoni med vinduer over.
- 4.3.15 Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Byantikvaren 04.01.2009,
Revidert i henhold til Bystyrets vedtak 03.06.2009.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 03.06.2009 som sak nr. 89.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING
PBL & 25. REGULERINGSEFORMÅL

- BYGGOMRÅDER** (PBL §25 1, ledd nr. 1)
 Bølgjennom B1-7
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER** (PBL §25 1, ledd nr. 2)
 Gate, fortau, parkering
 Fortau
- FROMRÅDER** (PBL §25 1, ledd nr. 4)
 Lekeplass/Friområde F1-2
- SPECIALOMRÅDER** (PBL §25 1, ledd nr. 6)
 Privat parkering Sp1-2
 Berøring av bygninger og anlegg
 Frisksone
- LINESYMBOLER**
 Planens begrensning
 Formålsgrense
 Grense for rettsliggjensmåde
 Grense for berøring
 Friskiljning
 Bygg som skal heveses
 Reguleret tomtegrense
 Ervervsgrænse som skal oppheves

M=1:1000



C	B	A	Rev.	Dato
				23.12.2008

Reguleringsplan for:
FREYASDALSVEIEN/JOHAN ØYDEGARDSVEI
UT-INN-HUSENE.

Plan nr.: 1198

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Byråets vedtak:	03.05.2009
2. gangs behandling i det feste utvalget for plan saker	07.05.2009
Offentlig ettersyn fra 30.01.2009 til 03.03.2009	
1. gangs behandling i det feste utvalget for plan saker	
Kunngjøring av oppsatt av planarbeidet	

PLANEN UTARBEIET AV:
 Kristiansand Kommune

25.10.2008





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”

Rett 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 oppjøret 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



Rett 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:

Marviksveien 60, 4631 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

JON ANDREAS RØSSTAD | Eiendomsmegler | **900 20 059**

Jon.Rosstad@SorMegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02