

Løvika 46

Kristiansand -Andøya



Prisantydning: **kr 28 500 000,-**



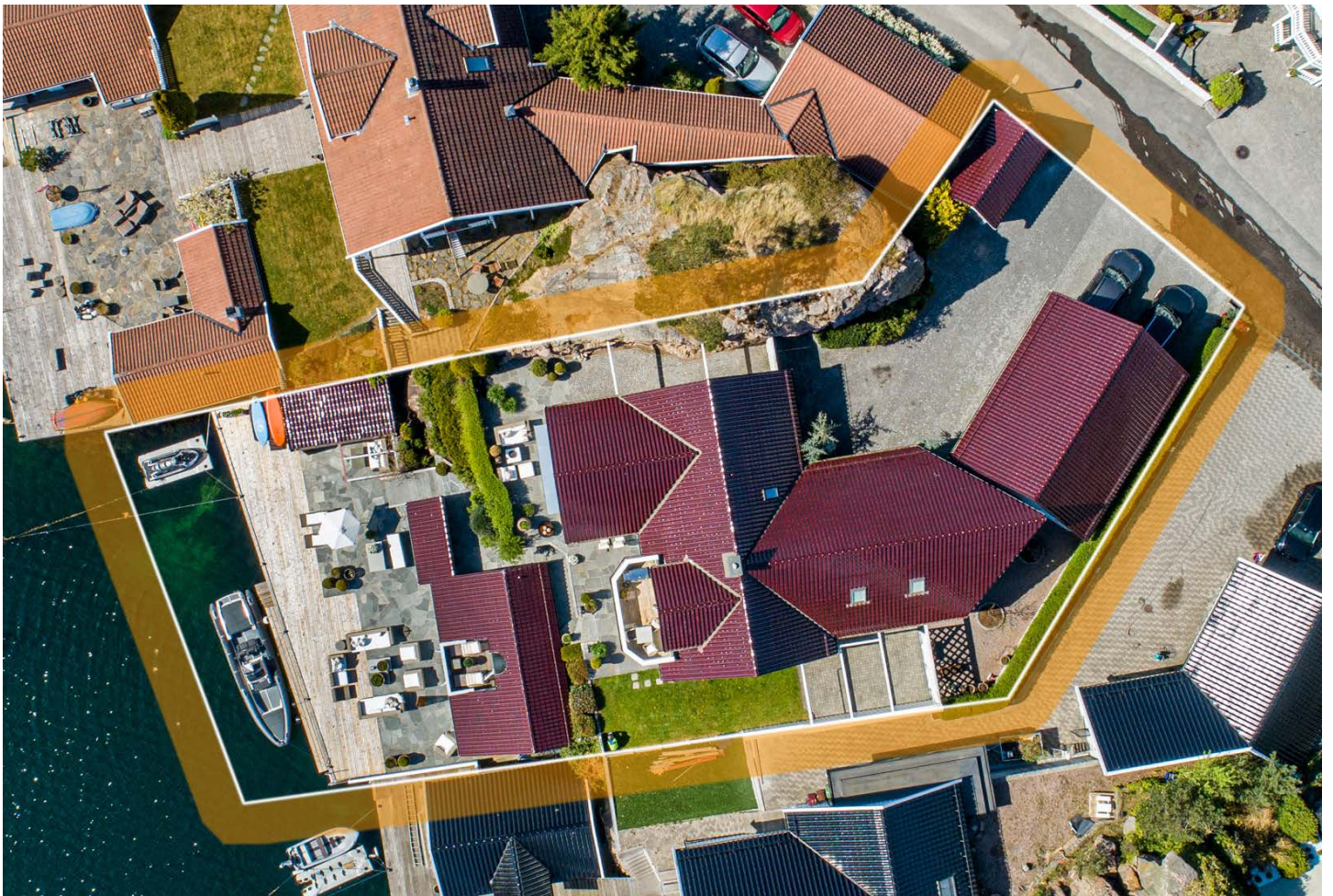
SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Sørmegleren / Jon A. Røsstad presenterer Løvika 46- EN STRANDEIENDOM I SÆRKLASSE!



Eiendommen har en utsøkt beliggenhet på en nydelig strandtomt 1062 kvm med lang strandlinje

LØVIKA - Strandeendom i særklasse I Dypvannsbrygge, sjøbu, hagestue, dobbel garasje m/loft. I Lune og solfylte uteområder

OMRÅDE

Kristiansand -Andøya

ADRESSE

Løvika 46, 4623 KRISTIANSAND
S

Prisantydning

kr 28 500 000,-

Omkostninger: **kr 730 000,-**

Totalpris: **kr 29 230 000,-**

Formuesverdi: **kr 2 036 586,-**

Kommunale avgifter: **kr 52 793,- per år**



Jon Andreas Røsstad

Eiendomsmegler

900 20 059

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Søgne

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

BRA-i: 274 m²

BRA-e: 155 m²

BRA Total: 429 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1998

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1062 m²

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 9, bnr. 104, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 274 m²

BRA - e: 155 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 429 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 173 m² Stue/kjøkken, Omklenningsrom, Bad, Gang, Vaskerom, Hall m/trapp, Wc, Soverom, Soverom 2

2. etasje

BRA-i: 101 m² Stue/kjøkken, Bad, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 53 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 26 m² Hobbyrom , Hobbyrom 2

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Stue, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Badstue

2. etasje

BRA-e: 32 m² Stue/kjøkken

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen er krevende å måle opp, noe arealavvik må kunne forventes.

Brygge/uteområde foran sjøbod er ca 230m². Strandlinje/bryggekant er ca 23m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1062 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en utsøkt beliggenhet på en nydelig strandtomt med lang strandlinje. Her er det etablert et flott bryggeanlegg med dypbvannsbrygge. Den romslige tomten har et vakkert uteareal, der terrasser og uteplasser er plassert fint inn mot fjellknausene.

Ved brygga er det oppført en sjøbu over 2 etasjer som er smakfullt innredet og forsterker idyllen.

På eiendommen er det bygd en terrasse på ulike nivå og hagestue med god plass for møblement og sosiale sammenkomster.

Tomtens størrelse gir også rikelig med boltreplass både for barn og voksne. Området innbyr til sommerlykke med bading og båtliv fra brygge.

Gårdsplassen er belagt med brostein og har enkel adkomst og rom for flere biler, mens hagearealet ligger godt skjermet fra vei.

Beliggenhet

Det er et godt og trygt område hvor barn og voksne har et godt og naturnært miljø. Med kun Ca. 7 km fra byen har vi det meste i umiddelbar nærhet.

Strender i nærheten: Løvika stranda, Paradisbukta, Sølvbukta og Grassholmen

Båthavn: Båtplass kan leies eller kjøpes: Andøya Båthavn, Ordens- og sikkerhetsregler og vedtekter - Ytre Andøya Vel

Andøyavell: Et vell med kontinuitet og god økonomi. 1 årlig dugnad, resterende har oss bekjent blitt kjøpt inn. Vellet har besørget for gode lekeplasser til barna, ryddige strender og flotte turløyper på øya.

Ytre Andøya Vel - Livet ved sjøen

Barnehage: Andungen barnehage.

Skole: Møvig skole - Nyheter (minskole.no)

Sjøstrand skole - Nyheter (minskole.no)

Butikk: Kiwi, Meny og Rema med en kort kjøretur.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Odd Einar Grefstad

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Tak, yttervegg og fasade

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

Lekt i vindusfasade men er utbedret

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

2021- Byttet en del vinduer og dører. Utført av byggmester Even Kristiansen

Sopp og skadedyr

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

Har vert sukkermaur i sjøbod

Innhold

Bolighus

1.etg: Hall, stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, garderobe, soverom 2 (iflg tegninger bod/ hobbyrom)

2.etg. Stue/ kjøkken, 2 soverom, bad, bad/ vaskerom (iflg tegninger soverom)

Sjøbu

1.etg.: Stue, bad/ vaskerom, 2 soverom og badstue (ikke godkjent til beboelse/ varig opphold iflg tegninger oppholdsrom, vask/ bad)

2.etg: Stue/ kjøkken (ikke godkjent til beboelse/ varig opphold iflg tegninger oppholdsrom/ bod)

Dobbel garasje med innredet loft til 2 hobbyrom

Sykkel og søppelbod

Hagestue

Brygge/uteområde foran sjøbod er ca 230m². Strandlinje/bryggekant er ca 23m.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Bolig: 1.etg: Bod hobbyrom er innredet til soverom, 2. etg: Tv -stue er innredet til stue/ kjøkken, loftsrom er innredet til bad/ vaskerom. Sjøbu: 1.etg: oppholdsrom, vask/ bad er innredet til stue, bad/ vaskerom, 2 soverom og badstue. 2.etg: oppholdsrom/ bod er innredet til Stue/ kjøkken. De ombygde rommene er godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudt med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper

Standard

Løvika 46 består av bolighus, sjøbod, frittstående dobbel garasje, hagestue og dypvannsbrygge.

Eiendommen har en utsøkt beliggenhet på en nydelig strandtomt ytterst på Andøya vest for Kristiansand.

Like utenfor stuedøra har du Kristiansand sin vakre skjærgård med et mangfold av holmer og skjær som er idylliske steder å dra til når sommeren viser seg fra sin beste side på Sørlandet.

Eneboligen er en stor og lekker bolig over to plan. En eksklusiv villa med smart og spennende planløsning, gode vindusflater, flotte material- og fargevalg samt funksjonelle løsninger for en familie. Her er det virkelig lagt til rette for gode opplevelser. Beliggenhet like ved egen brygge og kort vei til felles badestrand, noe som gir ekstra idyll sommerstid.

I boligens 1.etasje kommer du inn i en hyggelig og romslig gang / entre. Her er det flott flis på gulv og downlights i tak. En stor og praktisk garderobe med adkomst fra gangen. God oppbevaring for ytterbekledning og skotøy for hele familien. Vaskerommet har god plass til vaskemaskin, tørketrommel og skyllekar. Tørkemuligheter for klær og sko samt oppbevaring. Før du kommer inn i kjøkken og stueavdeling er det et praktisk rom som kan brukes som lekerom(hobbyrom iflg tegninger). Eier bruker dette som et gjesterom/soverom. Her er det parkett på gulv, tapet på vegg og downlights i tak. I hjertet av boligen ligger kjøkken med spiseplass. Hyggelige måltider kan nytes på et stort og stilfullt kjøkken som har kvalitetshvitevarer med bla. integrert stekeovn, oppvaskmaskin, koketopp kjøleskap og frys med is-vandispenser. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Flott peis som gir ekstra hygge på mørke og kjølige dager. Fra spisestue er det utgang til terrasse hvor måltider kan nytes ute på fine dager. Deilig stuerom med flotte vindusflater som slipper inn lys frade generøse vindusflatene. Her er det god plass til sofagruppe og godstoler. Downlights i tak og peisovn som skaper en lun og harmonisk atmosfære i stua. Utgang til terrasse. Hovedsoverommet ligger i 1.etasje med egen inngang til badet. Badet er flislagt på gulv og vegg i matcende flis, hjørnebadekar, dusj og baderomsinnredning med dobbel vask.

2.etasje er lekkert innredet med stue som har utgang til veranda. Tak og vegger er kledd med panel i hvitt og lyst delikat gulv som står i stil. Hovedbadet i 2.etasje var nytt i ca 2015. Badet er flislagt på gulv og vegg,

baderomsinnredning med skuffeseksjon, veggheng toalett, badekar og dusj. Bad/ vaskerom nr 2 var opprinnelig et soverom ble oppgradert i ca 2015 med flis og ny baderomsinnredning. Begge soverommene i 2.etg har skråtak og står i stil til resten av etasjen.

Sjøboden som ligger nærmest brygga er smakfullt innredet i en maritim stil. Sjøboden går over 2.etasjer. og har følgende innhold: 1.etg.: Stue, bad/ vaskerom, 2 soverom og badstue (iflg tegninger oppholdsrom, vask/bad). 2.etg: Stue/ kjøkken (iflg tegninger oppholdsrom/ bod). Her finner du alt du trenger samtidig som det er lyst og lekkert i samtlige rom. Det meste av tak og vegger består av lysmalt panel. På gulv i 1.etasje er det steingulv med varmekabel. Badet har flis på gulv, baderomsinnredning, dusj og toalett. Fra stue i 2.etasje er det egen veranda der sol og sjøliv kan nytes hvis man ønsker trekke seg tilbake.

Frittstående garasje med isolerte vegger og porter. Det er lagt vannbåren varme i gulver. Loftsetasjen er innredet og delt opp i to rom. Det er brukt lik kledning og takteking som på boligen.

Kort fortalt får du en strøken og lekker villa rett ved sjøen, strandlinje med dypvannsbrygge, sjøbod, hagestue og dobbel garasje samt sykkelbod.

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 Odd Einar Grefstad den 11.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Enebolig fra 1998 med tilhørende garasje, naust og stor brygge. Boligen er fundamentert med støpt gulv på grunn og videre konstruert i tre. Taket har saltak utforming og er teknet med glasserte teglstein. Eiendommen fremstår i normal stand i forhold til alder. Enkelte bygningsdeler har avvik som er nærmere beskrevet i rapporten. Normalt vedlikehold og enkelte utskiftninger/oppgraderinger må forventes de kommende årene.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Enebolig

Tg3

Utvendig > Vinduer. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggetid. Flere vinduer har mindre råteskader. Det ble registrert hull i nedre beslag på et av takvinduene. Bygningsdeler som feks vinduer har betydelig kortere levetid i værutsatte områder nær kysten. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Utvendig > Dører. Ytterdør inn til vaskerom, noe slitasje/råte i bunnen av dør. Skyvedør i stue, har betydelige råteskader. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Døren(e) står foran utskiftning.

Utvendig > Utvendige trapper. Det mangler rekkverk rundt utvendig trapp. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Innvendige trapper. Innvendig trapp i tre med malt overflate. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tg2

Utvendig > Nedløp og beslag. Renner og nedløp i metall. Beslag i kilrenner. Beslag i bunnen av pipe. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/bslag. Kilrennebeslag har betydelig slitasje. Hull i nedre blybeslag er registrert. 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. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Kilrennebeslag har betydelig slitasje og bør skiftes ut.

Utvendig > Veggkonstruksjon. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Boligen er kledd med liggende bordkledning. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Balkong ut fra stue på loft. Rekkverk er nymalt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrassebord har stedvis høy slitasje. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg utifra alder på dagens tekking. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Enkelte terrassebord bør skiftes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Støpt gulv på grunn. Etasjeskille i tre. 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. 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.

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

Innvendig > Pipe og ildsted. Elementpipe med pusset overflate. Åpen peis samt peisinnsats i stue/kjøkken. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling. Fliser på vegger. Malt panel i himling. Det er brukt dampsperre i form av plast bak gipsplate i dusjsone, dette er en uheldig løsning. Det ble registrert antydning til muggsopp på gipsplate bak platen. Dampsperre bak gipsplate i dusjsone. Antydning til muggsopp. Overvåk situasjonen. Gjør eventuelt mer omfattende undersøkelser.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv. Fliser på gulvet. Flat utførelse på gulv. Det er registrert fall til sluk i dusjsone, dog noe svakt. Vann blir liggende igjen på flisene etter dusjing. Ingen tegn til fukt ved bruk av fuktindikator. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran i gulv og vegg. Membran er ikke synlig i sluk. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Renovering av baderommet bør vurderes innen noe tid.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt. Plastsluk. Sluk er plassert under innredning og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling. Fliser på vegger og malt gips i himling. Det er nyttet dampsperre i form av plast i vegg i dusjsone, dette er en uheldig løsning. Det er brukt plast i innervegg mot dusjsone. Overvåk situasjonen. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater. Fliser på gulv. Flatutførelse på gulv. Dusjsonen er nedsenket. Fall til sluk i dusjsone er ikke tilstrekkelig, vann blir liggende igjen etter dusjing. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Plastsluk. Membran er ikke synlig i sluk. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv. Fliser på gulvet. Flat utførelse på gulvet. Svakt fall i dusjsone. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt. Plastsluk. Membran er ikke synlig i sluk. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk. Ventilator fungerte normalt. Avkast luft blir ikke ført ut av boligen, men blir resirkulert gjennom et kullfilter. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Vannrør i kobber fra byggetid. Ingen synlige tegn til svikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. 300l bereder plassert på vaskerom. Eier antar at berederen ble montert ca 2003. Ingen tegn til lekkasje. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme. Det er lagt vannbåren varme i store deler av boligen. Fordelerskap ved garderobe i 1etg. Ingen synlige tegn til lekkasjer eller annen form for svikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Stort sikringskap i 1etg med automatsikringer. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Se tilstandsrapport.

Naust

Utvendig > Nedløp og beslag. Renner og nedløp i metall. Båndteking rundt buet vindu. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. 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.

Utvendig > Veggkonstruksjon. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Naustet er kledd med stående bordkledning. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Balkong i 1etg. Eier opplyser at tredekke og underliggende sveisebelegg er fra 2021. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Etasjeskille i tre. Støpt gulv i uetg. 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. 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.

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

radonmålinger

Innvendig > Innvendige trapper. Innvendig trapp i tre med malt overflate. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt. Plastsluk. Membran er ikke synlig i sluker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon. Ventil i vegg. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon. Badsturom under trapp. Det er ikke tilfredsstillende ventilerings fra rommet. Ventilering i vegger må lages.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Vannrør i kobber fra byggetid. Eier opplyser at kobberrør ved bereder er ca 7 år gamle. Ingen synlige tegn til svikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme. Rørføringer til vannvarmeanlegget er plassert i bad uetg. Ingen tegn til lekkasjer. Anlegget fungerer som normalt i følge eier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Sikringskap plassert i uetg med automatsikringer. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Se tilstandsrapport.

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

Jacuzzi på brygga, alt av utemøbler, krukker, utepeis medfølger ikke

Kjøleskap/ kombiskap og vinskapp medfølger ikke

Lysekroner stue og taklamper medfølger ikke.

Skap soverom- Linskapp medfølger ikke

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin og komfyr medfølger boligen.

Parkering

Dobbel garasje og biloppstillingsplasser på gårdsplassen

Forsikringsselskap

Frende Skadeforsikring AS-40

ENERGI

Oppvarming

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

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 52 793

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruk vann og avløp og vannmålergebyr. Eiendommen har vannmåler. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Renovasjonsgebyr beregnet for 2024 kr. 6 341,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr.32 795,- pr. år 2024 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 2 036 586

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 7 739 028

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:

4204/9/104:

01.11.1989 - Dokumentnr: 16811 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om gjerde

Elektriske kraftlinjer

30.05.1989 - Dokumentnr: 7791 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1001 Gnr:9 Bnr:66

01.01.2020 - Dokumentnr: 1426202 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:9 Bnr:104

Ingen rettigheter følger.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Byggetillatelse for enebolig m/ garasje og sjøbod 22.07.1993, med korrigerede tegninger datert 07.10.1993 / 15.11.1993 og utstedt av Kr. sand kommune 18.02.1994. Utbygging av brygge godkjenning iht søknad 15.02.1993

Hagestue/ halvtak godkjent 08.07.1998

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning.

Bolig: 1.etg: Bod hobbyrom er innredet til soverom, rommet er ikke godkjent til beboelse/ varig opphold) 2. etg: Tv -stue er innredet til stue/ kjøkken, soverom er innredet til bad/ vaskerom.

Sjøbu: 1.etg: oppholdsrom, vask/ bad er innredet til stue, bad/ vaskerom, 2 soverom og badstue. 2.etg: oppholdsrom/ bod er innredet til stue/ kjøkken. Rommene i sjøboden er ikke godkjent til varig opphold/ beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Andøya B 6 Plan nr 518, datert 16.12.1987. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommer i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

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 salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan 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 28 500 000

Totalpris

Kr 29 230 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

28 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

712 500,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

713 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

730 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

29 213 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

29 230 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP

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

Meglere vederlag

Meglere 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 467 750,00,- 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

Marius Krossen
Svein Roar Krossen
Connie Krossen

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

19.11.2024



Tomten har lang strandlinje med 23 m dypvannsbrygge, sjøbu, hagestue, svært lune uteområder som er skjernet for vær og vind, og en sjarmerende hage med vakre omgivelser





Eiendommen har en utsøkt beliggenhet på en nydelig strandtomt ytterst på Andøya vest for Kristiansand









I hjertet av boligen ligger stue og kjøkken med spise plass



Boligstyling innredning Connies Interiør



God takhøyde i stuen og generøse vindusflater fremhever boligens kvaliteter



Boligstyling innredning Connies Interiør



Boligstyling innredning Connies Interiør



Hovedsoveom i 1.etasje



Badet i 1.etasje er flislagt på gulv og vegg i matcende flis, hjørnebadekar, dusj og baderomsinnredning med dobbel vask



2.etasje er lekkert innredet med stue som har utgang til veranda



Badet er flislagt på gulv og vegg, baderomsinnredning med skuffeseksjon, veggheng toalett, badekar og dusj





Boligstying innredning Connies Interiør



Tak og vegger er kledd med panel i hvitt og lyst delikat gulv som står i stil



Hall entre - Boligstying innredning Connies Interiør





2.etasje i sjøbod (ikke godkjent til beboelse/ varig opphold)



2.etasje i sjøbod (ikke godkjent til beboelse/ varig opphold)



2.etasje i sjøbod (ikke godkjent til beboelse/ varig opphold)



Sjøbod (ikke godkjent til beboelse/ varig opphold)



Bad i sjøbod (ikke godkjent til beboelse/ varig opphold)



Sjøbod (ikke godkjent til beboelse/ varig opphold)



En eksklusiv villa bygget i 1998 med smart og spennende planløsning, gode vindusflater, flotte material- og fargevalg samt funksjonelle løsninger for en familie



Nabolagsprofil

Løvika 46 - Nabolaget Andøya - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | | |
|--|--------|--------|
| Løvika Linje 51 | 6 min | 0.4 km |
| Møvig Linje M1, N1, M2, N2, A26, 218, 219 | 4 min | 2.4 km |
| Kristiansand stasjon Linje F5 | 11 min | 7.3 km |
| Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog | 12 min | 7.7 km |
| Kristiansand Kjevik | 26 min | |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser | 6 min | 3.1 km |
| Sjøstrand skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser | 6 min | 3.2 km |
| Voiebyen skole (1-7 kl.) 313 elever, 15 klasser | 6 min | 3.6 km |
| Møvig skole (8-10 kl.) 303 elever, 24 klasser | 4 min | 2.4 km |
| Fiskå skole (8-10 kl.) 244 elever, 18 klasser | 8 min | 4.2 km |
| Vågsbygd videregående skole 510 elever | 8 min | 4.2 km |
| Kristiansand katedralskole/Gimle | 14 min | |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

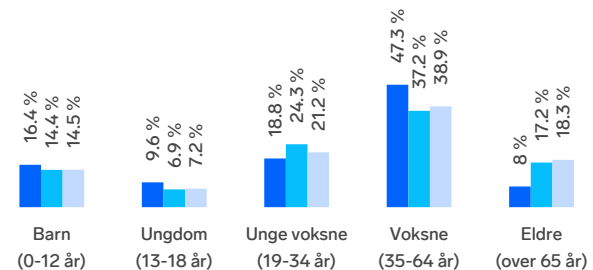
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Andøya | 1 315 | 503 |
| Kristiansand | 79 810 | 39 213 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|--|--------|--------|
| Andungen barnehage (1-5 år) 113 barn | 12 min | 0.9 km |
| Ternevig barnehage (1-5 år) 19 barn | 25 min | 1.8 km |
| Mummidalen barnehage (1-5 år) 33 barn | 5 min | 2.6 km |

Dagligvare

| | | |
|---------------------------------|--------|--------|
| Joker Ytre Vågsbygd PostNord | 19 min | 1.4 km |
| Meny Vågsbygd PostNord | 5 min | 2.2 km |




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

Sport

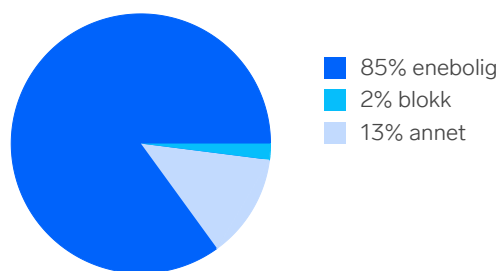
 Andøya 7 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.5 km

 Fruens allé balløkke 13 min 
Fotball 1 km

 Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 6 min 

 Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 7 min 

Boligmasse




«Barnevennlig og nærheten til sjø - et sommerparadis»

Sitat fra en lokalkjent

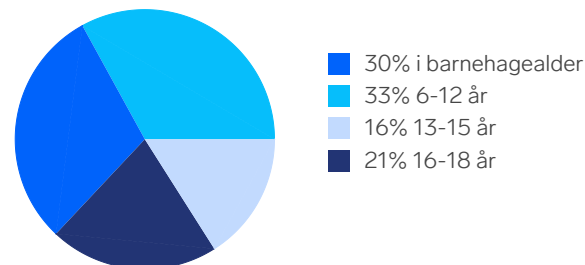
“

Varer/Tjenester

 AMFI Vågsbygd 8 min 

 Apotek 1 Sagmyra 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

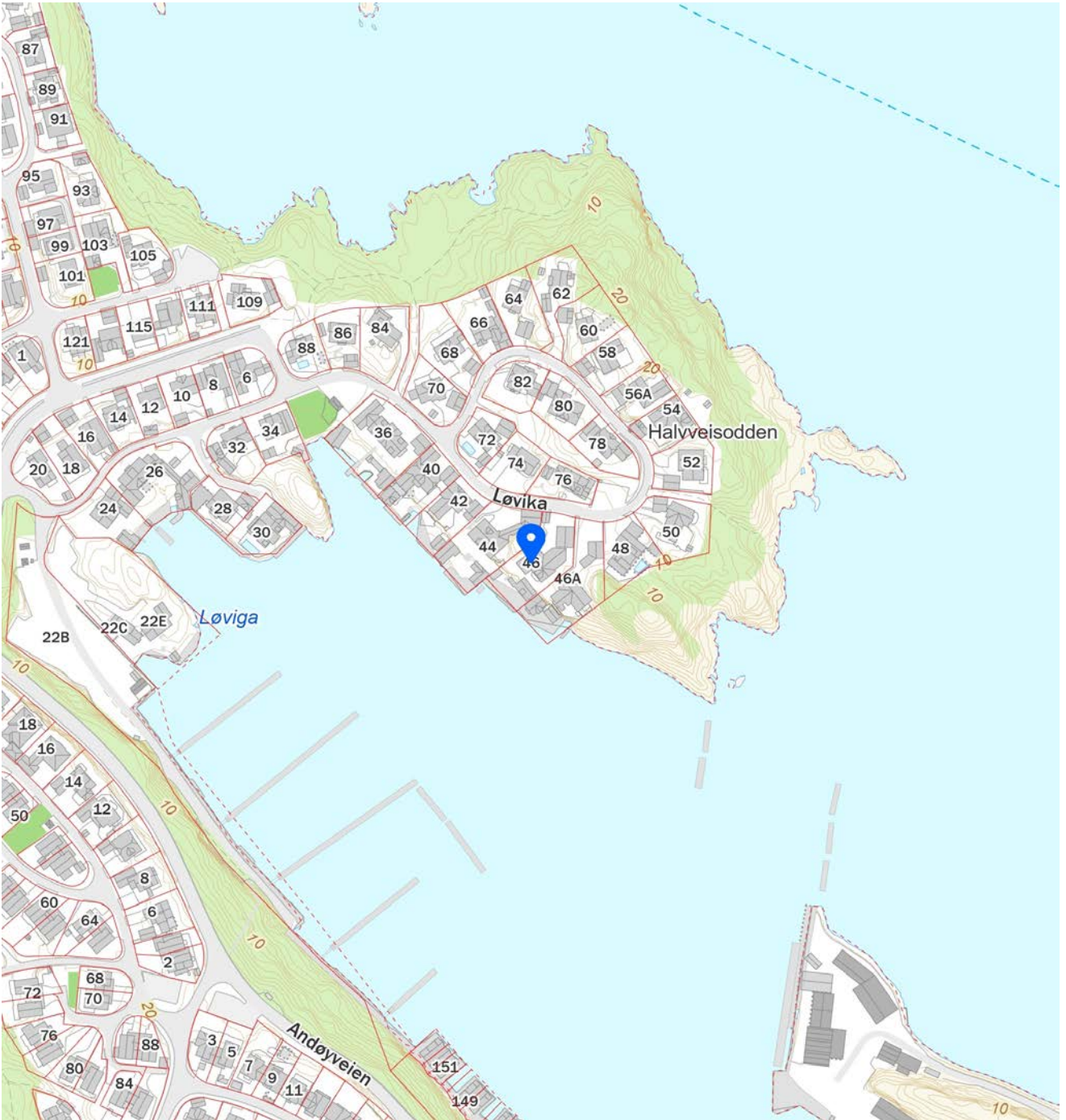
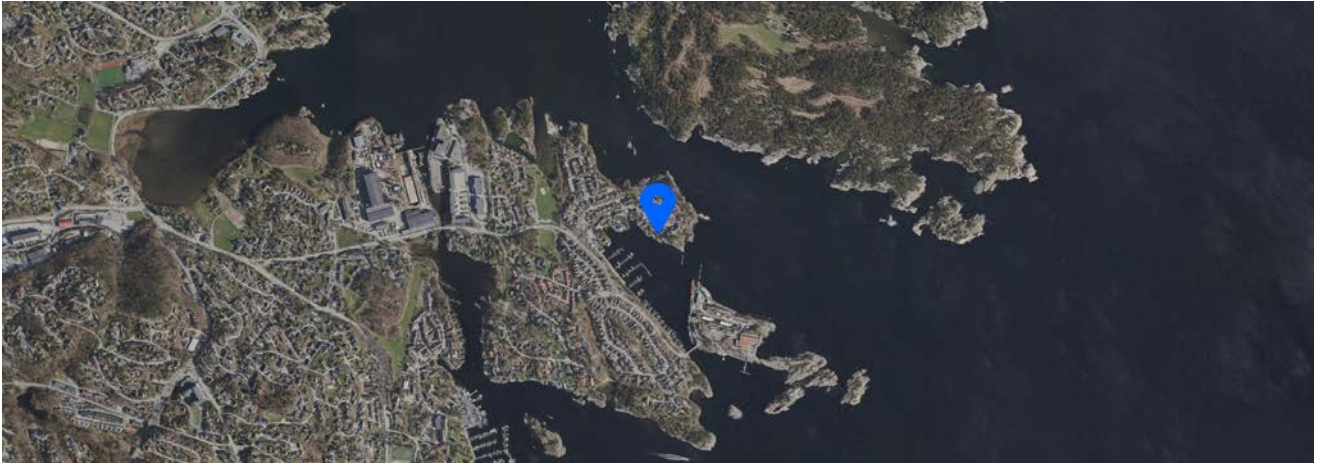


0% 45%

 Andøya
 Kristiansand
 Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 44% | 33% |
| Ikke gift | 48% | 54% |
| Separert | 6% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |



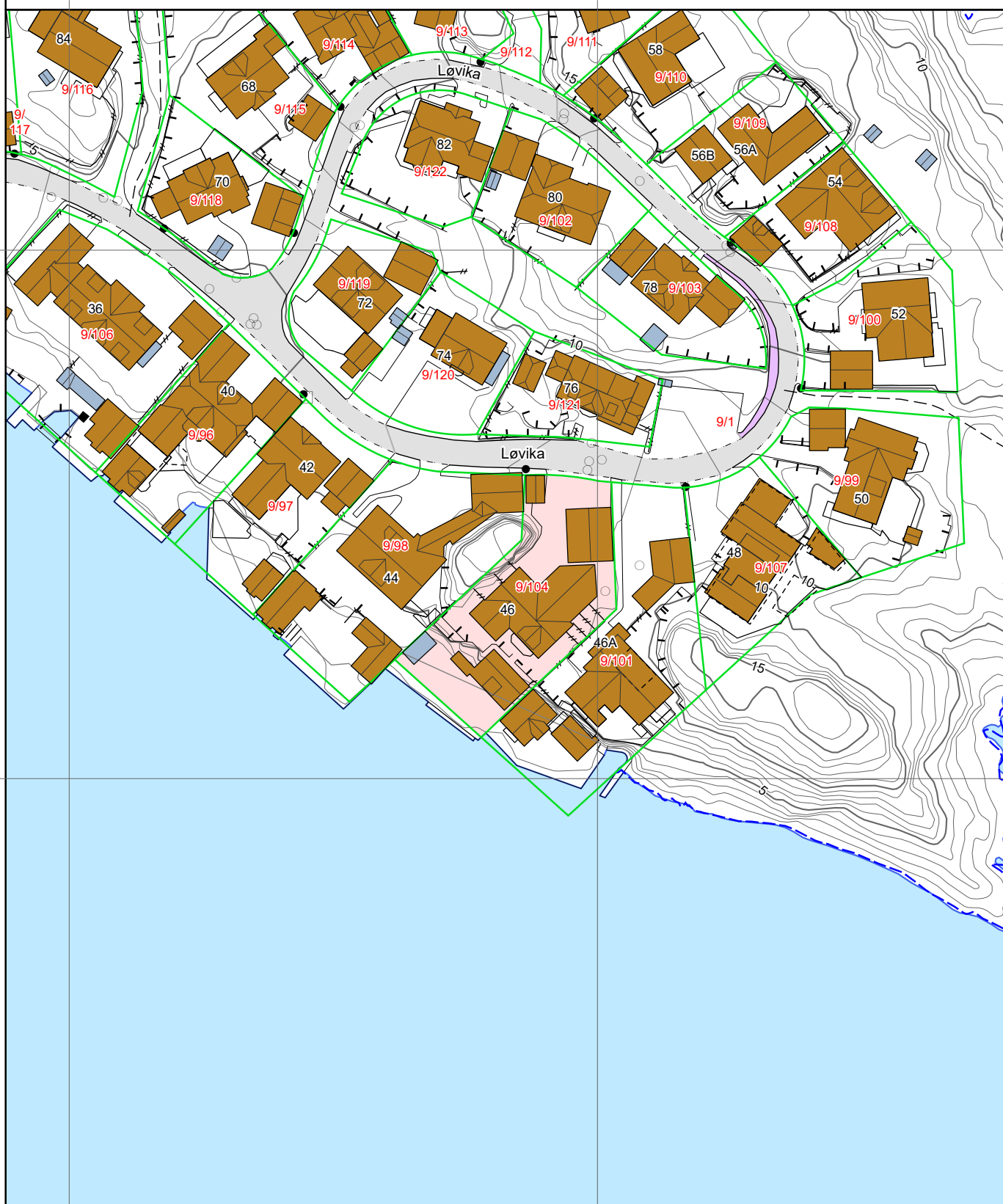
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/9/104/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 11.11.2024



0 25 50 m

Egenerklæring

Løvika 46, 4623 KRISTIANSAND S

18 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-----------|-------------|--------------|
| Løvika 46 | Løvika 46 | |

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?

2014

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.

2014

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Krossen, Marius

Medselger

Krossen, Svein Roar

Medselger

Krossen, Connie



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekt i vindusfasade men er utbedret

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

Byttet en del vinduer og dører

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester even kristiansen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

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

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

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?

Har vert sukkermaur i sjøbod

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 93195900

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Sven Rør Krossen

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 vegglander/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:

Jacuzzi på brugga følger ikke med.
 Alt av stemmer + kasser + flytter utpes ikke med.
 kjøleskap / Kombi + vinstap følger ikke med.
 Lysebrønne stue og takluser følger ikke med.
 Skap i soverom følger ikke med - Lin kjøleskap.

Nystrand 03.05.22
 Sted/dato

Svan Røer Kroppen
 Selgers signatur

Maria Viken
 Selgers signatur

Tilstandsrapport

📍 Løvika 46, 4623 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 9, bnr. 104

Sum areal alle bygg: BRA: 429 m² BRA-i: 274 m²



Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 11.11.2024

Oppdragsnr.: 14661-1031

Referansenummer: XY1245

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Agder bygg og takst as

Bedriften tilbyr takst tjenester i form av tilstandsrapporter, verditaksering, uavhengig kontroll våtrom samt trykktest av bygninger. Som navnet også tilsier har bedriften tømrere som kan påta seg et bredt spekter av nybygg og rehabiliteringsarbeider. Bedriften har base i Kristiansand kommune, men vi kan tilby takseringstjenester i hele Agder-fylket. Agder bygg og takst as er medlem hos Norsk takst og er således underlagt obligatorisk etterutdanning samt forsikringsordning.

Rapportansvarlig

Odd-Einar Grefstad

Odd-Einar Grefstad
Uavhengig Takstingeniør
odd@agderbt.no
915 63 064



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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1998 med tilhørende garasje, naust og stor brygge. Boligen er fundamentert med støpt gulv på grunn og videre konstruert i tre. Taket har saltak utforming og er dekket med glasserte teglstein. Eiendommen fremstår i normal stand i forhold til alder. Enkelte bygningsdeler har avvik som er nærmere beskrevet i rapporten. Normalt vedlikehold og enkelte utskiftninger/oppgraderinger må forventes de kommende årene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

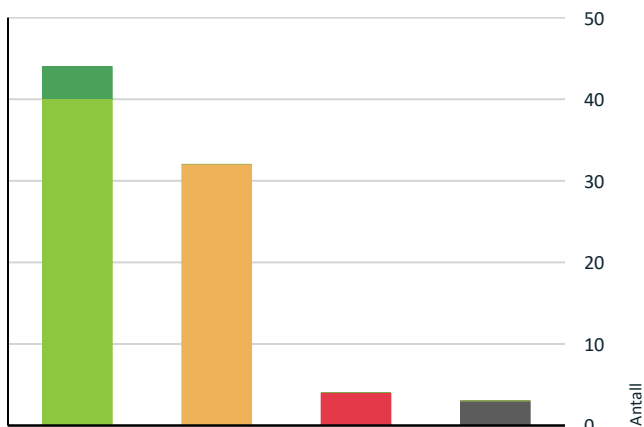
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Naust

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

Sammendrag av boligens tilstand

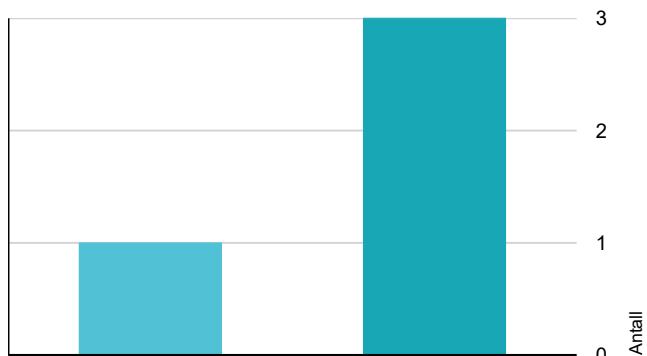
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [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](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Naust

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1998

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasserte teglstein. Denne typen takstein har lang levetid. Takteking fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Takteking bør inspiseres minst en gang i året, i den forbindelse må utskiftning av enkelte knekte stein kunne forventes.

TO 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Beslag i kilrenner. Beslag i bunnen av pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Kilrennebeslag har betydelig slitasje. Hull i nedre blybeslag er registrert.

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.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kilrennebeslag har betydelig slitasje og bør skiftes ut.



Beslag i bunnen av pipe.



Slitasje i kilrennebeslag.



Lekkasje i renne.

TO 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Boligen er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Råteskade i belistning Zetg.

Tilstandsrapport



Råteskade i belistning 1etg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak i tre med saltak utforming. Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlige tegn til svikt.

TG 3 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggetid. Flere vinduer har mindre råteskader. Det ble registrert hull i nedre beslag på et av takvinduene. Bygningsdeler som feks vinduer har betydelig kortere levetid i værutsatte områder nær kysten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu i sørlig hjørne.



Vindu mot øst.

TG 3 Dører

Ytterdør inn til vaskerom, noe slitasje/råte i bunnen av dør. Skyvedør i stue, har betydelige råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skyvedør i stue. Betydelige råteskader.

TG 1 Dører - 2

Hoved inngangsdør i tre fra byggetid. Balkongdør i stue med 2-lags glass er fra 2021. Balkongdør i stue på loft med 2-lags glass er fra 2021. Dørene fremstår i god stand.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue på loft. Rekkverk er nymalt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasebord har stedvis høy slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg utifra alder på dagens takking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Enkelte terrassebord bør skiftes.

! TG 3 Utvendige trapper

Det mangler rekkverk rundt utvendig trapp.

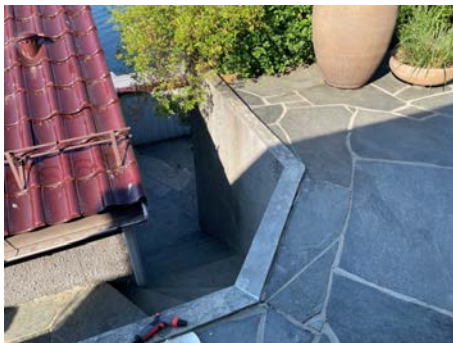
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig trapp.

INNSENDIG

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskille i tre.

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.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset overflate. Åpen peis samt peisinnstans i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

! TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med malt overflate.

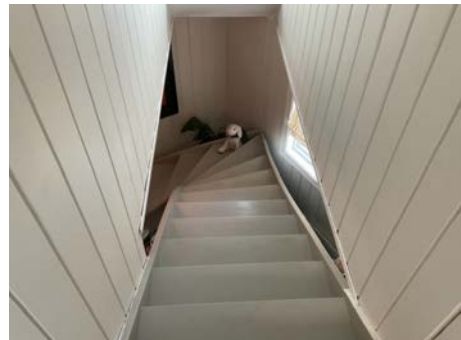
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig trapp.

! TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1etg.

Tilstandsrapport



Bad 1etg.

1.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt panel i himling. Det er brukt dampsperre i form av plast bak gipsplate i dusjsone, dette er en uheldig løsning. Det ble registrert antydning til muggsopp på gipsplate bak platen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dampsperre bak gipsplate i dusjsone. Antydning til muggsopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk situasjonen. Gjør eventuelt mer omfattende undersøkelser.

1.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Flat utførelse på gulv. Det er registrert fall til sluk i dusjsone, dog noe svakt. Vann blir liggende igjen på flisene etter dusjing. Ingen tegn til fukt ved bruk av fuktindikator.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1.ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran i gulv og vegg. Membran er ikke synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av baderommet bør vurderes innen noe tid.



Sluk på bad 1etg.

1.ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

1.ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Ventilasjonsanlegg har ikke vært i drift siste året.

1.ETASJE > BAD

TO 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hull tatt fra hall og inn mot dusjsone. Stender og bunnsvill var tørr.



Bad 1etg.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom 1etg.

Tilstandsrapport



Vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tapet på vegger og malt gips i himling. Ingen tegn til svikt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Flat utførelse på gulv. Høydeforskjell mellom sluk og dørterskel er tilstrekkelig.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Sluk er plassert under innredning og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Ventilasjonsanlegg har ikke vært i drift siste året.

1.ETASJE > VASKEROM

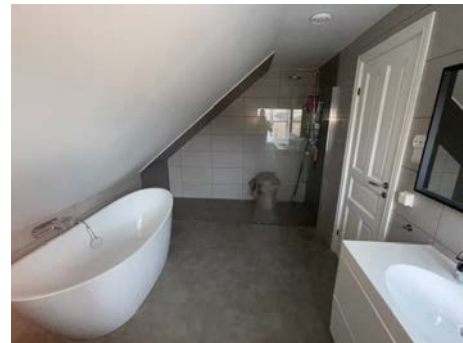
TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

På vaskerom er det kun gulvet som er ansett som våtsone. Hulltaking i dette tilfellet er derfor ikke mulig. Ingen tegn til fukt ved bruk av fuktindikator.

LOFT > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er renoverert for ca 7 år siden.



Bad på loft.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt gips i himling. Det er nyttet dampsperre i form av plast i veggen i dusjsone, dette er en uheldig løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brukt plast i innervegg mot dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk situasjonen. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Flatutførelse på gulv. Dusjsone er nedsenket. Fall til sluk i dusjsone er ikke tilstrekkelig, vann blir liggende igjen etter dusjing.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Membran er ikke synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

LOFT > BAD

🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand. Fronter på innredning bør justeres.

LOFT > BAD

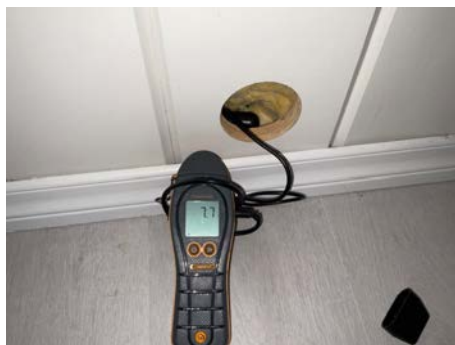
🔧 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Ventilasjonsanlegg har ikke vært i drift siste året.

LOFT > BAD

🔧 TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hull tatt på soverom inn mot dusjsone. Bunnsvill var tørr.



Hull tatt i gang.

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Eier opplyser at badet ble renoverert før ca 7 år siden.



Bad/vaskerom på loft.

LOFT > BAD/VASKEROM

🔧 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt panel i himling.

LOFT > BAD/VASKEROM

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Flat utførelse på gulvet. Svakt fall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

LOFT > BAD/VASKEROM

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Membran er ikke synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

LOFT > BAD/VASKEROM

🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

LOFT > BAD/VASKEROM

🔧 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk. Ventilasjonsanlegg har ikke vært i drift siste året.

LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hull tatt i gang inn mot dusjsone. Bunsvill og rupanel var tørr.



Hull tatt i gang.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter og benkeplate av corian. Innredningen er av eldre dato, men fremstår i god stand. Det er anbefalt å montere waterguard på kjøkken.



Kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte ok.

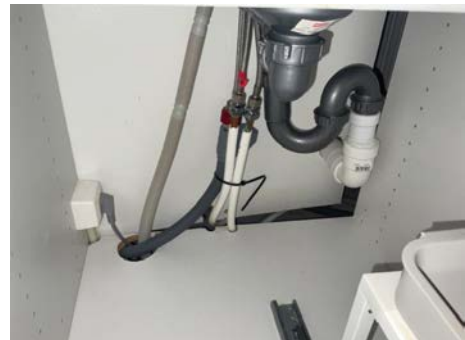
LOFT > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra sørlandskjøkken med laminerte fronter og benkeplate. Innredningen fremstår i god stand.



Kjøkken.



Under vask.

LOFT > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte normalt. Avkast luft blir ikke ført ut av boligen, men blir resirkulert gjennom et kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

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

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående wc og servant. Lufteventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TO 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggetid. Ingen synlige tegn til svikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Ingen synlige tegn til svikt.

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loft. Anlegget har ikke vært i drift på en stund, men fungerer som det skal i følge eier.



Ventilasjonsanlegg.

TO 2 Varmtvannstank

300l bereder plassert på vaskerom. Eier antar at berederen ble montert ca 2003. Ingen tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TO 2 Vannbåren varme

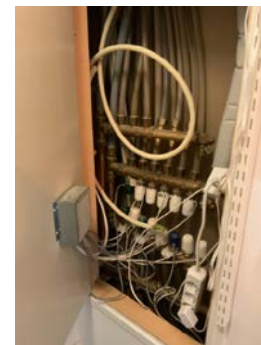
Det er lagt vannbåren varme i store deler av boligen. Fordelerskap ved garderobe i 1etg. Ingen synlige tegn til lekkasjer eller annen form for svikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Stort sikringskap i 1etg med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap.

📌 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i hver etasje. Pulverapparat i 1etg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

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

📌 TG 1 Byggegrunn

Byggegrunn er antatt av fjell og sprengsteinsmasse. Ingen tegn til svikt.

📌 TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er bygget med støpt gulv på grunn, og ingen rom er under terreng. Faren for innsig av vann ved svikt i dreneringen er derfor liten.

📌 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støp ringmur med gulv på grunn løsning. Ingen vesentlige sprekker registrert.

NAUST

Byggeår
1996

UTVENDIG

📌 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glaserte teglstein i likhet med boligen. Normal slitasje på overflater.

📌 TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Båndteking rundt buet vindu.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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.

📍 TG 2 Veggkonstruksjon

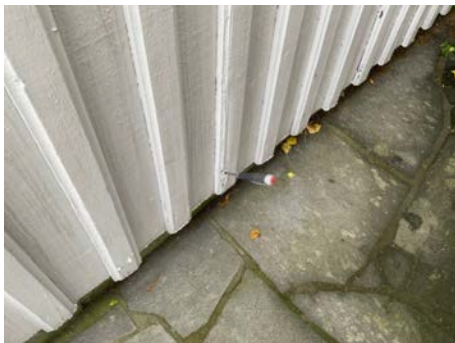
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Naustet er kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Råteskade.



Vegetasjon mot bygningen reduserer levetiden og øker sjansen for råteskader.

📍 TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønt himling i 1etg. Takkonstruksjon er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlige tegn til svikt innvendig.

📍 TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags glass. Vinduer i 1etg er fra 2021. Vinduer i uetg er av eldre dato. Alle vinduene fremstår i god stand i forhold til alder. Maling flasser på enkelte vinduer og det er behov for vedlikehold.

📍 TG 1 Dører

Ytterdør i tre med glass. Balkongdør i 1etg er fra 2021. 2-fløyet balkongdør i uetg er fra 1994. Dørene fremstår i god stand i forhold til alder.

📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 1etg. Eier opplyser at tredekke og underliggende sveisebelegg er fra 2021.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Støpt gulv i uetg.

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.

📍 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Tilstandsrapport

TO 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Innvendige dører

Tredører med malt overflate.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom.



Bad/vaskerom i uetg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Panel på vegger og fliser i dusjsone. Malt panel i himling.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Tilstrekkelig fall til sluk. Ingen tegn til svikt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Membran er ikke synlig i sluker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO IJ Fukt i tilleggende konstruksjoner

Våtsoner grenser mot yttervegg. Hulltaking er derfor ikke mulig. Søk med fuktindikator har ikke vist tegn til svikt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre fronter med malt overflate og benkeplate i heltre furu. Innredningen fremstår i god stand. Det er anbefalt å montere waterguard på kjøkkenet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Ventilator fungerte ok.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TO 2 Overflater og konstruksjon

Badstuerom under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegg må lages.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggetid. Eier opplyser at kobberrør ved bereder er ca 7 år gamle. Ingen synlige tegn til svikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Ingen synlige tegn til svikt.

TO 1 Ventilasjon

Ventiler i vinduer.

TO 1 Varmtvannstank

200l bereder fra 2020 i følge eier. Berederen er montert i rom med sluk. Ingen tegn til lekkasjer.

TO 2 Vannbåren varme

Rørføringer til vannvarmeanlegget er plassert i bad uetg. Ingen tegn til lekkasjer. Anlegget fungerer som normalt i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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



Rørføringer til vannvarmeanlegget.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i uetg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det blinker i spotter på badet, mulig feil på spotter eller dimmer. El-anlegget er av noe alder og en utvidet kontroller derfor anbefalt.



Sikringskap i uetg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i hver etasje. Pulverapparat.

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

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

TG 1 Byggegrunn

Byggegrunn er antatt av fjell og sprengsteinsmasse. Ingen tegn til svikt.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen tegn til svikt i drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong. Ingen tegn til svikt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje med isolerte vegger og porter. Det er lagt vannbåren varme i gulver. Loftsetasjen er innredet og delt opp i to rom. Det er brukt lik kledning og takteking som på boligen. Garasjen fremstår i generell god stand. Normalt vedlikehold bør påregnes.

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

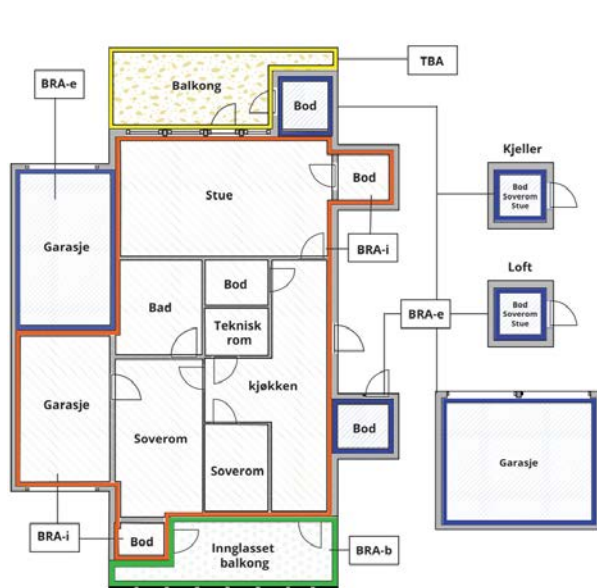
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.Etasje | 173 | | | 173 | |
| Loft | 101 | | | 101 | |
| SUM | 274 | | | | |
| SUM BRA | 274 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Stue/kjøkken , Omkleingsrom , Bad , Gang , Vaskerom , Hall m/trapp , Wc , Soverom , Soverom 2 | | |
| Loft | Stue/kjøkken , Bad , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2 | | |

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Boligen er krevende å måle opp, noe arealavvik må kunne forventes.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

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?

Kommentar: Det er skiftet dører og andre vedlikeholdsarbeider.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.Etasje | | 53 | | 53 | |
| Loft | | 26 | | 26 | |
| SUM | | 79 | | | |
| SUM BRA | 79 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | | Garasje | |
| Loft | | Hobbyrom , Hobbyrom 2 | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Naust

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Underetasje | | 44 | | 44 | |
| 1.Etasje | | 32 | | 32 | |
| SUM | | 76 | | | |
| SUM BRA | 76 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------|--|----------------------------|
| Underetasje | | Stue , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Badstue | |
| 1.Etasje | | Stue/kjøkken | |

Kommentar

Brygge/uteområde foran sjøbod er ca 230m². Strandlinje/bryggekant er ca 23m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 274 | 0 |
| Garasje | 26 | 53 |
| Naust | 76 | 0 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|--------------------|---------------|
| 03.5.2022 | Odd-Einar Grefstad | Takstmann |
| | Connie Krossen | Eier |
| 11.11.2024 | Odd-Einar Grefstad | Takstingeniør |
| 15.6.2023 | Odd-Einar Grefstad | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 9 | 104 | | 0 | 1062 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Løvika 46

Hjemmelshaver

Krossen Connie, Krossen Marius, Krossen Svein
Roar

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År |
|------------|------|
| 11 500 000 | 2014 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|-----------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Innhentet | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Ingen | | Nei |
| Tegninger | | | Innhentet | | Nei |
| Eier | | | Ingen | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XY1245>

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



BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

Block Watne Boliger A/S
Kristian IV gate 26 A
4612 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato:

1J0H/93/5069/931122

22.07.1993

LØVIKA 46 - ENEBOLIG M/GARASJE OG SJØBOD FOR MORTEN KROSSEN

Vi viser til søknad om byggetillatelse mottatt 1.6.93, til oversendelsebrev av 21.6.93 vedlagt mottatte naboprotester, til Krossens svar 24.6.93 på samme. Videre vises for øvrig til sakens bakgrunn med diverse kontakter og befaringer, bl.a. våre brev av 13.4. og 23.4.93 vedr. mur mm, jfr. også Krossens brev av 13.5.93. Som "bunn" for saksbehandlingen må også nevnes delgodkjenning av 10.7.92 m/bakgrunnsmateriale.

Som ovenstående viser er det en omfattende sak med mange sider og motstridende oppfatninger, og det vil føre for langt i denne sammenheng å gå like grundig inn på samtlige forhold som har vært oppe i sakens løp.

Bygningssjefen vil konsentrere seg om å vurdere om vilkårene for å gi byggetillatelse er til stede for hver enkelt av de byggemeldte bygninger: bolighuset, garasjen og sjøhuset, herunder vurdere den før omtalte mur, (kfr.brev av 23.4.93).

I vurderingen er selvsagt naboprotestene med i bildet, og vedtaket vil bli begrunnet (jfr.fvl.§§ 24 og 25) uten at det i alle forhold kan gis uttømmende rede for den vekt som legges på de forskjellige momentene. Søker og naboer får vurdere de konkrete vedtaket med de gitte vilkår og så avgjøre om en finner grunn til å benytte klageretten.

FELLES:

1. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Før Morten Krossens søknad av 10.5.93 kan behandles, må det legges fram bedre dokumentasjon på søkerens kvalifikasjoner. Normalt kreves det for byggearbeider av denne karakter at en har byggmesterpapirer eller tilsvarende.
2. Rørleggerarbeidene - inkl.graving av grøfter for vann- og avløpsledninger med kummer og pumpe - må meldes til og skal være godkjent av ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.
3. Bygningsskontrollen skal varsles før bygningene tas i bruk.
4. Gebyrberegning, se nedenfor pkt.15.

BOLIGHUSET:

Bygningssjefen godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

5. Bygningskontrollen skal varsles for kontroll av bygningens høyde og plassering i marken før arbeidet igangsettes, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.14:3.
Den oppgitte kotehøyde på ferdig gulv 7.60 må senkes til kote 7,00. Denne høyde er vurdert ut fra eksisterende plan (ca k.6.7) og mot høydene på de to nabohus. Kfr. plan- og bygn.loven § 70.
6. I 2.etasje skal minst hvert annet rom ha vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsveg, jfr.Byggeforskrift 1987, kap.31:3 og 30:76, og vinduene skal ha barnesikring, jfr.kap.43:23.

Naboprotest vedr. kotehøyde ferdig gulv og mønehøyde er delvis imøtekommet. En finner ikke grunn til å pålegge endring av viste takvinkel, da den ligger innefor de grenser som ellers er akseptert i området.

GARASJE:

Garasjen ligger i nær tilknytning til naboens (halvferdige) garasje, og er nokså adskilt fra bolighuset. Det er derfor nærliggende å vurdere de to garasjene i sammenheng, og det tilsier at garasjens utforming bør korrigeres noe, jfr. plan- og bygningsloven § 74.2: ".i forhold til omgivelsene."

Søknaden godkjennes og det gis byggetillatelse på følgende vilkår:

7. Ansvarshavende, se pkt.1 ovenfor.
8. Bygningskontrollen skal varsles for kontroll av bygningens høyde og plassering i marken før arbeidet igangsettes, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.14:3. Garasjen skal plasseres i flukt med yttervegg i nabogarasje.
9. Garasjens takvinkel må økes til ca 35° og det bør vurderes å knipe litt på bredden (plass mot fjell?).
Det anbefales at taket utføres med vanlig gavl uten halv-valm, og at vinduene gjøres noe mindre av hensyn til eventuelle brøyte-skader om vinteren.

SJØBU:

Det vises her spesielt til delgodkjenning til Arild Larsen av 10.7.98 med bakgrunnsmateriale (skisse og brev av 14.6.91). Delgodkjenningen var begrenset til plassering, høyde og lengde av "bakmur", til høyde på topp rekkverk/forstøtningsmurer og at utforming av gjerde blir forsvarlig m.h.t. barns sikkerhet. Utover dette kan det ikke utledes flere forhold, og bygningssjefen ser det slik at mål/avstander på den da mottatte "situasjonsplan" må referere seg til den godkjente "bakmur" som igjen ble bestemt i forhold til Rugsveen/Hendens sjøhusmur. Det ble videre sagt at "sjøboden må bli noe mindre" (enn det da mottatte foreslag). De øvrige forhold vedr. sjøbu skulle vurderes fritt når tegning var mottatt.
Det er gitt visse signaler under planleggingen, men de har vært

forholdsvis generelle, en har ikke villet gå inn på alt for konkret forhåndsbehandling av selve sjøbua isolert.

Ved vurderingen legges også til grunn generelle "Retningslinjer for vurdering av sjøhus/båthus i Løvika", (se vedlegg), som ble utarbeidet i forbindelse med behandlingen av flere samtidige byggesøknader i Løvika som omfattet sjøhus/båthus.

Etter nøye vurdering på grunnlag av tidligere forutsetninger, naboprotester og ovennevnte "Retningslinjer", finner bygningssjefen ikke å kunne godkjenne sjøbua slik den er vist når det gjelder størrelse, total høyde og til dels utforming. Følgende vilkår må oppfylles for at den kan godkjennes og byggetillatelse gis:

10. Bruttoareal grunnflate må ligge tydelig under 50 m², og den gitte lengde av eksisterende murer (utv.940) tilsier det at maks. bredde kan være 550 cm når ene halvparten av frontvegg trekkes 90 cm tilbake.
11. Takvinkel må senkes noe og være lik på begge sider av "møne". Dette for å dempe høyden og minske ulempen for nabo og for å redusere utnyttelsen og det totale BRA (bruksareal), jfr. "Retningslinjer". Vindu mot nabo i øst må sløyfes, da han fikk samme pålegg for sin sjøbu med samme avstand til nabogrense, begrunnet i krav til brannklasse. (Vindu i vegg nærmere nabogrense enn 125 cm er for øvrig i strid med naboloven).
12. P.g.a. de spesielle forhold med beliggenheten inn mot fjellet og den begrensning det gir, aksepteres to overlysvinduer i takflate mot sjøen. For øvrig bør de høye vinduene i fasaden plasseres på det inntrukne partiet og etter bygningssjefens syn blir sjøbua enklere og mer i tråd med øvrige sjøbuer ved å sløyfe valm på taket.
13. Sjøbua må ikke brukes til permanent beboelse slik at den fungerer som selvstendig boenhet nr.2 på tomta, jfr. "Retningslinjer".

Det vises til vedlagte skisse som illustrerer ovennevnte forhold.

(En merknad til et punkt i protestbrev fra Langfeldts: Rugsveen/Henden har ikke fått pålegg om å senke mønehøyden på sitt båthus til kote 6,0 slik det er vist på sist mottatte og godkjente tegning av sept.89. I brev av 28.7.89 ble tvertimot naboprotesten på dette punkt ikke tatt til følge og mønehøyden godkjent til ca k.7,20.)

MUR MOT VEST:

Det vises til vårt brev av 23.4.93 og til Krossens brev av 13.5.93. Som nevnt ovenfor begrenser delvedtaket av 10.7.92 seg til "bakmuren" og den er der bestemt i forhold til Rugsveens/Hendens sjøbumur som et eksisterende utgangspunkt, og det er derfor uinteressant om den er tegnet inn korrekt i forhold til Rugsveens bolighus på (den unøyaktige) planen. I den grad en kan utlede noe om murens plassering av delvedtaket, må en derfor se den ut fra slik den er vist i forhold til "muren" på snitt-tegningene og planen. Vurderingen i vårt brev av 23.4.93 må derfor fastholdes.

En vurdering av forholdene nå bringer ikke så mye nytt inn i bildet, muren er ikke kotesatt på mottatte tegning, men er vist med en

plassering som påbegynt og som altså avviker fra skissene forut for delgodkjenningen.
Bygningssjefen har vurdert forholdene på stedet etter beste skjønn, og finner å gjøre følgende vedtak:

14. Kotehøyde på muren settes til 7,20 (dvs. samme høyde som på Langfeldts mur som den støter imot).
Muren kan plasseres omtrent som påbegynt slik den er vist på tegning nr.4762 av 5.5.93, se skisse.
Oppå muren må det monteres forsvarlig rekkverk, topp kote skal maks. være 7,00, og terrenget bak muren skal være horisontalt min. 1 meter slik at barn ikke lett kan klatre over rekkverket.

GEBYR:

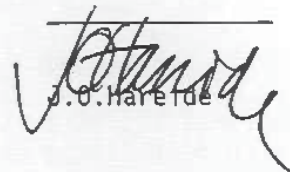
Det beregnes gebyr for garasje og bolighus etter gjeldende regulativ. Gebyr for sjøhus vil bli beregnet ved endelig godkjenning av korrigerede tegninger, eller etter eventuell klagebehandling.

15. Gebyr kr.4.458,- bes innbetalt på regning nr. 92407

Bygningssjefens vedtak kan påklages av partene. Klagen må framsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen 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 bygningsadministrasjonen.
(Det er bygningsrådsmøte 19.august, og eventuell klage som ønskes fremmet der må være inne i løpet av uke 31, senest 6.8.93.)

Med hilsen

Peder Dalen
bygningssjef


J.O. Hareide

Vedlegg:
Godkjente tegninger. Skisser vedr. sjøbu

Gjenpart:
m/regning
Morten Krossen
Tranestien 19
4626 KRISTIANSAND

Jorun og Carl Christian Langfeldt
Løvika 44
4623 KRISTIANSAND

Ingeniørvesenet
Kontr.- og avg.avd.

Marita Henden og Terje Rugsveen
Løvika 46A
4623 KRISTIANSAND



BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 042 75530
Telefax: 042 75544

Morten Krossen
Tranestien 19
4626 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato:

1J0H/93/1521/91/1306

15.02.1993

LØVIKA 46 - UTBYGGING AV BRYGGE - SØKNAD OM JUSTERING AV GRENSELINJE

Vi viser til kontakter og befaring vedr. saken, sist til brev mottatt 15.2.93, vedlagt kartskisse og kvittering for nabovarsel fra Rugsveen/Løvika 46A. Bygningssjefen er kjent med at Carl Christian Langfeldt er orientert om byggearbeidene og de forhold det søkes om, og har orientert han pr. telefon om brevet som kom inn i dag.

Det har vært en noe spesiell sak, som også har sin forhistorie i forhold knyttet til den forrige eier. Bygningssjefen må sterkt beklage at arbeidene ble igangsatt uten forhåndsmelding. En har imidlertid forståelse for de omstendigheter som ligger bak, og en har ikke grunn til å tro at arbeidene er satt i gang for å oppnå urettmessig fordel. Hadde bygningsmyndighetene fått melding på forhånd, ville også misforståelsen når det gjelder korrekt beliggenhet av grenselinje foran eiendommene 40 - 44, kunne blitt avdekket og grenselinje foran nr.46 blitt korrekt utsatt.

Etter befaring 11.2.93 og etterfølgende vurdering av forholdene, bl.a. i samråd med byplankontoret, ble det gitt muntlig beskjed om at det ville bli godkjent å flytte grenselinjen fram 2 m ved grense mot 44 og 1 m ved grense mot 46A og trekkes som rett linje mellom disse to punktene.

På kart mottatt 15.2.93 er dette målsatt med utgangspunkt i forlengelsen av det som blir oppfattet som grenselinje foran 40-44. Så lenge den linjen ikke er oppmålt og nærmere spesifisert, er en slik angivelse uten verdi.

Det vises til opplysninger fra Svein Krossen i forbindelse med innlevering av brevet i dag, at de øvrige betongdragere ble støpt allerede fredag med utgangspunkt i den først støpte drageren, og at den ligger ca 2 m foran grense, muligens så mye som 2,15 m, men at avstanden på motsatt side er 1 meter nøyaktig. Bygningssjefen finner å måtte godkjenne dette, men beklager denne "romsligheten", da det som var forutsetningen for den muntlige tillatelsen 11.2. var at avstanden til forkant betong var 2 meter.

For øvrig gis godkjenningen på følgende vilkår:

* Foran betongkant på brygge/nr.46 tillates kun nødvendig foring med

treverk flatt på betong, øvrige trinn/arrangementer må holdes innenfor denne linje.

- * Flytebrygge som vist på Arild Larsens tegning er ikke godkjent, og er i strid med de retningslinjer som gjelder for arealet utenom tomtgrense mot sjøen. (Kun fortøyningsbøye aksepteres her.) (Dette ble for øvrig muntlig fremholdt for Larsen da han viste skissen.)
- * Før det settes i gang arbeid på sjøbu utover det som er spesifisert i brev av 10.07.92, må det leveres inn fullstendig byggemelding med kvittering for nabovarsel. Det samme gjelder selvsagt også for bolighus og garasje.

Som en del av bakgrunnen for totalvurderingen i denne saken er det forhold at forkant trebrygger utenfor nr.40 og 42 er blitt bygget foran den byggelinje som er vist på kart og som var grunnlaget for godkjenning. (Dette er da igjen utgangspunktet for den ukorrekte innmåling av grense foran nr.46 - se ovenfor.)

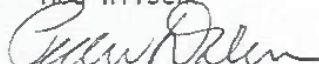
Bygningssjefen finner etter en vurdering av forholdene å kunne akseptere den foretatte bryggeutbyggingen, og finner at konsekvensen må være at også nr.44 kan bygge sin trebrygge ut mot samme linje slik at avstanden fra denne linje inn til den korrigerede grense foran nr.46 blir tilnærmet som før.

En tar sikte på snarest å bestemme denne justerte grenselinjen eksakt. I den forbindelse vil også den korrigerede grenselinje foran nr.46 bli nøyaktig innmålt.

Bygningssjefens vedtak kan påklages av partene. Klagen må framsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen 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 bygningsadministrasjonen .

Gebyr kr.350,- bes innbetalt på regning nr.97694

Med hilsen

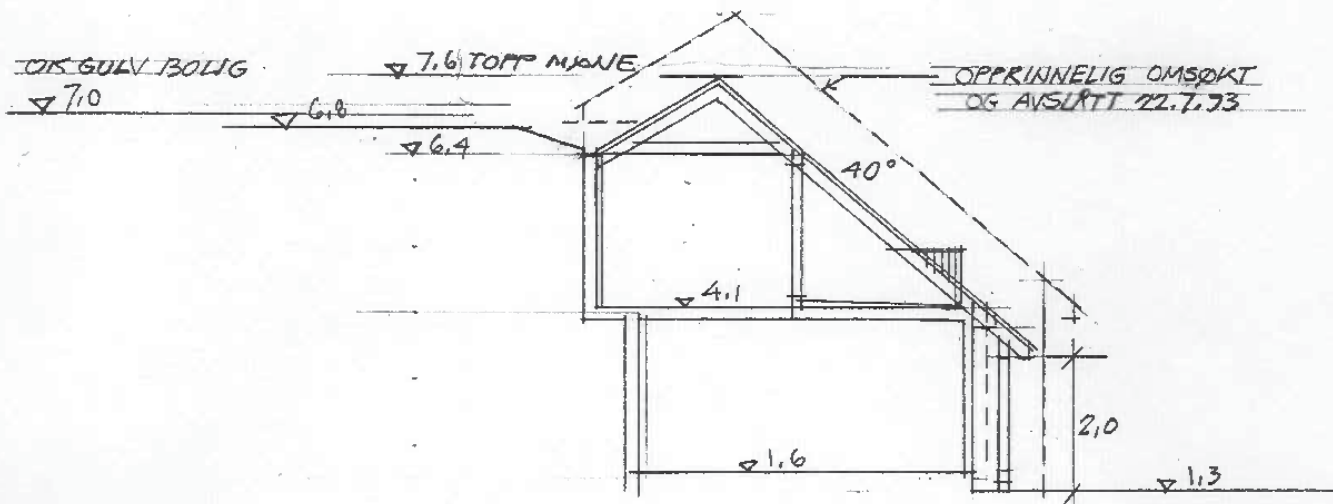
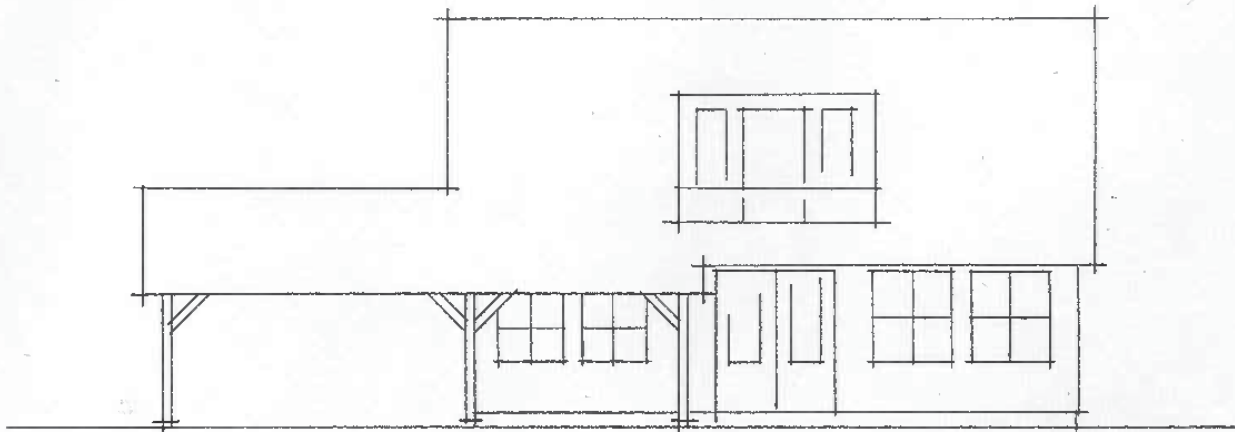

Peder Dalen
bygningssjef


J.O.Hareide

Gjenpart:
Carl Christian Langfeldt
Løvika 44

Marita H. Rugsveen
Løvika 46A

BYGNINGSKONTROLLEN
TRAFIKK
GLENBYRÅT



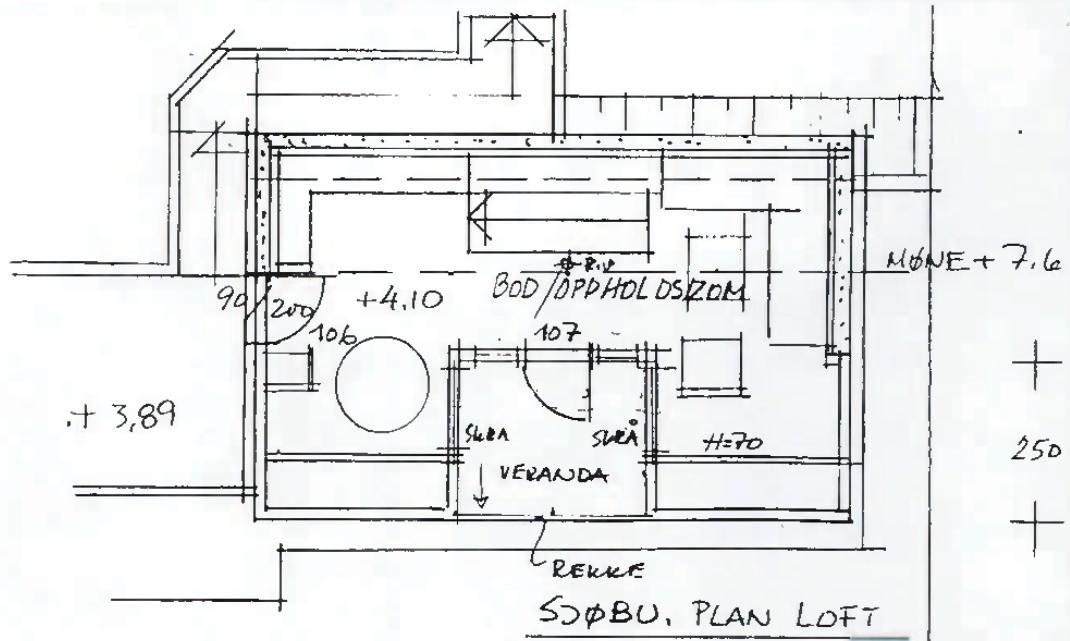
'SNITT SVØMUS'

0

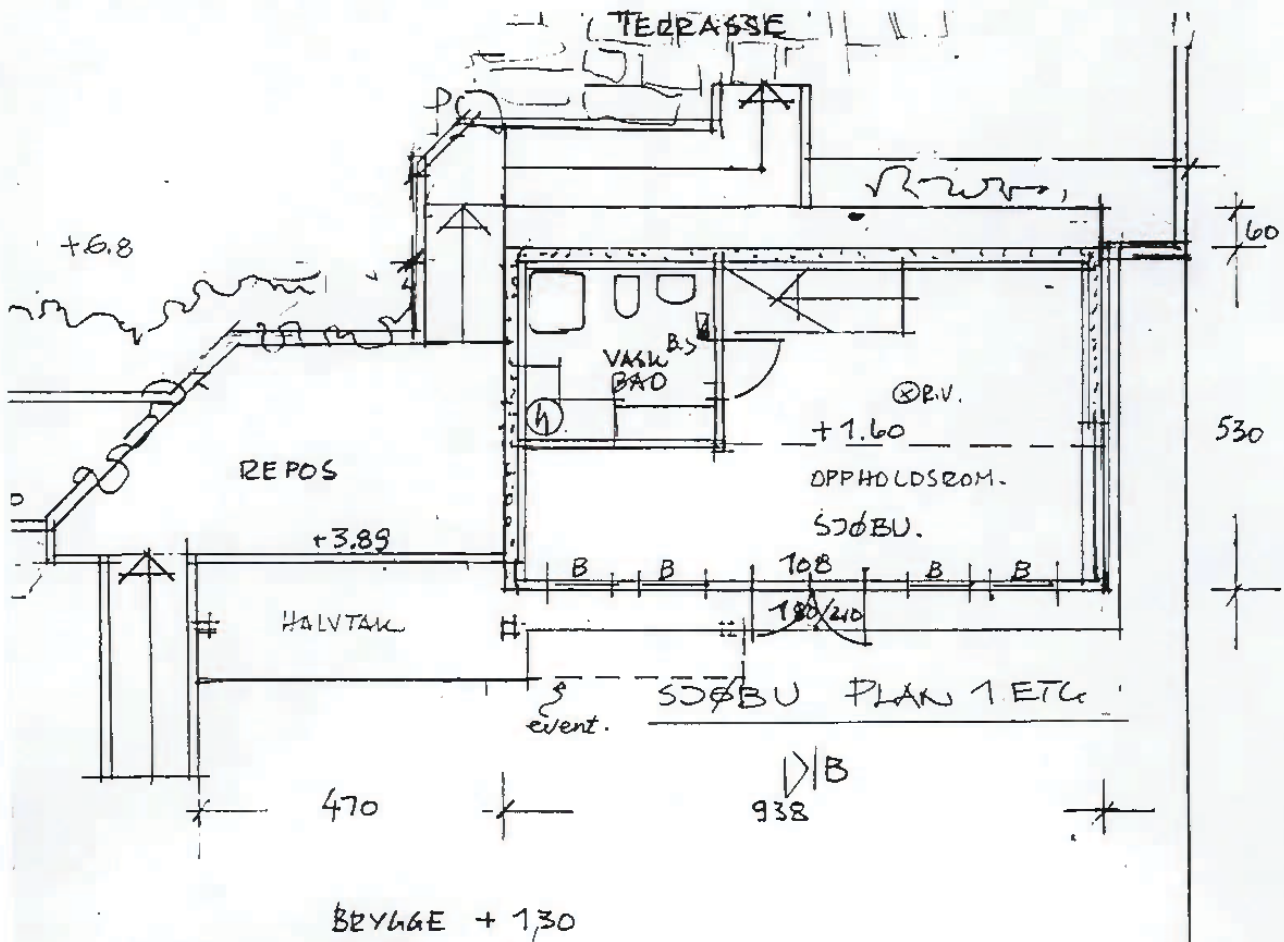
50

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

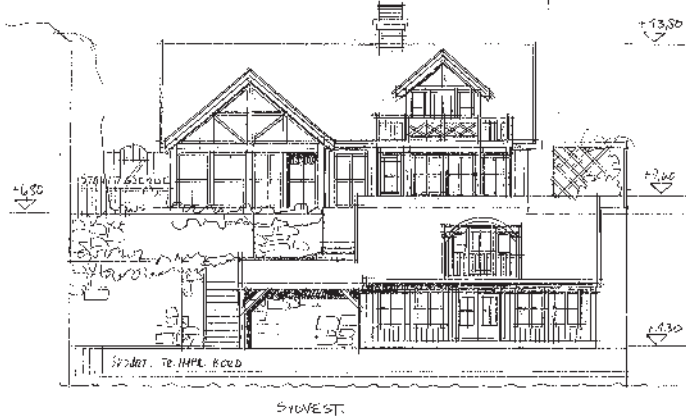
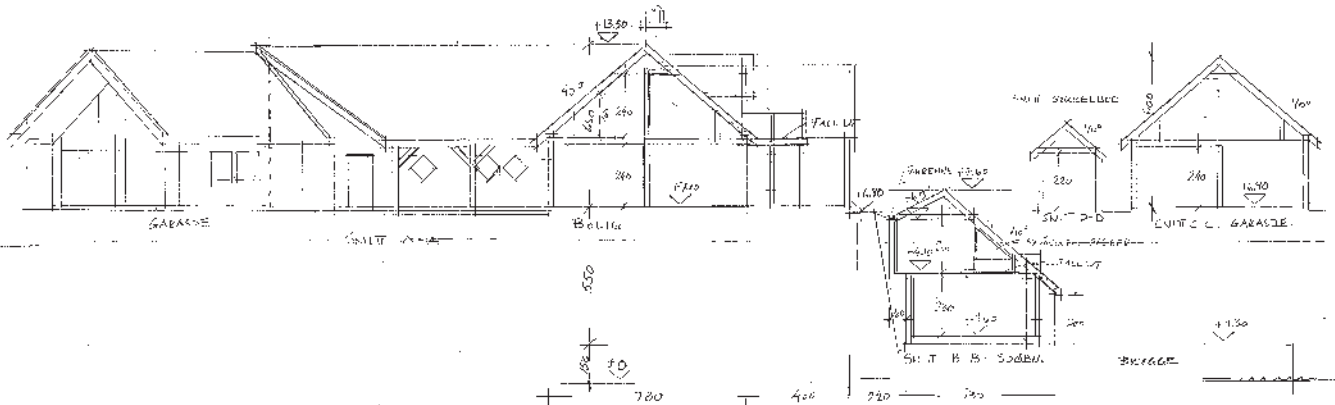
Dansk Scanning A/S



+ 300 +
 (OK GULV BOLIG)
 + 7.00

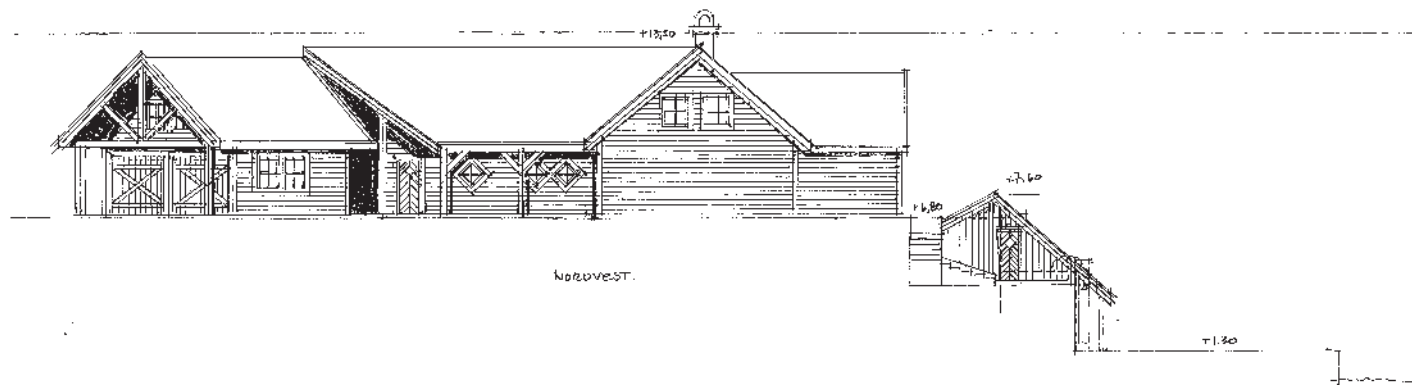


100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S
 50



12.2.

REVISION AN 9.10.93
 MORTEN KROSSEN
 LÖSUNG 110
 Rm 16 / GARAGE / SOBEL
 SÜDOST. TR. IMPL. ROLB
 M. 15.100, SÜT. FASZADL.
 ARE. 11000, Rm
 TEL: 1800 14697



NOROVEST.

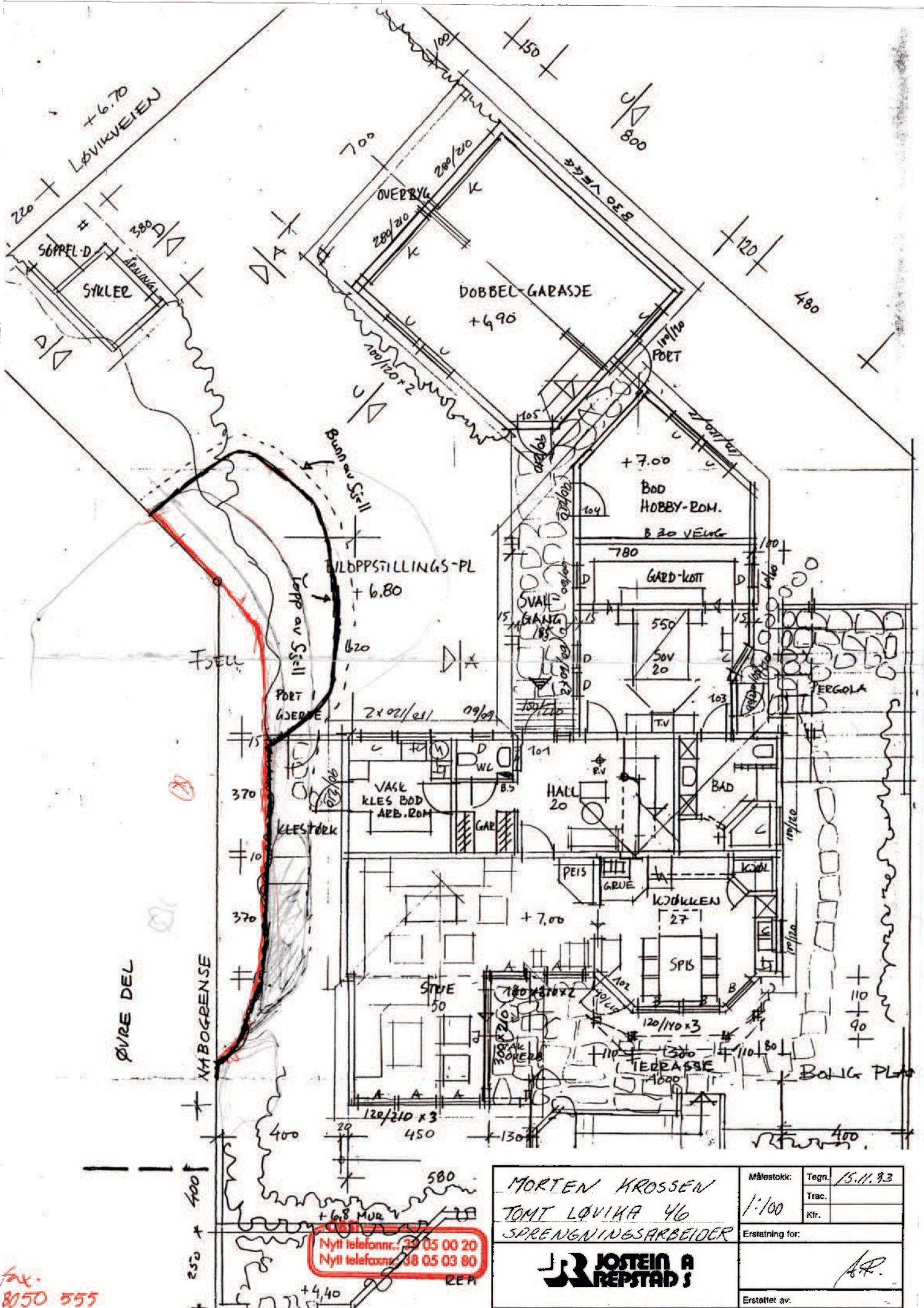
№ 5'

DEKON AV 7-10-93
 MORTEN KRØSEN
 LØVKA 46

BELLE / GARAGE / STØB
 SYKKEL BOD / FØRSTEMANUS-
 MØBEN / BRØGGE
 M 1570 / FASADE
 AER HELGE RØD
 380-46697

10.12.99

Architect: Morten Krøsen
 1978-1982



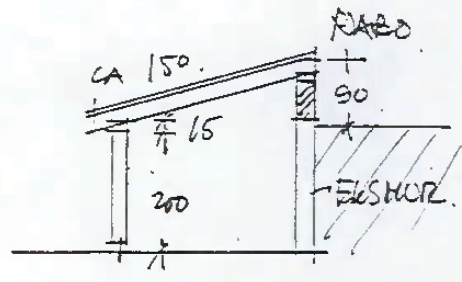
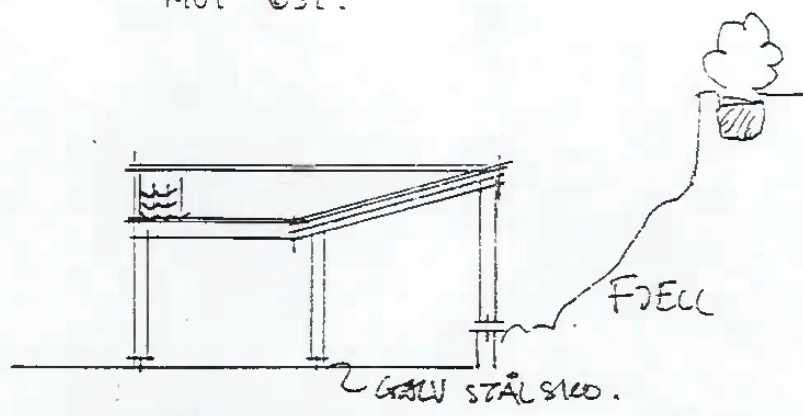
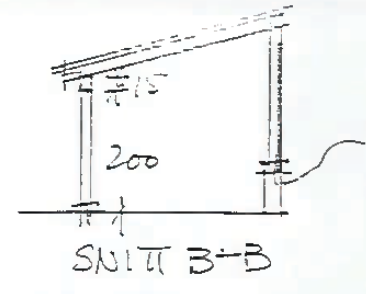
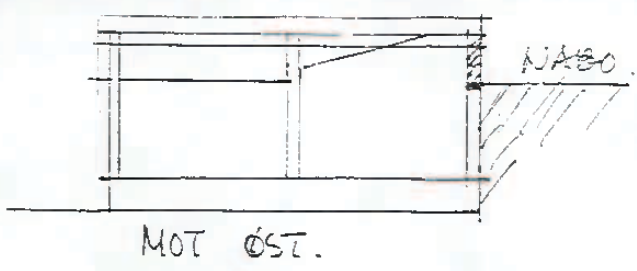
fax: 38050 555

Nytt telefonnr. 38 05 00 20
 Nytt telefonnr. 38 05 03 80

MORTEN KROSSEN
 TOMT LØVIKA 46
 SPRENGNINGSARBEIDER



| | | |
|-----------------|-------|----------|
| Målestokk: | Tegn. | 15.11.93 |
| | Trac. | |
| | Kfr. | |
| Erstatning for: | | |
| Erstattet av: | | |



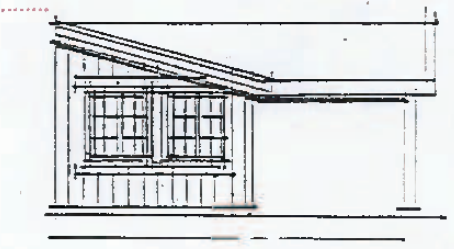
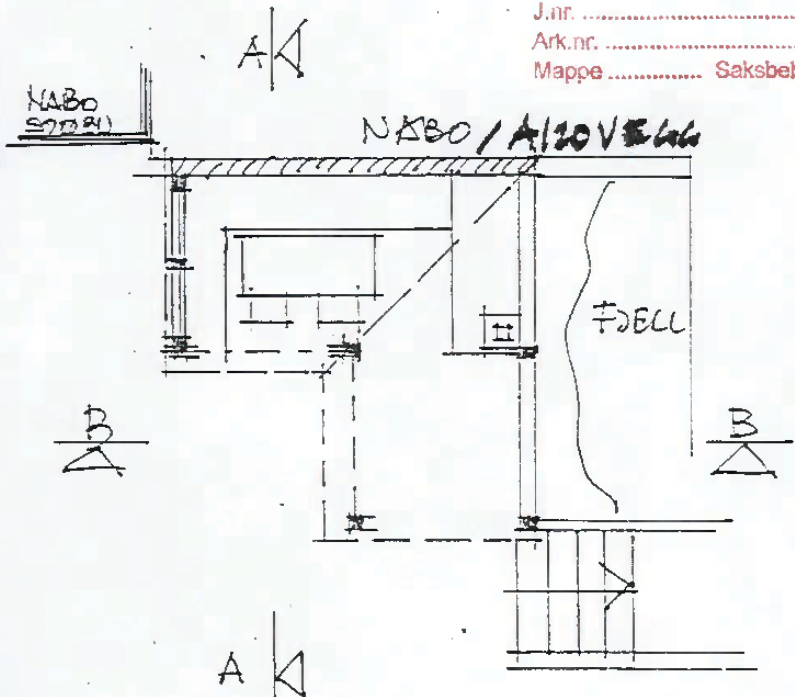
OPPRISS MOT SYD

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

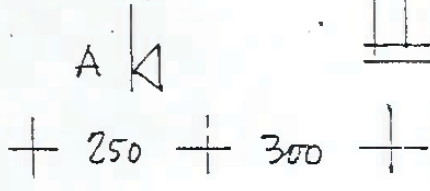
SNITT A-A.

Mottatt 10 JUN 1998

J.nr.
Ark.nr.
Mappe Saksbeh.



MOT VEST



TEGNET

HÅGRESTUVE FOR SVEIN KRØSSEN
PLAN SNITT FASADER. 9/104
LØVIKA. 46. M 1:100. 20/8-97
ØRK. H. PUL. 380-46697.



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET



HAGESTUE FOR
SVEIN KRØSSEN
LØVIKA 46.
9/10A.

GNR.....9..... BNR.....104..... Målestokk = 1: 1000

Adresse: Løvika 46..... Kartblad: - 232/120

Innmålte eiendomsgrenser -----

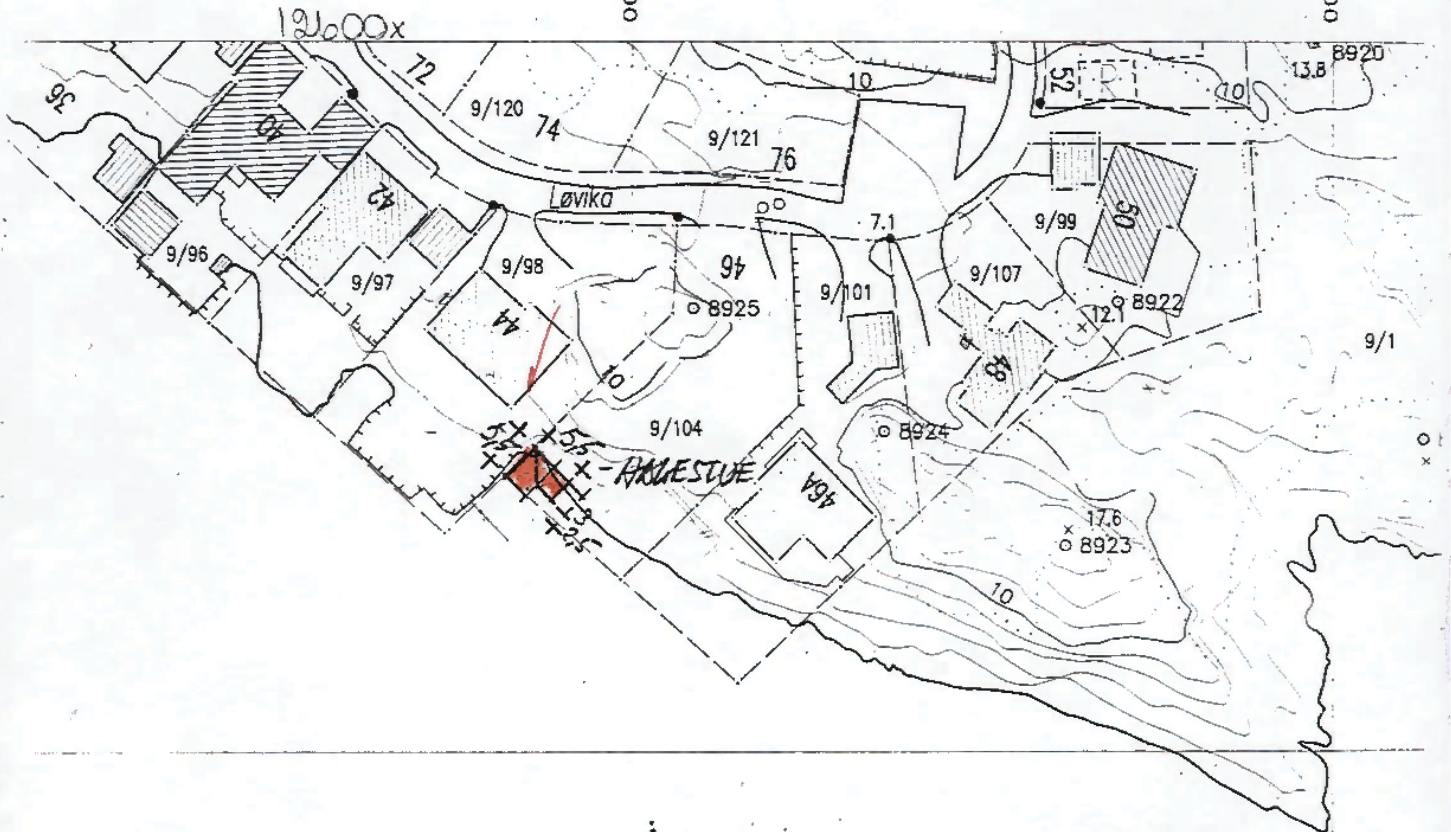
Ikke innmålte eiendomsgrenser - - - - - Dato/sign.: 29/8-97 RB

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN BRYGGEHOIDE CA +1,20
Topp grunnmur, kote

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

Y - 23500

Y - 23400





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Løvika 46

Dato: 11.11.2024

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 518

ANDØYA

Godkjent av bystyret 16.12.1987 som sak nr. 277/87.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Områder for boliger

a. I område B1, B2, B4, B5, B6, B7 og B8, regulert til boligformål, kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Bygningene skal ha saltak eller valmtak. Takform og takvinkel skal godkjennes av bygningsrådet.

På hver enkelt tomt kan oppføres garasje. I tillegg til grunn for garasje skal det være 1 biloppstillingsplass på egen grunn.

b. I område B3 kan oppføres bolighus som vist på planen i 1 etasje med loft. Loftsetasjens utnyttbare areal skal ikke overstige halve husets grunnflate. Bygningene skal ha saltak, felles takvinkel mellom 35 og 45 grader og tekkes med rød uglassert teglstein. Bygningene skal gruppevis godkjennes av bygningsrådet.

c. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

Ingen tomt må beplantes med busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenereende for den offentlige ferdsel. De utbygde områder må gis en tiltalende form og behandling, og verdi-full skog må i størst mulig grad bevares.

d. For byggeområdene skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser. Det må, før utbygging igangsettes, utarbeides bebyggelsesplaner for de nevnte områder i samsvar med utnyttelse som vist på reguleringskart. Planene må godkjennes av bygningsrådet.

§ 3. Kontor/service

a. Området for kontor/service er på planen vist med blå farge. Innenfor dette området kan arealet nyttes til virksomheter som etter bygningsrådets skjønn ikke er til vesentlig ulempe for omliggende boliger.

b. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

Byggenes eksteriørmessige utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Byggehøyden skal ikke overstige 3 etasjer eller 12 m fra terreng til gesims. Om måling av byggverks høyde, jfr. byggeforskriftenes kap.23:12. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,4. Til fasadene skal settes

strengt estetiske krav, og frastillings- eller lagerplasser i det fri tillates ikke.

- c. Bygningsrådet kan ved anmeldelse av bygg og anlegg kreve at anmelderen utarbeider en samlet plan for tomtens eller deler av tomtens utnyttelse som viser prosjektert bebyggelse, atkomstforhold, parkmessig behandling av området, samt parkeringsfelt. Bebyggelsen i felt K1 skal danne støyskjerm mot industriareal for bakenforliggende boliger i felt B1. Dersom ikke bebyggelsen blir sammenhengende, må det anordnes spesielle støytiltak som skal godkjennes av forurensningstilsynet. Slik bebyggelse med spesielle støytiltak må være oppført før støyrattet boligbebyggelse oppføres.
- d. Avkjørsler skal anlegges som vist på planen. I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,6 m over tilstøtende vei-ers planum.

§ 4. Trafikkområde, småbåthavn.

- a. I tilknytning til område regulert til småbåthavn kan oppføres bygg og anlegg som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig av hensyn til områdets bruk. For disse må det påses at bebyggelsen får en tiltalende utforming og materialbehandling.
- b. Brygge langs strandlinjen fra parkerings- opplagsplass til bro over til Bredalsholmen skal være åpen for almen ferdsel.
- c. Båtfester i området nærmest bro til Bredalsholmen må ikke legges lengre ut enn 15 m fra brygge.

§ 5. Friområdene

- a. I friområdene kan anlegges parkeringsplasser og bygg som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig av hensyn til områdets bruk, og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

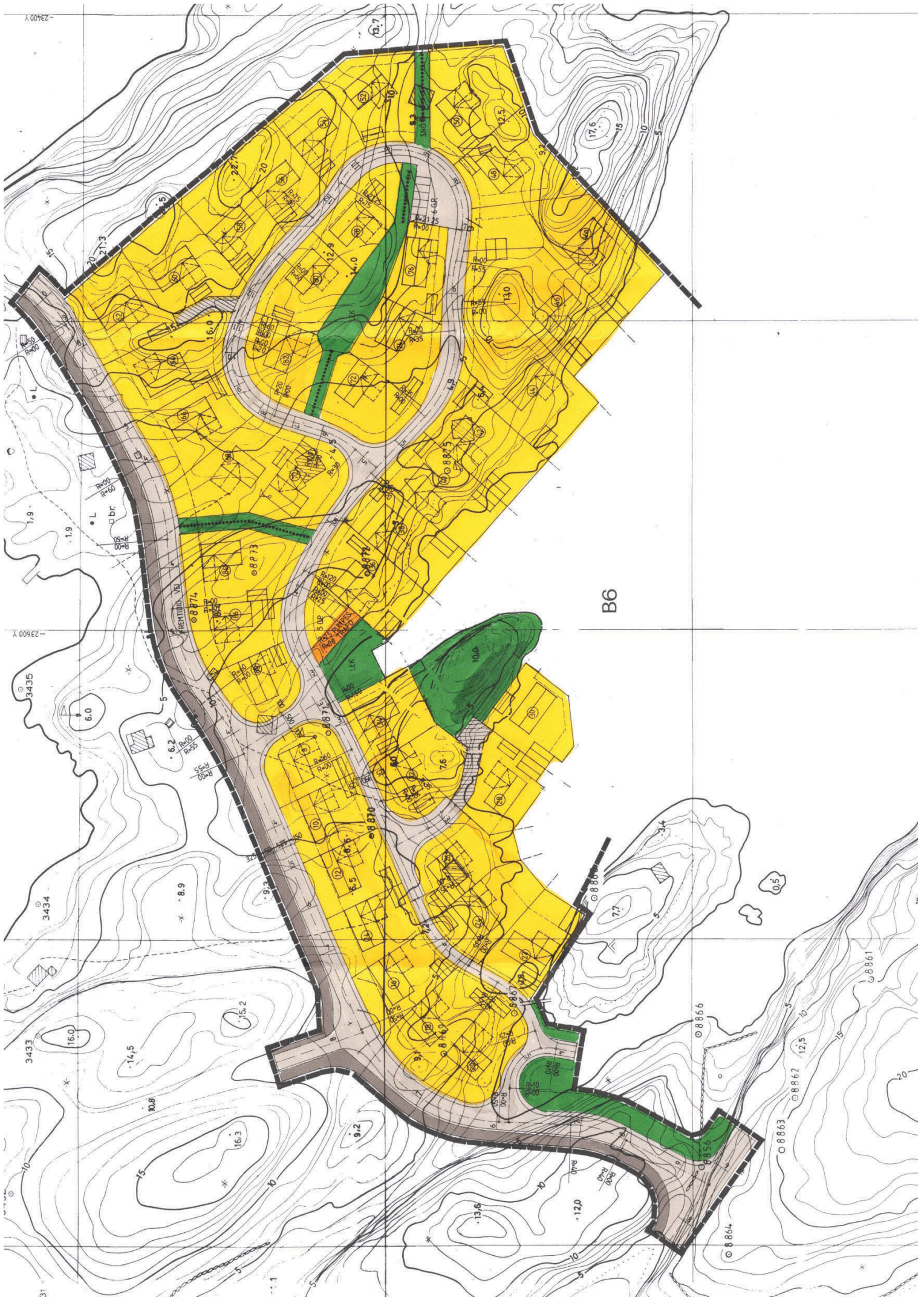
§ 6. Spesialområder.

Områder ved Andøya hovedgård og båthus skal bevares.

Inngrep i bygninger og kulturlandskap kan derfor bare foretas med de antikvariske myndigheters godkjenning.

| | |
|-------------------------------|---|
| Byplankontoret i Kristiansand | 30.07.1987 |
| Rev. | 12.11.1987 |
| Rev. | 10.05.1990, med vedtak i Bygningsrådet 16.08.1990 |

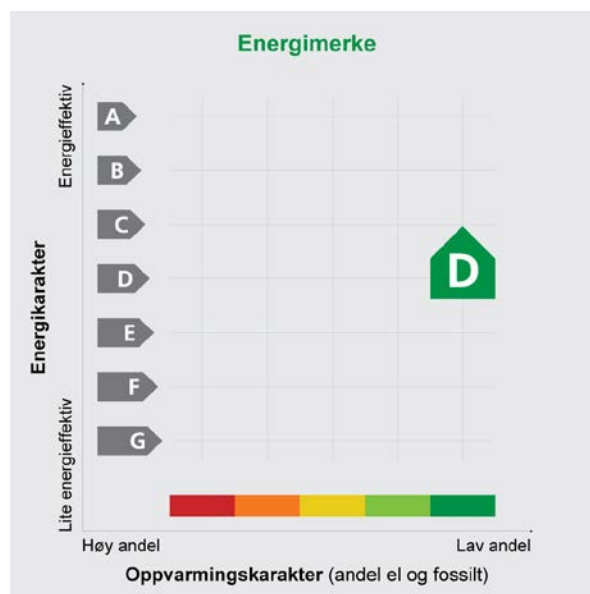
Byplansjefen i Kristiansand



B6

| | |
|-----------------------|----------------|
| Adresse | Løvika 46 |
| Postnr | 4623 |
| Sted | KRISTIANSAND S |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 9 |
| Bnr. | 104 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 12983867 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2022-1391430 |
| Dato | 04.05.2022 |

Innmeldt av connie Krossen



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)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1999

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 400

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ved

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Lukket peis eller ovn



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.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Løvika 46

Postnr/Sted: 4623 KRISTIANSAND S

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 04.05.2022 17:13:00

Energimerkenummer: A2022-1391430

Ansvarlig for energiattesten: connie Krossen

Energimerking er utført av: connie Krossen

Gnr: 9

Bnr: 104

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 12983867

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



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 kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



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



Eiendom:

Løvika 46, 4623 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

| | | |
|------|-------------|-------------------------|
| Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
|------|-------------|-------------------------|

Evt. forbehold:

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

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

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

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 22 22