



aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSTAD S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Omkostn.: Kr 201 100,-
Total ink omk.: Kr 8 191 100,-
Selger: Roy Hangeland
Sissel Torvik Hangeland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 224/260 kvm
Tomtstr.: 667.1 m²
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 452
Oppdragsnr.: 1411250277

Fantastisk enebolig |Egen leilighet| Vakre omgivelser | 6 sov | Solrik utestue| Nytt spa-rom| Ettertraktet

Velkommen til en fantastisk enebolig med godkjent utleieleilighet, perfekt beliggende i grønne og fredelige omgivelser mot friområde. Boligen har hele 6 soverom og byr på rikelig med plass for både storfamilien og gjester. To romslige stuer gir fleksibilitet og mulighet for både sosiale sammenkomster og rolige kvelder. Nybygd badstue/sparom gir en ekstra touch av luksus i hverdagen. Garasje og solrike terrasser og utestue.

Verdt å merke seg:

- Godkjent leilighet med inntekter på 144.000,-/år.
- Solrik tomt med hage og terrasse
- Spa-avdeling med badstue
- Lekkert og moderne kjøkken
- Flotte baderom
- Båtplass ut sesongen inkludert i prisen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	76
Energiattest	127
Nabolagsprofil	133
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 224 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 260 m²

TBA: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 84 m² Entré, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken, stue og bod

1. etasje

BRA-i: 86 m² Entré, trapperom, bad, vaskerom, soverom og stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 54 m² Trapperom, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3 og loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m²

Badstue/bad

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m²

TBA fordelt på etasje

Underetasje
21 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 22 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er tegninger som er godkjent, men det er gjort noen mindre ombygginger inne. I 1.etg er det badet laget større. Dvs. at boden er tatt med i badet. Det er ikke søkt om. Vaskerom er også laget større.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

667.1 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig solrik tomt med plen, beplantning, terrasse, utestue, prydbusker og trær. Tomten grenser mot friområde og har utsikt ned mot Fidjekilen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Fidjekilen, med nærhet til buss, butikk, skoler og barnehage. Området byr på vakre turmuligheter med lysløype og badevann, og sjøen er kun en kort avstand unna, med båthavn, båtplasser og badestrand. Nærområdet har et rikt utvalg av fritidsaktiviteter, som idrettsanlegg, lysløype og turanlegg ved Sukkevann. Du finner også fasiliteter for fotball og squash. Er du golfentusiast, eller har du lyst til å ta grønt kort, er det en golfbane en kort kjøretur unna. Boligen ligger lunt og vakkert til på grensen mot friområde og skogen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med hybel, badstue/baderom, garasje på tomten. Boligen er oppusset og ok vedlikeholdt.

Lovlighet - Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er tegninger som er godkjent, men det er gjort noen mindre ombygginger inne. I 1.etg er det badet laget større. Dvs at boden er tatt med i badet. Det er ikke søkt om. Vaskerom er også laget større.

Lovlighet - Badstue/bad

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

Lovlighet - Garasje

Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2012

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Watercircle/100988449

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

- Ja, kun av faglært. Murerarbeid. Arbeid utført av Glenn Ege AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Totalrenovering

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

- Det kom vann i garasjen ved regnvær da vi kjøpte huset, den gang måtte vi godta dette, da vi fikk beskjed det var og forvente i forhold til byggeskikk da det ble satt opp. I senere tid har jeg gravet opp på de 2 sidene vannet kom inn, lagt knotteplast og drenering, det er ikke 100% tett, det kommer litt vann inn i bakre kant, men veldig lite.

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

- I det ene vest/nord hjørnet av huset kom det en sprekk for ca 4 år siden. Jeg tok da kontakt med takstmann Henrik Løvdal som tok en befaring. Årsaken var antatt vannedløp som har tatt med noe av massen - sand/grus som har resultert i at hjørnet har sunket med noen cm. Anbefaling var og grave opp hele nordvest delen av tomten og bygge dette opp på nytt samt legge 2 av vann nedløpene i rør. Dette er gjort av

Entreprenør Olav Håland AS, det ble også

lagt på ny jord og plantet ny plen, kvitteringer kan fremvises. Det er ikke gjort utbedring innvendig, det anbefales å rette av gulvet i hjørnet når det i fremtiden skal legges ny parkett/teppe i stuen i leiligheten, det har liten praktisk betydning, bortsett fra at det kan komme litt luft inn i denne glipen. Henrik Løvdal kan evt. svare på spørsmål vedr dette.

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

- Små svarte maur kan komme inn en periode på sommeren, det er ikke maur som er etablert i huset men utenfor, dette er veldig vanlig i området.

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

- Ja, det skal være utryddet.

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

- Ja, kun av faglært. Begge bad i hovedleiligheten er totalrenovert med nye varmekabler, nytt rør i rør system, ny varmtvannsbereder, alt el og rør anlegg er nytt på 2 bad, badstue og kjøkken. Badet i leiligheten er også renovert men ikke med nytt el og rør opplegg. Li1 AS på Elektro Winsjansen og Tom Tvedt på Rørlegger arbeid

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Det er lagt frem egen kurs med sikringsboks til garasje og en ved uteterassen (parkering ute).

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

- Ja, kun av faglært. Ny garasjeport. Arbeid utført av Fair Deal AS.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Godkjent 3-roms leilighet i hele 1. etasje (underetasje).

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Eget U0101 nr.

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

- 2 stk Panorama vinduer er ikke søkt om, det kan være søknadspliktig da det er en fasade endring, jeg er blitt fortalt at det er en formalitet om det ønskes søke om for å få det godkjent.

Tilleggs kommentar:

Boligen er veldig godt vedlikeholdt, mange oppgraderinger hvor alt er gjort av fagfolk, det meste av faktura etc. er på papir og derfor ikke lastet opp, det er tilgjengelig ved

forespørsel.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Entré, trapperom, bad, vaskerom, soverom og stue/kjøkken

2. etasje: Trapperom, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3 og loftstue

Underetasje: Entré, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken, stue og bod

Standard

Pent oppgradert enebolig med godkjent utleiedel i underetasjen. Dagens eier har satt inn 2 store vinduer i stuen, slik at man virkelig får naturen nært på. Boligen må sees.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Utvendige trapper - Det er ikke montert rekkverk

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - Det mangler rekkverk

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak

Innvendig > Radon - Det er ikke foretatt radarmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendige > Innvendige trapper - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater

Våtrom > Underetasje > Bad/Vaskerom > Overflater gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Noe elektrisk arbeid er gjort på anlegget.

Det er satt inn 2 ladere til bil. 1 i garasjen og 1 utenfor. Eier har ikke alle papirer på alt elektrisk. Eier har ikke opplevd noe feil. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen anbefales det å gjøres av elkontrollør.

Tilstandsgrad 2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasje og på tomt.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold, med sol fra morgen til kveld.

Forsikringsselskap

Watercircle

Polisenummer

100988449

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og peis.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømkostnader for 2024.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 990 000

Kommunale avgifter

Kr 26 560

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjon for 2025 utgjør kr. 4 932,-.

Eiendomsskatt utgjør kr 8 444,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 452 101

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 808 403

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 452 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/96/452:

30.12.1997 - Dokumentnr: 19810 - Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

28.06.1999 - Dokumentnr: 9234 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bebyggelse garasje, og skader som måtte bli påført ved snørydding og andre veiarbeider mv.

19.05.2025 - Dokumentnr: 554279 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

30.04.1997 - Dokumentnr: 6143 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:96 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1772647 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:96 Bnr:452

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med garasje datert 20.04.2001. Det foreligger ferdigattest for tilbygg inklusiv badstue datert 30.08.2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er tegninger som er godkjent, men det er gjort noen mindre ombygginger inne. I 1.etg er det badet laget større. Dvs at boden er tatt med i badet. Det er ikke søkt om. Vaskerom er også laget større.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.04.2001.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Dvergsnes A, vedtatt 15.06.94.Området er regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieeenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

199 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

201 100 (Omkostninger totalt)
217 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
219 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 191 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 207 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 209 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 201 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
3 700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke - åpningkampanje -STOR ANNONSE !!
9 990 Oppgjørshonorar
1 990 styling (fratrekk 1990,- fra tilrettelegging:))
18 000 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 128 560

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

23.05.2025





































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Morildveien 25, 4639 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 gnr. 96, bnr. 452

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 06.09.2024

Rapportdato: 18.09.2024

Oppdragsnr.: 20308-1866

Referansenummer: UJ1016

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik
Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.

I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdaal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



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, anneks, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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 med hybel, badstue/baderom, garasje på tomten.
Boligen er oppusset og ok vedlikeholdt.
Ingen vesentlige ting å melde.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende
Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på
mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til
takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er
det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er
mer utfyllende.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra byggetiden. Undertak
av sutakplater. Undertaket nærmer seg forventet
levetid. Ingen synlige lekkasjer på tilgjengelige
plasser.

Taknedløp og renner i metall. 3 nedløp går i
lukket rør i bakken. Eier opplyser om at det er lagt
i rør under plenen og til skråning på tomten. Det
andre røret går ned på terrenget.
Stigtrinn til pipen er montert. Det er ikke
montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til
snøfangere når huset ble bygget). Men det
anbefales å montere på grunn av sikkerhet.
Lufting bak kledningen. Eier har fått malt
kledningen regelmessig. Ingen synlige råteskader
i kledningen på befaringsdagen. Ok vedlikeholdt.

Takkonstruksjon fra byggetiden. Det er synlige
luftespalter i takkonstruksjonen. Det anbefales å
montere en isolert loftsluke med nedtrekkbar
stige. Rafterapp mellom sperrer må noen plasser
rettes for å få tilstrekkelig gjennomlufting av
loftet. Hele loftet var ikke tilgjengelig for
inspeksjon på grunn av liten plass i luke og lite
loft. Deler av konstruksjonen ble sjekket i fra kott
i skråvegger. Synlige deler så ok ut.

Vinduer fra byggetiden. Noen vinduer er byttet.
De har 3-lags glass. Vinduer er ok vedlikeholdt.
Men glass fra byggetiden begynner å bli eldre.
Noen punkteringer kan komme etter hvert.
Vinduer må smøres og stilles ofte hvert år. Det
kan endre seg med temperatur og vær.

Terrassedør på kjøkken 1.etg. er byttet i 2015. De
andre dørene er fra byggetiden.

Utgangsdøren til boligen i 1.etg. er litt falmet i
malingen.

Ellers ok.

Terrasseplattning i betong. Rekkverk i glass og
metall.

Terrasseplattning i betong.

Terrasse i tre ut i fra kjøkken med halvtak.

Ok vedlikeholdt.

Trapp i mur fra 1.etg. ned til u.etg. ved badstuen.
Der er det ikke montert rekkverk.

Trapp i mur foran hovedinngangsdøren og ved
terrassedøren til badet. Ikke rekkverk.

Trapp i mur ned til hybel. Der er det jernrekkverk
på en side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Det er pusset opp i 1.etg. og loftsetasjen. Hybel har eldre flater inne. Ok vedlikeholdt ut i fra alder. Hybel trenger vanlig oppussing.

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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. Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Det er krav til å ta radonmåling når boligen leies ut. Det bør gjøres i fra november til februar for å få best måling.

Peisovn 1.etg. montert i 2019/20.

Peis med innsats fra byggetiden i hybel.

Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.

Vegger og gulv i mur mot terreng i hybelen. På tilgjengelige flater var det ingen synlige fuktmerker.

Det er malt tapet på murvegger.

Trapp i tre fra byggetiden. Rakkverk på en side.

Det er for store åpninger mellom trinn i forhold til dagens krav. Tilstandsgrad settes på grunn av sikkerhet.

Innvendige dører ok. Innvendige dører har vanlige bruksmerker.

VÅTROM

Bad

Badet i loftsetasjen er pusset opp i 2018.

Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger.

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det er ikke laget oppkant ved døren. 35 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Det var flis med "bom" innforbi døren. Så lenge det ikke er noen sprekker eller knekk er det ok. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.

Innredning og sanitærutstyr. Eier opplyser:

Vegghengt toalett med ekstra pose til sisterner inne i veggen. Ikke åpning langs gulvet.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom.

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Bad

Badet i 1.etg. er pusset opp i 2018.

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 18 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Det er ikke laget oppkant ved døren.

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.

Innredning og sanitærutstyr. Eier opplyser om at vegghengt toalett med ekstra pose til sisterner inne i veggen. Ikke åpning langs gulvet.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot dusjen. Våtzone ligger mot yttervegg. Våtzone ligger mot annet våtrom. Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.

Vaskerom

Vaskerom 1.etg. er pusset opp i 2018.

Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Malte plater.

Det er ikke ting i rommet som spruter vann på vegger. Vegg og himling i ok stand.

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Men de tilfredsstiller ikke dagens krav. Men det er ikke brukszone i vaskerom. Sjeldent det kommer vann på gulvet. Det er ikke laget oppkant ved døren. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.

Opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot vaskerommet. Våtzone vaskerom ligger mot annet våtrom. Våtzone mot rom med innredning.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom hybel u.etg. fra byggetiden.

Vegg og himling er i ok stand. Malte veggplater.

De er ikke fuktsikret. Det blir brukt dusjkabinett i rommet. Det er bra. Men bak vasken må det fuktsikres.

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. 13 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Belegg klemt i sluket.

Innredning og sanitærutstyr. Opplegg for vaskemaskin. De er fra 2015.

Toalett montert i 2023.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom.

Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 12,6 V%. Tørt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål.

Innredningen har vanlig brukslitasje.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber og plast. Forskjellige årstall på vannrør. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Stoppekran i hybel. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig. Lufteør over tak. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad. Lufting fra ventil og vinduer. Vvbereder på ca 120 liter fra 2022 i hybelen. Vvbereder på 194 liter fra 2017 i vaskerom 1.etg. Noe elektrisk arbeid er gjort på anlegget. Det er satt inn sikringsboks i garasje og ved veranda, ikke hurtiglader kun kontakter. Eier har ikke alle papirer på alt elektrisk. Eier har ikke opplevd noe feil. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen anbefales det å gjøres av el-kontrollør. Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen. Hybel har brannslange koblet til vannkran.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes. Synlig grunnmursplate bak boligen mot grunnmuren. Grunnmur av betong. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert. Forstøtningsmurer. Noen plasser er fuger litt løse og noen stein litt løse. Normal oppgraderinger av forstøtningsmurer må gjøres. Gjerder må monteres for å sikre tomten. Boligen er bygget i terrenget. Skrånende terreng på tomten. Ser ut som terreng er lagt vekk i fra grunnmuren. Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er tegninger som er godkjent, men det er gjort noen mindre ombygginger inne. I 1.etg er det badet laget større. Dvs at boden er tatt med i badet. Det er ikke søkt om. Vaskerom er også laget større.

Badstue/bad

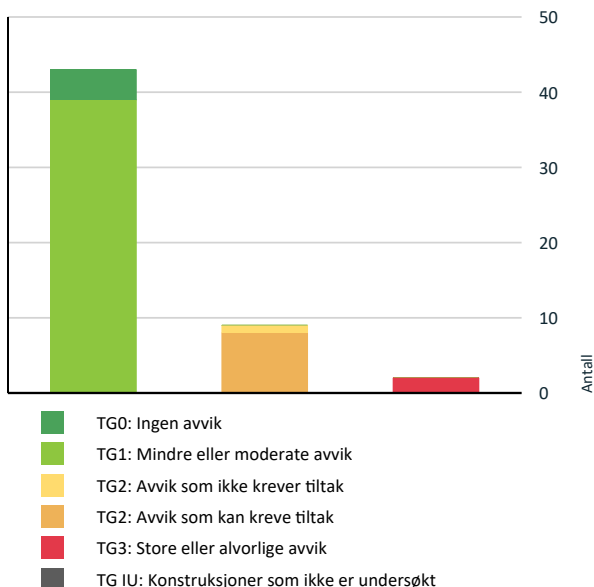
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

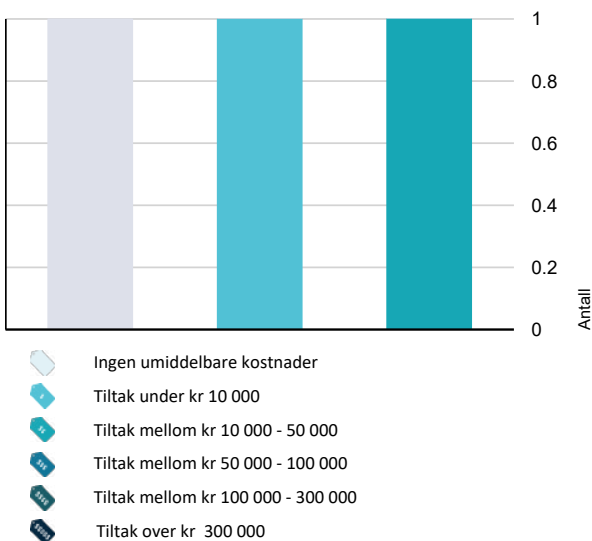
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Svertesopp er registrert



Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater [Gå til side](#) vegger og himling

Det er avvik:

Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.



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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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



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

Noe elektrisk arbeid er gjort på anlegget. Det er satt inn sikringsboks i garasje og ved veranda, ikke hutiglader kun kontakter.

Eier har ikke alle papirer på alt elektrisk. Eier har ikke opplevd noe feil. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
I følge tegninger til boligen

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein fra byggetiden. Undertak av sutaksplater. Undertaket nærmer seg forventet levetid. Ingen synlige lekkasjer på tilgjengelige plasser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Nedløp og beslag

Taknedløp og renner i metall. 3 nedløp går i lukket rør i bakken. Eier opplyser om at det er lagt i rør under plenen og til skråning på tomten. Det andre røret går ned på terrenget. Stigtrinn til pipen er montert. Det er ikke montert snøfangere på taket. (Det var ikke krav til snøfangere når huset ble bygget). Men det anbefales å montere på grunn av sikkerhet.

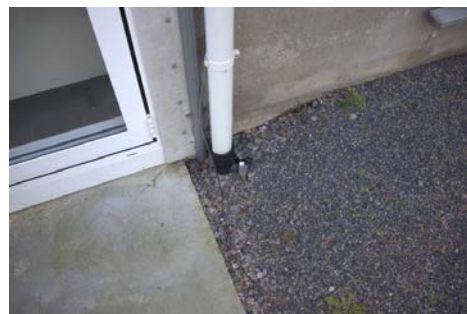
Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

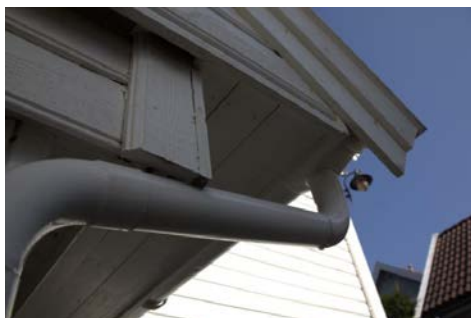
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 1 Veggkonstruksjon

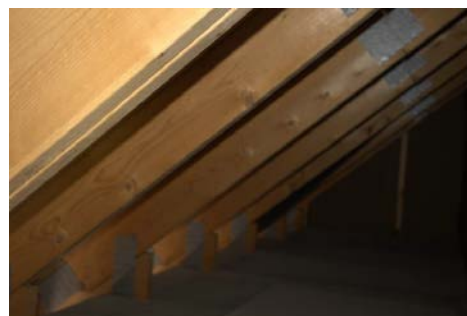
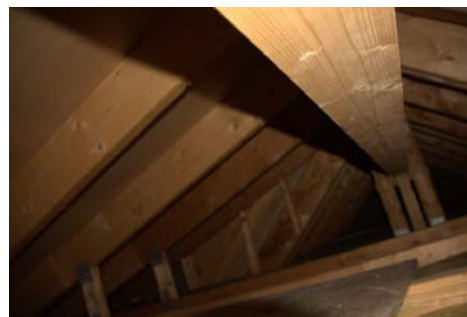
Lufting bak kledningen. Eier har fått malt kledningen regelmessig. Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen. Ok vedlikeholdt.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggetiden. Det er synlige luftespalter i takkonstruksjonen. Det anbefales å montere en isolert loftsluke med nedtrekkbar stige. Raftepapp mellom sperrer må noen plasser rettes for å få tilstrekkelig gjennomlufting av loftet. Hele loftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av liten plass i luke og lite loft. Deler av konstruksjonen ble sjekket i fra kott i skråvegger. Synlige deler så ok ut.



! TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggetiden. Noen vinduer er byttet. De har 3-lags glass. Vinduer er ok vedlikeholdt. Men glass fra byggetiden begynner å bli eldre. Noen punkteringer kan komme etter hvert. Vinduer må smøres og stilles ofte hvert år. Det kan endre seg med temperatur og vær.

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Terrassedør på kjøkken 1.etg. er byttet i 2015. De andre dørene er fra byggetiden.
Utgangsdøren til boligen i 1.etg. er litt falmet i malingen.
Ellers ok.



Dør til hybel



Terrassedør bak i 1.etg.



Hoved inngangsdør.

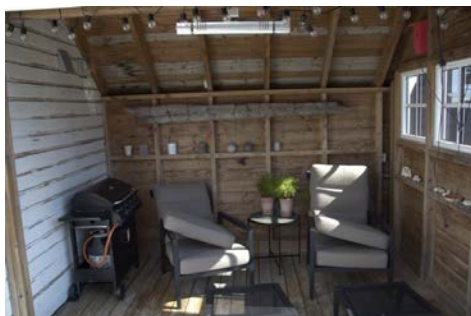


Terrassedør ut i fra kjøkken 1.etg.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasseplattning i betong. Rekkverk i glass og metall.
Terrasseplattning i betong.
Terrasse i tre ut i fra kjøkken med halvtak.
Ok vedlikeholdt.



! TG 3 Utvendige trapper

Trapp i mur fra 1.etg. ned til u.etg. ved badstuen. Der er det ikke montert rekkverk.
Trapp i mur foran hovedinngangsdøren og ved terrassedøren til badet.
Ikke rekkverk.
Trapp i mur ned til hybel. Der er det jernrekkverk på en side.

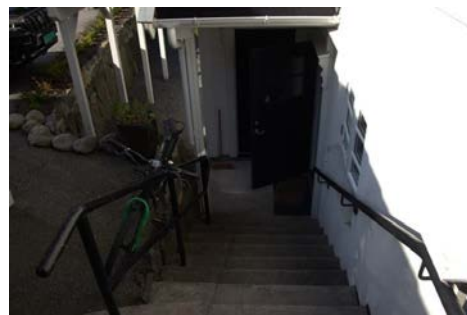
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

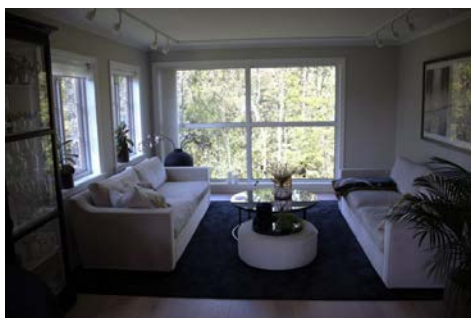
! TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Det er pusset opp i 1.etg. og loftsetasjen. Hybel har eldre flater inne. Ok vedlikeholdt ut i fra alder. Hybel trenger vanlig oppussing.

Tilstandsrapport



Stue hybel



Stue 1.etg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Det er krav til å ta radonmåling når boligen leies ut. Det bør gjøres i fra november til februar for å få best måling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn 1.etg. montert i 2019/20.

Peis med innsats fra byggetiden i hybel.

Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.



Tilstandsrapport



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger og gulv i mur mot terreng i hybelen. På tilgjengelige flater var det ingen synlige fuktmerker.
Det er malt tapet på murvegger.



! TG 2 Innvendige trapper

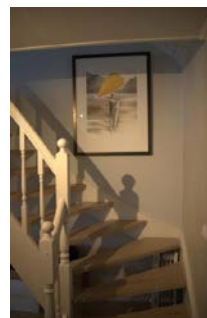
Trapp i tre fra byggetiden. Rekkverk på en side. Det er for store åpninger mellom trinn i forhold til dagens krav. Tilstandsgrad settes på grunn av sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok. Innvendige dører har vanlige bruksmerker.



VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Badet i loftsetasjen er pusset opp i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg og himling i ok stand. Fliser på vegger.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det er ikke laget oppkant ved døren. 35 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Det var flis med "bom" innforbi døren. Så lenge det ikke er noen sprekker eller knekk er det ok.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Det er ikke laget oppkant ved døren.



Men det er fall innover i rommet.



Det er laget nedsenket gulv i dusjsone (brukssone).



Bom under flis. Ingen sprekker eller knekk.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Eier opplyser: Vegghengt toalett med ekstra pose til sisterner inne i veggen. Ikke åpning langs gulvet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



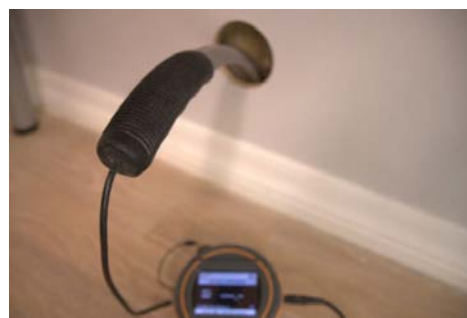
LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Årstall: 2018

Kilde: Offentlig informasjon



1.ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1.etg. er pusset opp i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. 18 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Det er ikke laget oppkant ved døren.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater må rengjøres.

Sluket må regelmessig renses. Dusjkabinett kan være et alternativ å bruke i rommet.

Svertesopp i fuger i dusjen må vaskes vekk (Hvis mulig).



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Eier opplyser om at vegghengt toalett med ekstra pose til systerne inne i veggen. Ikke åpning langs gulvet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot dusjen. Våtsone ligger mot yttervegg. Våtsone ligger mot annet våtrom. Det ble fuktsøkt inne i rommet uten å finne unormale verdier.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom 1.etg. er pusset opp i 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige vegger er ikke fuksikret. Malte plater. Det er ikke ting i rommet som spruter vann på vegger. Vegg og himling i ok stand.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Men de tilfredsstillende ikke dagens krav. Men det er ikke brukssone i vaskerom. Sjeldent det kommer vann på gulvet. Det er ikke laget oppkant ved døren.

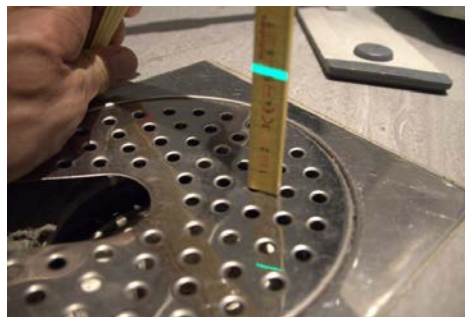
Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

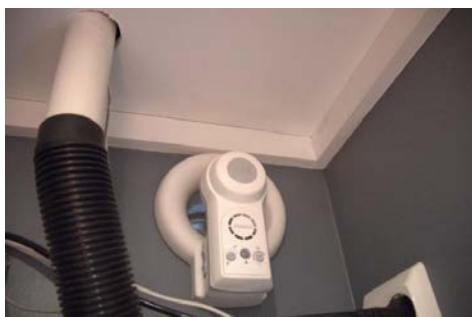


1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot vaskerommet. Våtsone vaskerom ligger mot annet våtrom. Våtsone mot rom med innredning.

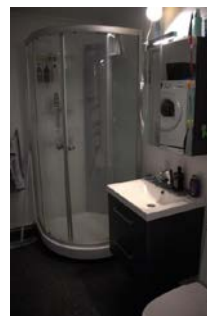
Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom hybel u.etc. fra byggetiden.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg og himling er i ok stand. Malte veggplater. De er ikke fuktsikret. Det blir brukt dusjkabinett i rommet. Det er bra. Men bak vasken må det fuktsikres.

Vurdering av avvik:

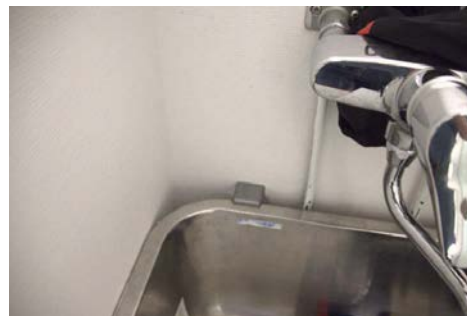
- Det er avvik:

Veggplater vil ikke tåle vann direkte på plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger må fuktsikres for å tilfredsstille krav til våtrom. Dusjkabinett må brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. 13 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

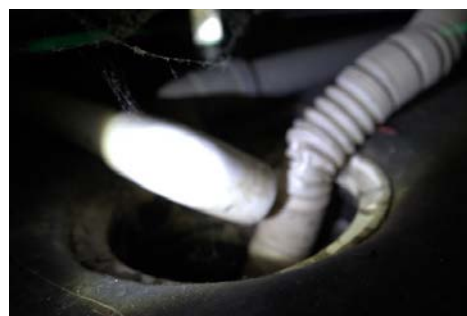
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Sluket må regelmessig renskes. Dusjkabinett må brukes i rommet. Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Opplegg for vaskemaskin. De er fra 2015. Toalett montert i 2023.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



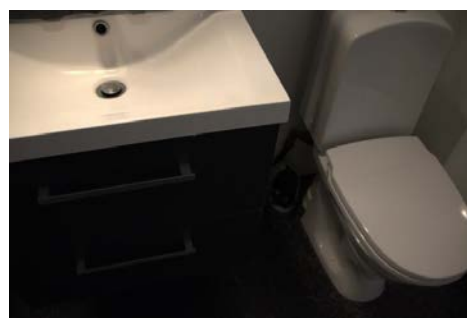
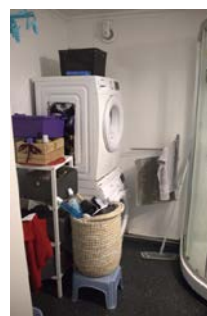
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg klemt i sluket.

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

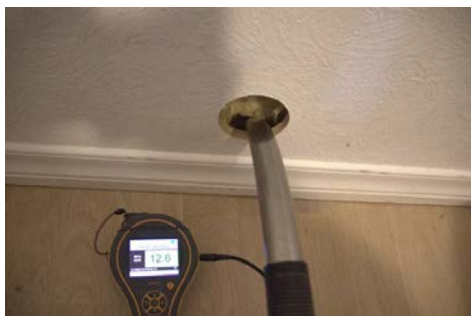
Elektrisk vifte trakk luften ut.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 12,6 V%. Tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



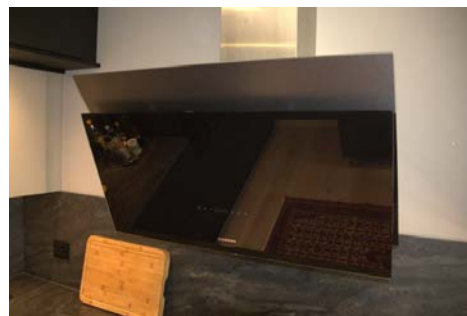
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål. Innredningen har vanlig bruksslitasje.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig. Lufterør over tak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast. Forskjellige årstall på vannrør. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Stoppekran i hybel.



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad. Lufting fra ventil og vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Vvbereder på ca 120 liter fra 2022 i hybelen.
Vvbereder på 194 liter fra 2017 i vaskerom 1.etg.

Tilstandsrapport



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.

Noe elektrisk arbeid er gjort på anlegget. Det er satt inn sikringsboks i garasje og ved veranda, ikke hurtiglader kun kontakter. Eier har ikke alle papirer på alt elektrisk. Eier har ikke opplevd noe feil. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

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 eltilsynsrapport 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 El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har bare papirer på det som eier har fått gjort. Elektrisk arbeid før det er ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Eier har ikke samsvarserklæring på alt utført arbeid.
Eksisterer det samsvarserklæring?
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

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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

Tilstandsrapport

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 anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Generell kommentar

Det er kun gjort 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 forenklede 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.



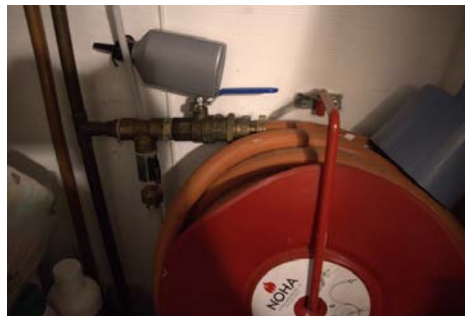
Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen. Hybel har brannslange koblet til vannkran.

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

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig grunnmursplate bak boligen mot grunnmuren.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer. Noen plasser er fuger litt løse og noen stein litt løse. Normal oppgraderinger av forstøtningsmurer må gjøres. Gjerder må monteres for å sikre tomten.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 0 Terrenghold

Boligen er bygget i terrenget. Skrånende terreng på tomten. Ser ut som terreng er lagt vekk i fra grunnmuren.

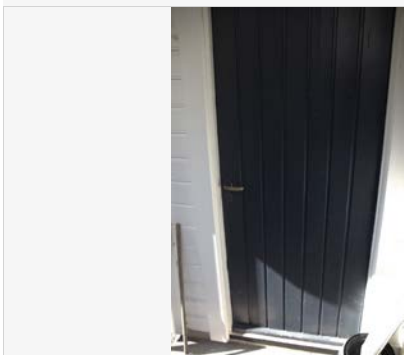


! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

I følge tegninger til boligen

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

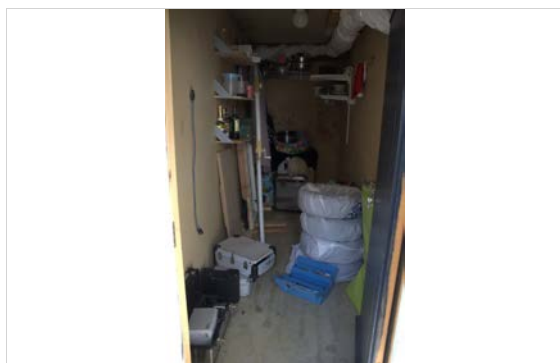
Beskrivelse

Bod i u.etg. ved døren til hybel.

Boden er isolert. Plater på vegger med slitasjemerker. Det er vanlig.

TG: 1 på boden i sin helhet.

TG: 2 på noen slitasjemerker på veggplater.



Badstue/bad



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Ferdig bygget i 2023

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

I 2023 ble utvendig (henger sammen med u.etg) bad/badstue laget ferdig.

Badstue (Montert sett). Men det er kjøpt ny ovn til badstuen.

Elektrisk vifte i rommet. Vask med underskap. Toalett. Dusjnisse. Fliser på gulvet og vegger. Synlig slukmansjett klemmt i sluket.

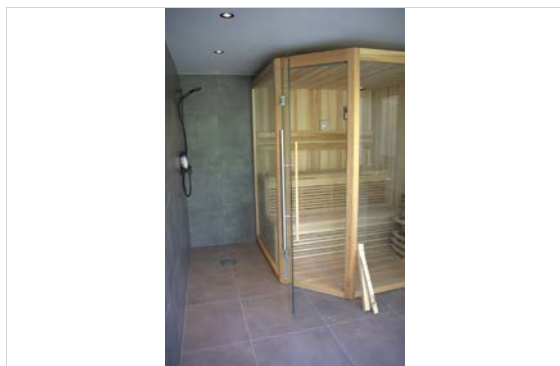
Vegger og tak i betong. Det er i følge eier fuktsikret ute mot rommet.

Det er fall bort til sluket i dusjen. Eier opplyser om at sluker er koblet til pumpe som fører vann inn i rør i u.etg.

Det er noen merker etter svertesopp på treverk til badstuen. Dette er nede ved gulvet i hjørnet. Eier har vasket dette og da skulle i det i følge produsent, stoppe.

Det er ferdigattest på dette til bygget.

TG: 1.



Tilbygg / modernisering

2023

Tilbygg

Tilbygget badstue/bad

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

I følge eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje laget i tre.

Ringmur av lecablokker. Vegger i liggende trekledning.

Leddport med elektrisk portåpner. Den er byttet.

Dør inn til garasjen tar i karmen. Den må stilles.

Det er drenert rundt garasjen. Men det kan komme inn litt fukt innerst i garasjen under muren. (Se bilde).

Bortsetningsloft. Ikke isolert.

Garasjen er i ok stand.

TG: 1 samlet tilstandsgrad.

TG: 2 dør som tar i karmen. Litt fukt ned langs gulv bakvegg kan forekomme.



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

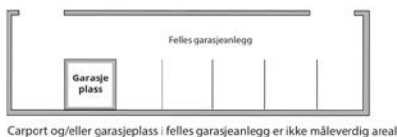
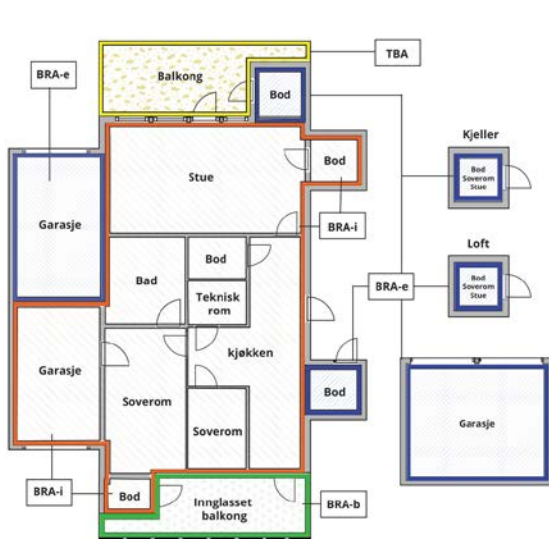
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	54			54		8	62
1.etasje	86			86	28		86
Underetasje	84			84			84
SUM	224				28	8	232
SUM BRA	224						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trapperom , Bad , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Loftstue		
1.etasje	Entré , Trapperom , Bad , Vaskerom , Soverom , Stue/kjøkken		
Underetasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue , Bod		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

ALH er arealet som ikke er med i totalt areal. 1,9 + 60 cm. Det arealet som er utenfor der er ALH. Det er nevnt som en opplysning i rapportens arealmåling for å vise at det er luft mot skråvegg i rom med opphold.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er. Betongplattning og terrasse med halvtak ut i fra kjøkken er tatt med. Område med belegningsstein er ikke målt og tatt med. Det er gangbart areal som ikke måles.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegninger som er godkjent, men det er gjort noen mindre ombygginger inne. I 1.etg er det badet laget større. Dvs at boden er tatt med i badet. Det er ikke søkt om. Vaskerom er også laget større.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vanlig vedlikehold og oppussing.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

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		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	

Badstue/bad

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		9		9	21
SUM		9			21
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bad/badstue	

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Badstue/bad tilfredsstiller ikke BRA-i krav til egen boenhet med rom, kjøkken, bad osv . Derfor er den tatt med som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Laget ferdig i 2023

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Kommentar: Garasjeporten er byttet.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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	218	6
Bod	0	5
Badstue/bad	9	0
Garasje	0	22

Kommentar

Enebolig	BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.
Bod	BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen. Bod med dør ute blir tatt med i eget felt. Den er ikke med i totalt areal, men blir satt opp som egen post.
Badstue/bad	BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen. I tidligere arealmåling ville dette rommet blitt tatt med som P-rom.
Garasje	Garasje på tomten. I ny arealmåling er garasje BRA-e. I eldre arealmåling er garasje BRA S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Roy Hangeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	452		0	667.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Morildveien 25

Hjemmelshaver

Hangeland Roy, Hangeland Sissel Torvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med hybel og garasje i Randesund, Kristiansand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 350 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.09.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. tilbygg	30.08.2023		Gjennomgått		Nei
Eier	06.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.12.1997	tegning tilbygg 12.8.2021	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.04.2001		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	08.01.1999		Gjennomgått		Nei
Tillatelse utebu	13.05.2013		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 godkjennelse 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/UJ1016>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250277	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sissel Torvik Hangeland	Roy Hangeland
Gateadresse	
Morildveien 25	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4639
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Watercirkle
Polise/avtalnr.	100988449

Document reference: 1411250277

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Murerarbeid
Arbeid utført av	Glenn Ege AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det kom vann i garasjen ved regnvær da vi kjøpte huset, den gang måtte vi godta dette, da vi fikk beskjed det var og forvente i forhold til byggeskikk da det ble satt opp. I senere tid har jeg gravet opp på de 2 sidene vannet kom inn, lagt knotteplast og drenering, det er ikke 100% tett, det kommer litt vann inn i bakre kant, men veldig lite.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I det ene vest/nord hjørnet av huset kom det en sprekk for ca 4 år siden. Jeg tok ta kontakt med takstmann Henrik Løvdal som tok en befaring. Årsaken var antatt vannedløp som har tatt med noe av massen - sand/grus som har resultert i at hjørnet har sunket med noen cm. Anbefaling var og grave opp hele nordvest delen av tomten og bygge dette opp på nytt samt legge 2 av vann nedløpene i rør. Dette er gjort av Entreprenør Olav Håland AS, det ble også lagt på ny jord og plantet ny plen, kvitteringer kan fremvises. Det er ikke gjort utbedring innvendig, det anbefales å rette av gulvet i hjørnet når det i fremtiden skal legges ny parkett/teppe i stuen i leiligheten, det har liten praktisk betydning, bortsett fra at det kan komme litt luft inn i denne glipen. Henrik Løvdal kan evt.svare på spørsmål vedr dette.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Små svarte maur kan komme inn en periode på sommeren, det er ikke maur som er etablert i huset men utenfor, dette er veldig vanlig i området.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, de skal være utryddet
-------------	---------------------------

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Begge bad i hovedleiligheten er totalrenovert med nye varmekabler,nytt rør i rør system, ny varmtvannsbereder, alt el og rør anlegg er nytt på 2 bad, badstue og kjøkken Badet i leiligheten er også renovert men ikke med nytt el og rør opplegg.
Arbeid utført av	Li1 AS på Elektro Winsjansen og Tom Tvedt på Rørlegger arbeid

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt frem egen kurs med sikringsboks til garasje og en ved uteterrassen (parkering ute)

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny Garasjeport

Arbeid utført av

Fair Deal AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent 3 roms leilighet i hele 1 etasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eget U0101 nr

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2 stk Panorama vinduer er ikke søkt om, det kan være søknadspliktig da det er en fasade endring, jeg er blitt fortalt at det er en formalitet om det ønskes søke om for å få det godkjent

Document reference: 1411250277

Tilleggskommentar

Boligen er veldig godt vedlikeholdt, mange oppgraderinger hvor alt er gjort av fagfolk, det meste av faktura etc. er på papir og derfor ikke lastet opp, det er tilgjengelig ved forespørsel.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250277

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Torvik Hangeland	4a998fc7965967e8c531f3 0fc994396c33aa3242	23.05.2025 07:45:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Hangeland	fa46f5b951db8f7d1d1c72c 5667a8c9e2d7b9ac5	15.05.2025 13:33:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250277

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Kristiansand
kommune

HANGELAND ROY
MORILDVEIEN 25
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/452/0/0/1 - MORILDVEIEN 25
Eier HANGELAND ROY

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500769475

Kundenr. 4001551

Fakturadato 28.02.2024

Forfallsdato 20.03.2024

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 6571,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	2	stk	1324,80	1	010124	310324	662,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	234	m2	8,90	1	010124	310324	520,65	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	2	stk	2479,20	1	010124	310324	1239,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	234	m2	19,58	1	010124	310324	1145,43	25%
EIENDOMSSKATT	4081000	kr	2,07	1	010124	310324	2111,75	
Netto							5679,83	
MVA							892,02	
Øreavrunding							-0,85	
Belastes avtalegiro							6571,00	

Grunnlag MVA høy sats: 3568,08, MVA: 892,02

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

HANGELAND ROY
MORILDVEIEN 25
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/452/0/0/1 - MORILDVEIEN 25
Eier HANGELAND ROY

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500818221

Kundenr. 4001551

Fakturadato 29.04.2024

Forfallsdato 21.05.2024

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 6571,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	2	stk	1324,80	1	010424	300624	662,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	234	m2	8,90	1	010424	300624	520,65	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	2	stk	2479,20	1	010424	300624	1239,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	234	m2	19,58	1	010424	300624	1145,43	25%
EIENDOMSSKATT	4081000	kr	2,07	1	010424	300624	2111,75	
Netto							5679,83	
MVA							892,02	
Øreavrunding							-0,85	
Belastes avtalegiro							6571,00	

Grunnlag MVA høy sats: 3568,08, MVA: 892,02

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

HANGELAND ROY
MORILDVEIEN 25
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/452/0/0/1 - MORILDVEIEN 25
Eier HANGELAND ROY

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500866918

Kundenr. 4001551

Fakturadato 02.08.2024

Forfallsdato 20.08.2024

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 6571,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	2	stk	1324,80	1	010724	300924	662,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	234	m2	8,90	1	010724	300924	520,65	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	2	stk	2479,20	1	010724	300924	1239,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	234	m2	19,58	1	010724	300924	1145,43	25%
EIENDOMSSKATT	4081000	kr	2,07	1	010724	300924	2111,75	
Netto							5679,83	
MVA							892,02	
Øreavrunding							-0,85	
Belastes avtalegiro							6571,00	

Grunnlag MVA høy sats: 3568,08, MVA: 892,02

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75

Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

HANGELAND ROY
MORILDVEIEN 25
4639 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 500915662

Kundenr. 4001551
Fakturadato 24.10.2024

Forfallsdato 20.11.2024
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 6901,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 96/452/0/0/1 - MORILDVEIEN 25
Eier HANGELAND ROY

Termin 04 01.10.24-31.12.24

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	220,80	1/1	011024-311024		220,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	220,80	1/1	011124-301124		220,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	220,80	1/1	011224-311224		220,80	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	173,55	1/1	011024-311024		173,55	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	173,55	1/1	011124-301124		173,55	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	173,55	1/1	011224-311224		173,55	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	413,20	1/1	011024-311024		413,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	413,20	1/1	011124-301124		413,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	413,20	1/1	011224-311224		413,20	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	381,81	1/1	011024-311024		381,81	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	381,81	1/1	011124-301124		381,81	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	381,81	1/1	011224-311224		381,81	25%
EIENDOMSSKATT	4081000,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		2111,75	

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

HANGELAND ROY
MORILDVEIEN 25
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/452/0/0/1 - MORILDVEIEN 25
Eier HANGELAND ROY

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500915662

Kundenr. 4001551
Fakturadato 24.10.2024

Forfallsdato 20.11.2024
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 6901,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE
FEIE -OG TILSYNSGEBYR

GRUNNLAG ENH.
1,00 stk 330,00 1/1 010124-311224

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO	TERMINBELØP MVA
330,00 1/1 010124-311224	330,00
Netto	6009,83
MVA	892,02
Øreavrunding	-0,85
Belastes avtalegiro	6901,00

Grunnlag MVA høy sats: 3568,08, MVA: 892,02

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

Kopi



KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN

Ugland Hus og Hytter AS
Skippergaten 107
4614 KRISTIANSAND

Vår ref.: EP/19980046

Deres ref.:

Kristiansand, 20.04.2001

MORILDVEIEN 25 - GNR.96 BNR.452 - FERDIGATTEST

Det vises til brev datert 19.04.2001.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest på boligen på ovenfor nevnte eiendom.

Med hilsen

Espen Pedersen
Avd.ing tlf. 38075540

Postadresse
SERVICEBOKS 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse
Tollbodgata 22

E-postadresse
espen.pedersen@kristiansand.kommune.no

Telefon
38075530

Telefaks
38055544

Foretaksregisteret
NO 963296746



PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Nesmann Mats
MORILDVEIEN 25
4638 KRISTIANSAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, § 99 nr. 2 og 3)

Søker/melder:

A.S. Lillesandhus Kristiansand
Skippergata 107
4614 KRISTIANSAND

Eiendom/byggeplass:	Gnr.:	Bnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
MORILDVEIEN 25	96	452	0	0

Deres søknad	:	22.12.97		
Arbeidets art	:	Nybygg		
Byggets art	:	Bolig		
Behandling/vedtak:		Behandlet av bygningssjefen		
Vedtak dato	:	28.01.98	Saksnr: 98/	108

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold
av pbl: § 99 gis det herved midlertidig bruks-
tillatelse for **hele bygget.**

Merknader:

Konf. mangler nevnt i brev datert 21.08.98.

Espen Pedersen

Sted:	Dato:	Sign/stempel
Kristiansand	30.09.98	Espen Pedersen

Kristiansand, plan- og bygningsetaten

Gjenpart: Brannvesenet
Lillesandshus
Sigrid Bjoraa på fax



PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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

A.S. Lillesandhus Kristiansand
Skippergata 107
4614 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato: 28.01.1998

EP/98/204/980046/L42

**MORILDVEIEN 25 - BOLIG M/HYBEL OG GARASJE FOR MATS NESMANN
GODKJENNING**

Det vises til søknad om byggetillatelse datert 22.12.97.

Det er bemerkninger fra eier av naboeiendommen, Morildveien 27, Stein Dvergsnes i brev datert 06.01.98. Det etterlyses cotehøyde og at huset må plasseres innenfor byggelinjen.

Cotehøyden er meldt til C+16,0 og huset er plassert 2 til 3 meter utenfor byggelinjen. I tillegg er huset plassert snudd 90 grader i forhold til det som er vist på planen.

Huset på nr. 27 er godkjent plassert med topp grunnmur på C+17,0, 1,0 meter over omsøkte bolig på nr. 25. I tillegg er boligen på nr. 27 godkjent og plassert utenfor byggelinjen i samme grad som den omsøkte boligen på nr. 25.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at omsøkte boligplassering vil være til nevneverdig sjenanse for nr. 27, hverken når det gjelder å vri huset med 90 grader og å bygge utenfor byggelinjen, og oppfatter dette som den rette plasseringen av huset på tomten.

Under henvisning til ovenfor nevnte finner ikke plan- og bygningssjefen å kunne etterkomme kommentarer fra nabo i nr. 27, og godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsetaten skal varsles for kontroll av bygningens høyde og plassering i marken før arbeidet igangsettes, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.14:3. Plasseringen er kontrollert i marka 21.01.98.
2. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
3. Rørleggerarbeidet - inkl.graving av grøfter for vann- og avløpsledninger med kummer - anmeldes til, og skal være godkjent av ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.
4. Vindu over 1.etg. skal ha barnesikring.
5. Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før bygningen tas i bruk.
6. Gebyr kr. 6900,- må innbetales. Regning vil bli ettersendt til Mats Nesmann, Jernveien 20, 4629 KRS.

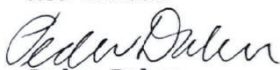
Ingen byggearbeider må igangsettes før vilkår nevnt i pkt. 1, 2 og 3 er oppfylt.

Ett sett godkjent søknad m/tegninger i retur.

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

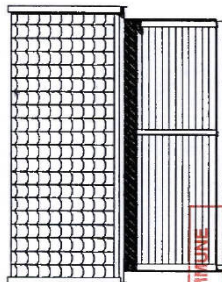
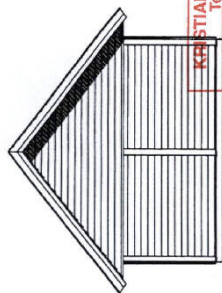
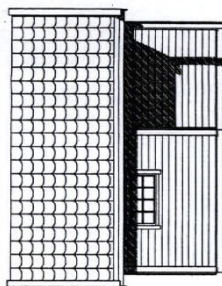
Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jfr. forv.lovens § 42, 1.ledd. Dersom klage innkommer, kan ovenfornevnte vedtak gis oppsettende virkning, med den følge at eventuelt påbegynt arbeide må stanses. I så tilfelle anser kommunen seg ikke erstatningspliktig for tap De måtte lide på grunn av forberedelse eller arbeide De har igangsatt.

Med hilsen


Peder Dalen
Byggesaksleder

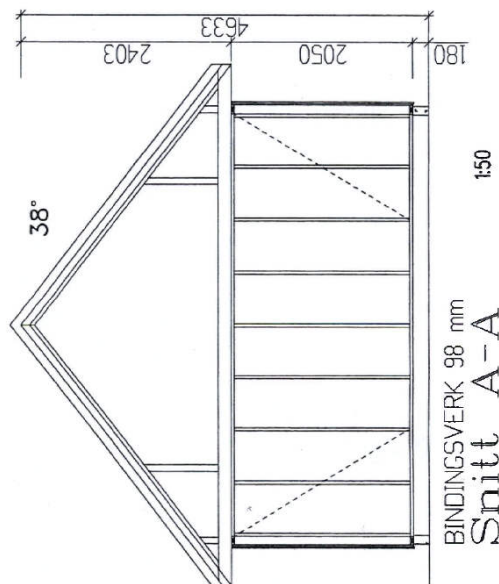

Espen Pedersen
Avd.ing. tlf.38075540

Gjenpart: Ingeniørvesenets kontroll- og avgiftsavdeling
Mats Nesmann, Jernveien 20, 4629 KRS.
Stein Dvergsnes, Vardåsveien 109, 4637 KRS.

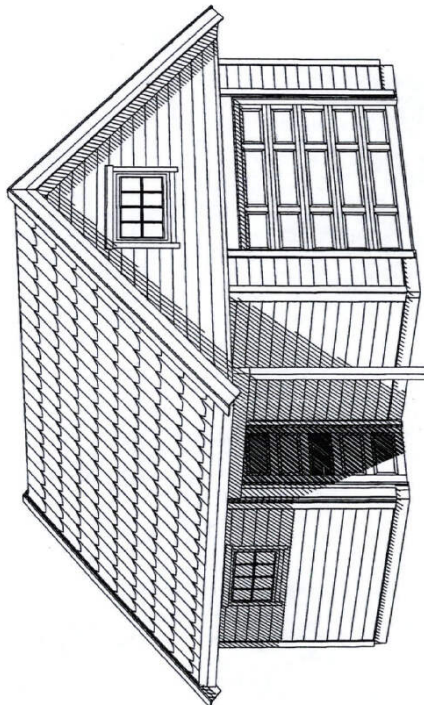


KRISTIANSTAD KOMMUNE
Teknisk sektor
Saksnr. Lok.no
Kontrollsaknr.:
08 JAN. 1999
Arkivkode
Uttatt off. i.h.t.
Journalnr.: Plan- og byggesaken

Fasade Plan



Perspektiv



Er beregnet for snølast; 3,5 kN/m2

UGLAND 4800 GRIMSTAD
75.14.75 37 25 00
75.14.75 37 25 00
Kunde Nr.: 124683

Kunden må selv sørge for
evt. forankring av vegg -
elementene til grunnmuren

NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS
Tilgjengelighetsgrad
100% med garanti

Fasader Snitt Pøsp
TYPE D-5, SPESIAL LIGGENDE 500 x 560 cm - 38°
TEGNINGEN HAR VERKEN HILT ELLER DELS KOPIERES ELLER BEVILTES VID JUTFØRELSE AV ARBEIDET SOM UGLAND INDUSTRIER AS KVE MEDVERKER I

Mats Nesmann

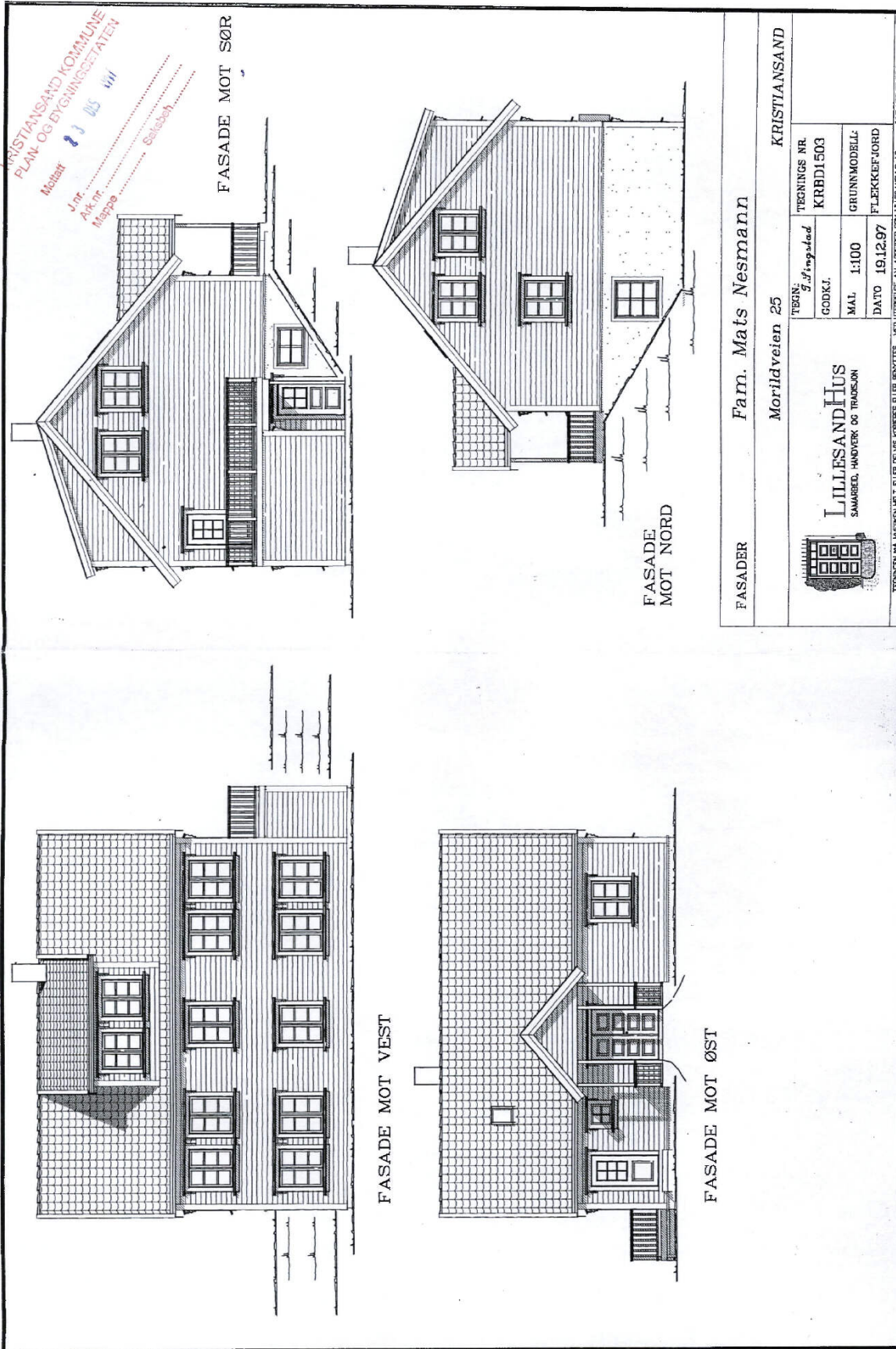
TEKNET AV: OOS
SKALA: 1:100
DATO: 16.09.98

TEGNINGS
NR.: **46831 504**



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

Dansk Scanning A/S





PLAN 1.ETASJE

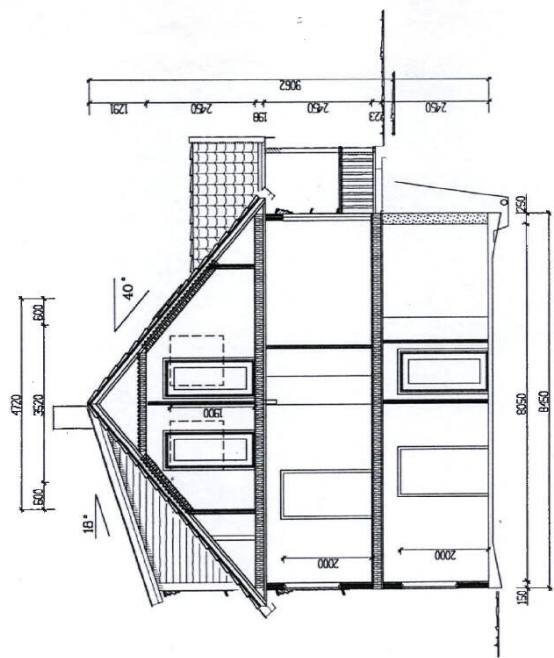


AREALER:		
BYA - Bebyggd areal		104,8 m
Leilighet uetg.		
BRA - Bruksareal - uetg.		89,5 m
BA - Beregnet areal leil.		53,7 m
Hovedleilighet		
BRA - Bruksareal - Hetg.		86,0 m
BRA - Bruksareal - 2 etg.		55,9 m
BRA - Bruksareal - TOTALT		141,9 m
BA - Beregnet areal hovedleil.		119,5 m

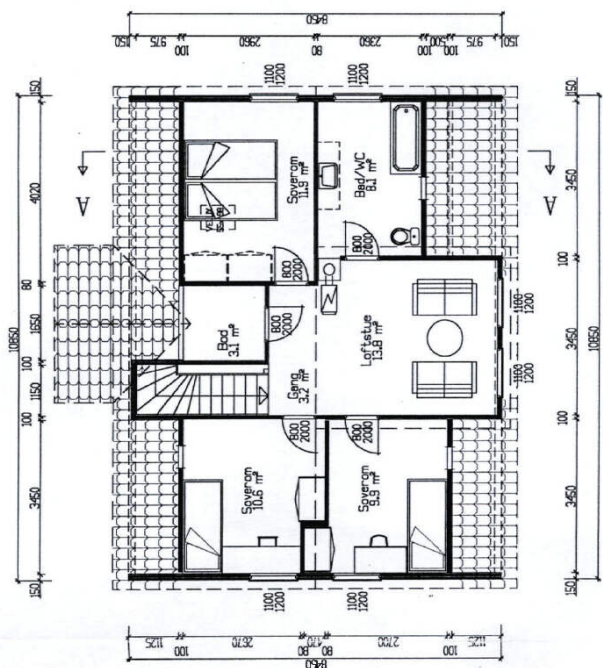
PLAN UNDERETTG.	Fam. Mats Nesmann				
PLAN 1. ETASJE	Morildveien 25	TEGN: <i>J. Jongsland</i>	TEGNINGS NR. KRBDD1501		KRISTIANSAND
		GODKJ.			
		MÅL 1:100	GRUNNMODELL:		
		DATO 19.12.97	FLEKKKEFFJORD		
					
LILLESANDHUS					
SAMARBEID, HÅNDVERK OG TRADISJON					
TEIENEN HA MØRKN OG/ELLER TEIENS KØKKENS ELLER BENUTTES MED HJERPEL AV ANDELER SP. LILLESANDHUS AS SÅVE FØRINGER I					

TEKSTEN MA HVÆKEN HELT ELLER DELVIS KØPERES ELLER BENYTTES	VED UTFØRELSE AV ARBEJDET SOM LILLESANDHUS AS	10.12.87	IKKE MEDVINGER I:
--	---	----------	-------------------

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

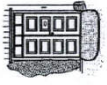


SNITT A - A

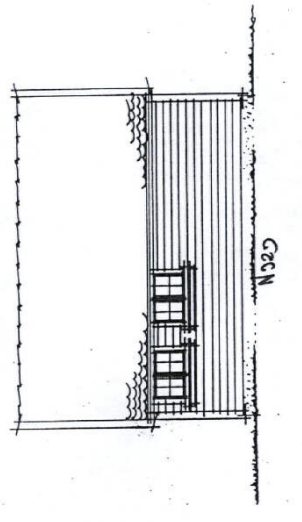
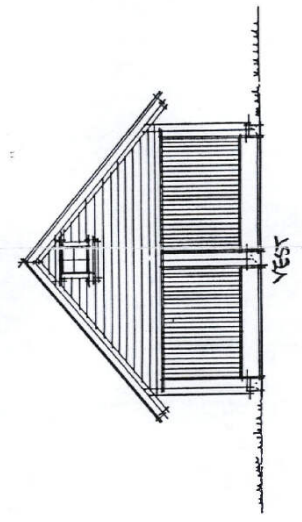
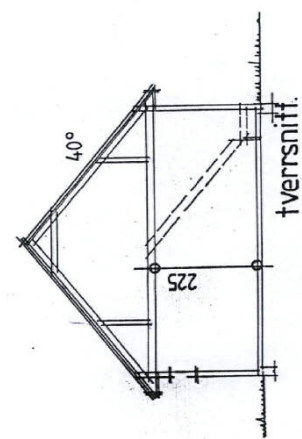
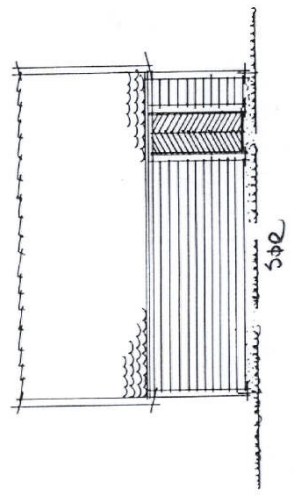
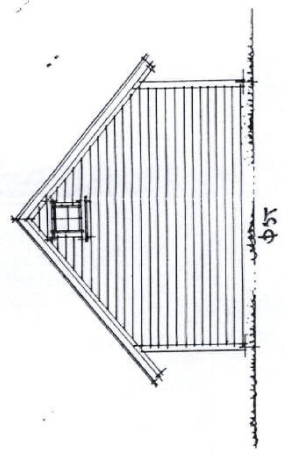
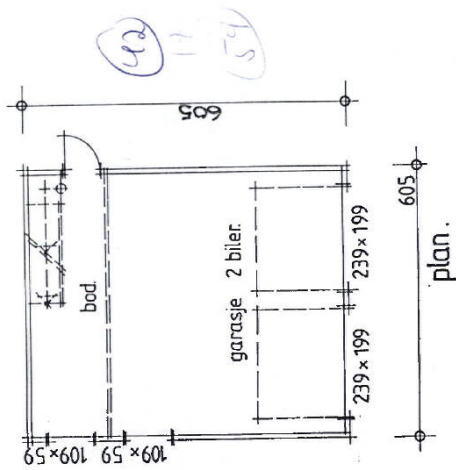


PLAN LOFT

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
Møttatt 23.05.11
J.nr.
Ark.nr.
Mappe Sakshet

PLAN LOFT		Fam. Mats Nesmann	
SNITT A - A	Morildveien 25	KRISTIANSAND	
 LILLESANDHUS SAMARBEID, HANDELS OG TRADISJON	TEGN: 3. gangs	TEGNINGS NR.	
	GODKJ.		KRBD1502
	MAL. 1:100	GRUNNMODELL:	
	DATO 19.12.97	FLEKKEFJORD	
TEGNET PÅ HÅNDEN HET ELLER BEVIS KORREKT ELLER IKK. VED UTVEKSL AV ARBEIDEN SH. LILLESANDHUS AS			

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



KRISTIANSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
Målest 2 J 05 00
J nr.
Ark. nr.
Mappe Saltebøh...

Lillesand-hus a.s.
garasjetype:

Korr.	Dato	Sign.

MAT'S NESMANN
MØRUDY 05, KRISTIANSTAD

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



Roy Hangeland
Morildveien 25
4639 Kristiansand

Vår ref.:
201304703-3 /SVLI
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 13.05.2013

Tillatelse til tilbygg/ utestue Morildveien 25 - 96/452

Byggeplass:	Morildveien 25	Eiendom:	96/452
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	Roy Hangeland	Adresse:	Morildveien 25 4639 Kristiansand
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Det vises til søknad om tiltak mottatt 8 mai som omfatter utv. av terrasse og utebu på 6,5 kvm.

Gjeldende planstatus: Plan 649 – Dvergsnes A

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

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

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

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

Gebyr kr.3500,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. 4000,- må innbetales. Faktura ettersendes. Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sverre Lindtveit
Saksbehandler
Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicebutikken
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
Kristiansand
Vår saksbehandler
Sverre Lindtveit
Telefon

E-postadresse

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



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf: 38 07 55 30



Gnr.: 96 Bnr.: 452 Fnr.: Snr.:
Adresse:
Sokkelhøyde:

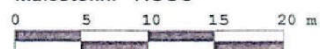
Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
----- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

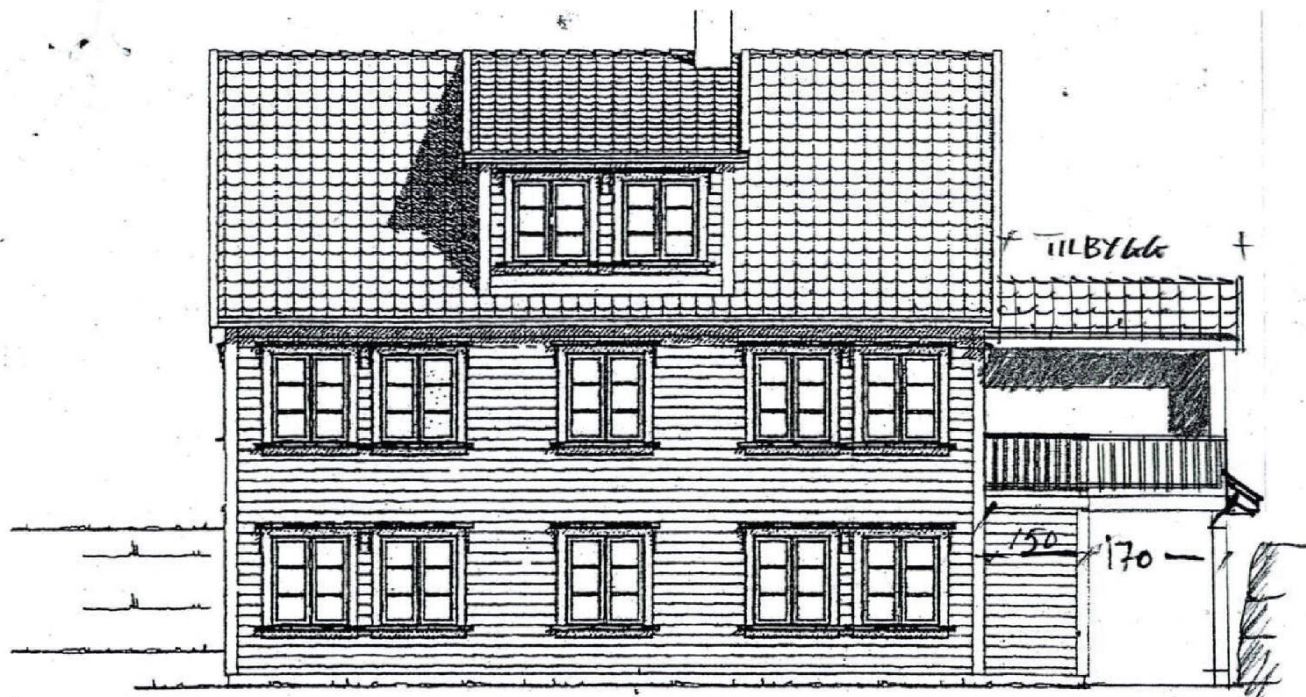
Målestokk: 1:500



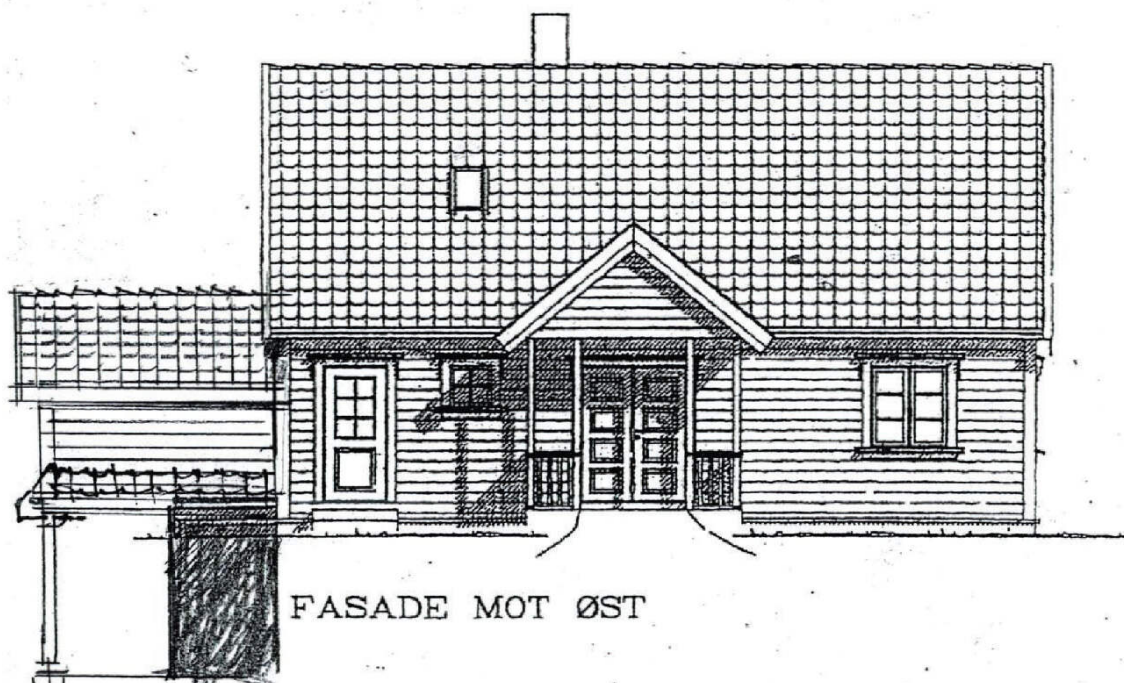
Dato: 18.04.2013

Sign.:

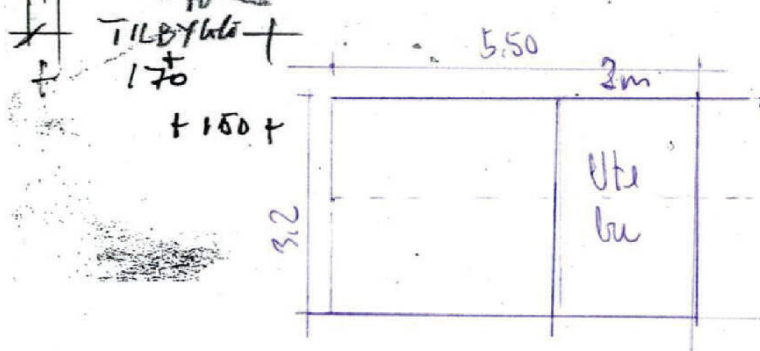




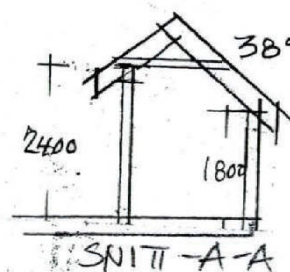
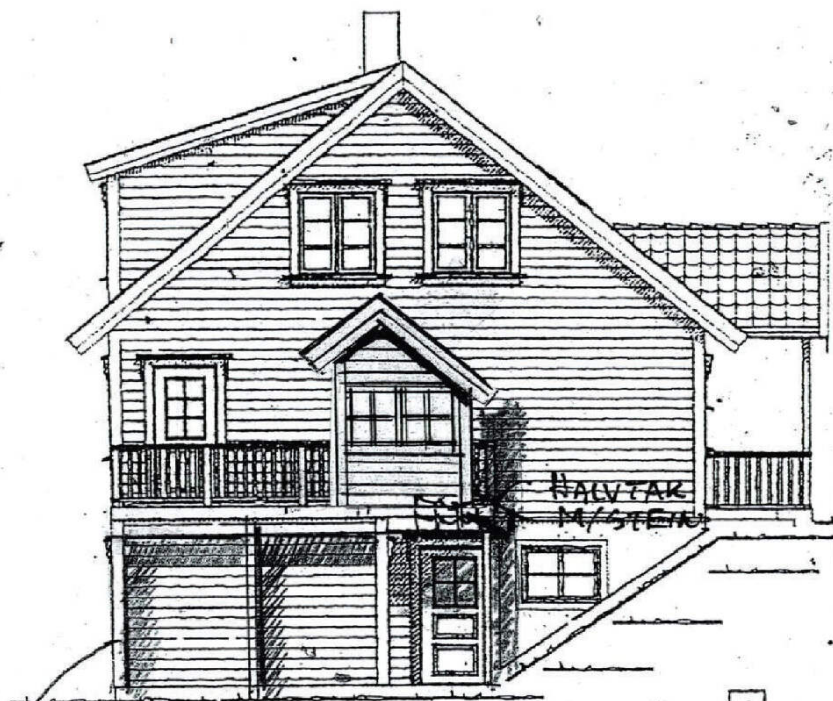
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



TEGN. 2.
TILBYGGE ØTESTUE,
BOY HANGELAND
MØRL. 25. FASADER.
ARK. H. RVI. 908 65696.



OPPRISS FASADE SYD.
NY VERANDA UNDERSTØTTE
AV SPILER. PÅ STOLPESKO

N.G.



TEGN. 2.
TILBYGG UTSTUE
ROY HANGELAND
MORILDV. 25. FASADER - SNITT
ARK. H. DUL. 908 65696



Kristiansand
kommune

Roy Hangeland
Morildveien 25
4639 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/06301-16
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.08.2023

Morildveien 25 96/452, tilbygg inklusiv badstue - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 96 / 452 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MØVIK BYGGETJENESTER AS
Tiltakshaver: Roy Hangeland

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest for tilbygg inklusiv en badstu, som vi mottok 25.08.2023.

Søknaden er godkjent.

Det er utført mindre vesentlige endringer som ikke er avhengige av endringstillatelse og godkjennes «som bygget». Trapp fra badstubygg er flyttet.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

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

Ferdigattesten gjelder for tilbygg som inneholder badstu slik det er beskrevet i tillatelse av 24.01.2022 og «som bygget»-tegninger, mottatt 25.08.2023.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
97165547

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post
mary.simonsen@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Mary Simonsen
Rådgiver/saksbehandler

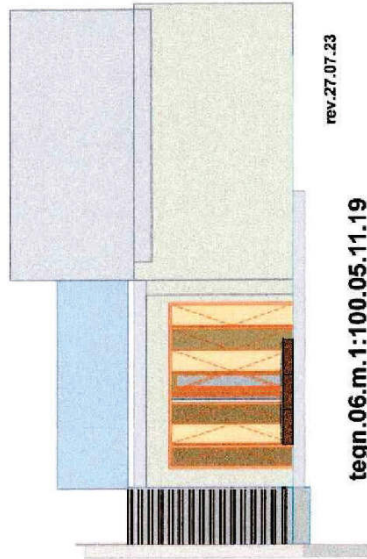
Anne Lise Berland
Saksbehandler/sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Som bygget tegninger

Kopi til:
MØVIK BYGGETJENESTER AS

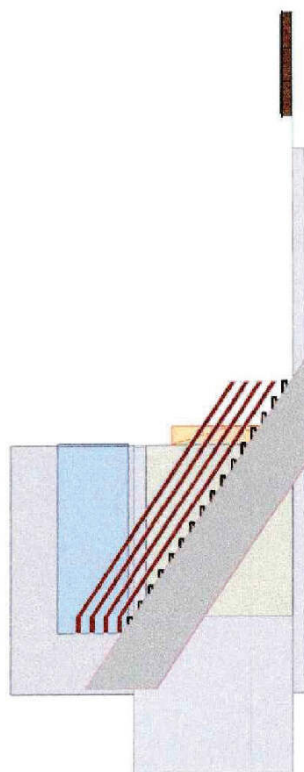
①



rev.27.07.23

tegn.06.m.1:100.05.11.19
hagestue.roy hangeland
morildv.25.mot nord.vann
ark.h.rui.90865696

2



rev.27.07.23

tegn.05.m.1:100.05.11.19
hagestue.roy hangeland
morildv.25.mot øst nabo
ark.h.rui.90865696



Kristiansand
kommune

MØVIK BYGGETJENESTER AS
Andøyfaret 33
4623 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/06301-11
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
24.01.2022

Morildveien 25, 96/452. Tillatelse tilbygg - dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 96 / 452 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MØVIK BYGGETJENESTER AS
Tiltakshaver: Roy Hangeland

Vedtak

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

Søknaden gjelder dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense for å kunne oppføre et tilbygg inklusiv en badstu på ca 10 kvm.

I medhold av plan- og bygningsloven godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 17.11.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt.

Tiltaket er nabovarslet og det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunaleområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
99365033

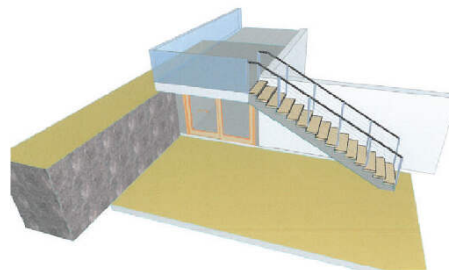
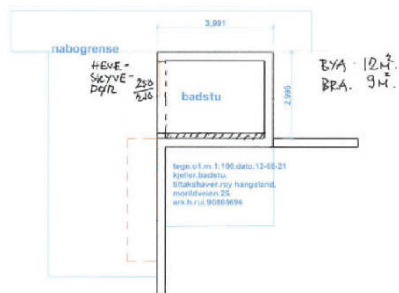
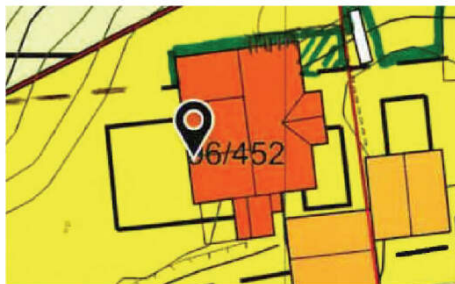
Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden:

Revidert søknad er mottatt 17.11.2021. Søknaden var komplett 05.01.2022. Søknaden omfatter et tilbygg som skal inneholde en badstu som skal ha BYA på ca. 10 kvm og BRA på ca. 9 kvm.



Spesielle forhold:

Royal impregneret kledning har per dags dato ikke produktgodkjennelse. Er det ønskelig å benytte trekledning av type Royal impregneret skjer dette på eget ansvar. Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon:
https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/903f2ef1649e4cf7b16e0038352776d5/royalimpregneret-kledning-og-mb_fa.pdf

Gjeldende plangrunnlag:

Dvergnesnes areal a GNR.96, BNR.1. Plan nr 649. Godkjent bystyret 15.06.1994.

Tiltaket skal plasseres utenfor reguleringsplanens byggegrense, se utklipp ovenfor. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon.

Byggetomten:

Når det gjelder pbl § 28-1, krav til byggegrunn, miljøforhold mv. viser kommunen til vurdering av grunnforholdene på eiendommen, gjort av Møvik Byggtjenester AS v/ Anne Karén Birkeland per mail datert 18.01.2022. Denne legges til grunn.

Estetiske krav:

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 17.11.2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Beliggenhet og høydeplassering:

Plasseres slik som angitt på situasjonskart.

Avstand til nabogrense:

Tiltaket søkes oppført 0 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen gnr. 96, bnr. 453.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens byggegrense, og er derfor avhengig av dispensasjon.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan – og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon. Som begrunnelse oppgir tiltakshaver;

Fordeler og ulemper:

Dersom det gis dispensasjoner her kan vi ikke se noen form for ulemper eller samfunnsmessige forhold som blir vesentlig tilsidesatt om det tillates utvidelse som omsøkt.

Tiltaket vil ikke være synlig fra sjøsiden. Her er mye skog mellom bebyggelsen av vannet. Vi kan ikke se at det vil skape reell fare for presedens i denne saken om det gis dispensasjoner som omsøkt.

Naboer hadde ingen merknader til tiltaket. Det vises til nabovarslingen som tidligere er utført i saken, denne har en gyldighet på 1 år fram til 14. oktober 2021.

Hensynet til byggegrensen satt i plan

Bebyggelsen i området er førende slik det er utbygd. Det er mye skog mellom bebyggelsen og sjøen (brakkvann). Hensynet til byggegrense mot sjø vil ikke bli vesentlig tilsidesatt om det gis dispensasjon for tiltakene som omsøkt. Byggegrensen erstatter PBL § 1-8 sin angir et byggeforbud mot sjø.

Imidlertid er området ned mot sjøen ikke i bruk, det er skogbevakst mot nord. Det er ingen ulemper knyttet til en overskridelse nært inntil denne gavlen.

Hensyn bak reguleringsplanens byggegrense:

Hensynet bak byggegrensen i reguleringsplanen er å sikre en ubebygd sone mellom ulike arealformål. I gjeldende reguleringsplan er den ubebygde sonen mellom eksisterende bebyggelse og friluftsområder, samt sjøen. Byggegrensen skal også ivareta estetiske kvaliteter som lokalisering av bebyggelse og bevaring av terreng og vegetasjon.

Vurdering:

Plan og bygningsloven § 19-2 oppstiller to vilkår som må være oppfylt for at det skal kunne innvilges dispensasjon. Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Det må først vurderes om hensynene bak reguleringsplanens byggegrense blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon til det omsøkte tiltaket.

Utgangspunktet er at reguleringsplanen er bindende for tolkningen av hvordan det enkelte planområdet skal bebygges inntil den eventuelt erstattes av en ny plan.

Reguleringsplanen er stadfestet 15.06.1994. Planens alder er et moment som taler for å kunne gi en dispensasjon til tiltaket ettersom kravene til boligstandard og tomteutnyttelse har endret seg siden planen ble vedtatt. Innbyggere ønsker i større grad rekreasjon og å ta i bruk sine uteområder på egen boligtomt. I tillegg legges det vekt på at det er tale om et mindre tilbygg, som har mindre inngripende karakter i forhold til byggegrensen enn for eksempel en frittliggende bygning.

Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Dernest må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjon kan innvilges dersom dette vilkåret er oppfylt.

Tiltaket vil øke bokvalitet i boligen. Det vil også bedre funksjonalitet i huset. Det må legges vekt på at det er tale om et mindre tilbygg. Reguleringsplanen åpner for en BYA på 30%. Tiltakshaver har opplyst om at tiltaket er innenfor tillatt grad av utnytting. Dette taler for dispensasjon.

Videre fremkommer det av dagens situasjonskart at flere av boligene er bygget over byggegrensen. Faren for ny presedens er derfor begrenset. I tillegg skal

tilbygget plasseres nærme hvor eiendommen grenser mot friareal. Tiltaket vil derfor være til liten sjenanse for andre naboer, og det foreligger heller ikke merknader fra naboer.

Ovennevnte veier tyngre enn hensynet til den ubebygde sonen mellom eksisterende bebyggelse og friluftsområder. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense innvilges.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest.

Når arbeidene er utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til adresse: Plan og bygg, postboks 4, 4685 Nodeland. I tillegg må det innsendes:

- 1. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)**

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021. Gebyr ettersendes tiltakshaver. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Tilbygg	5034	8 800
Dispensasjon fra plan	5068	17 000
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		26 800

Gyldighet og klageadgang:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Vedtaket kan påklages, se vedlagte orientering.

Spørsmål

Dersom det er spørsmål dette kan saksbehandler Marit Elise Stenstad kontaktes på telefon 99365033 eller mail marit.elise.stenstad@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder Byggesak

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

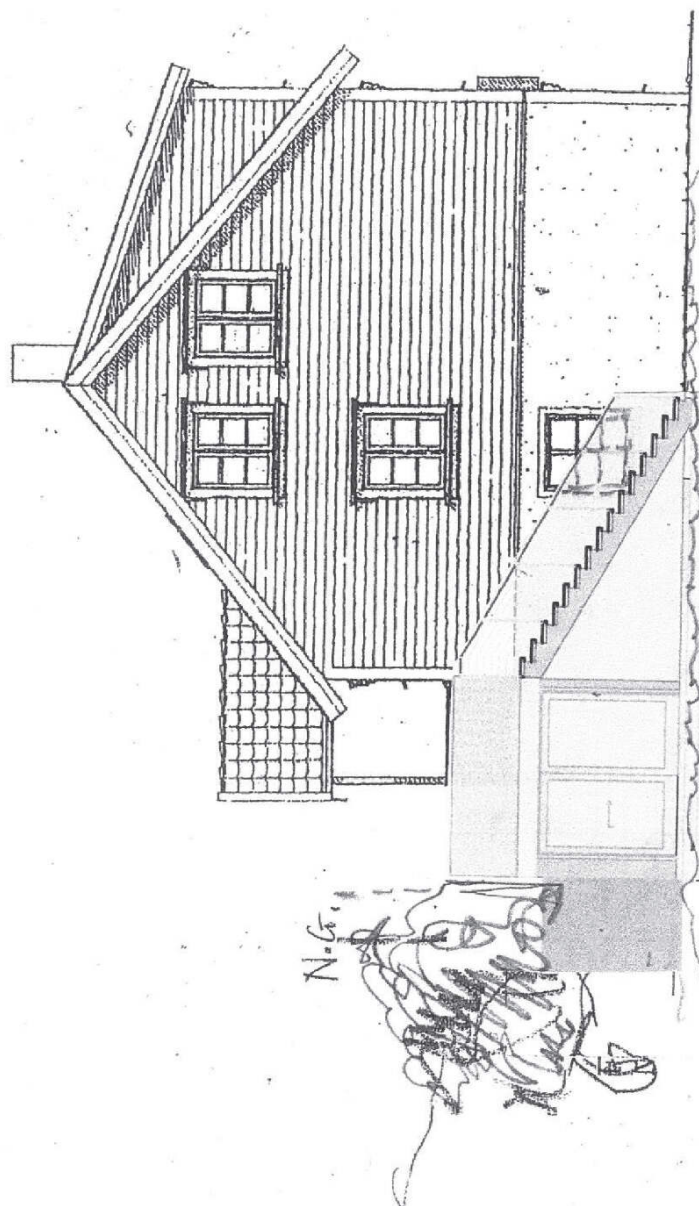
Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

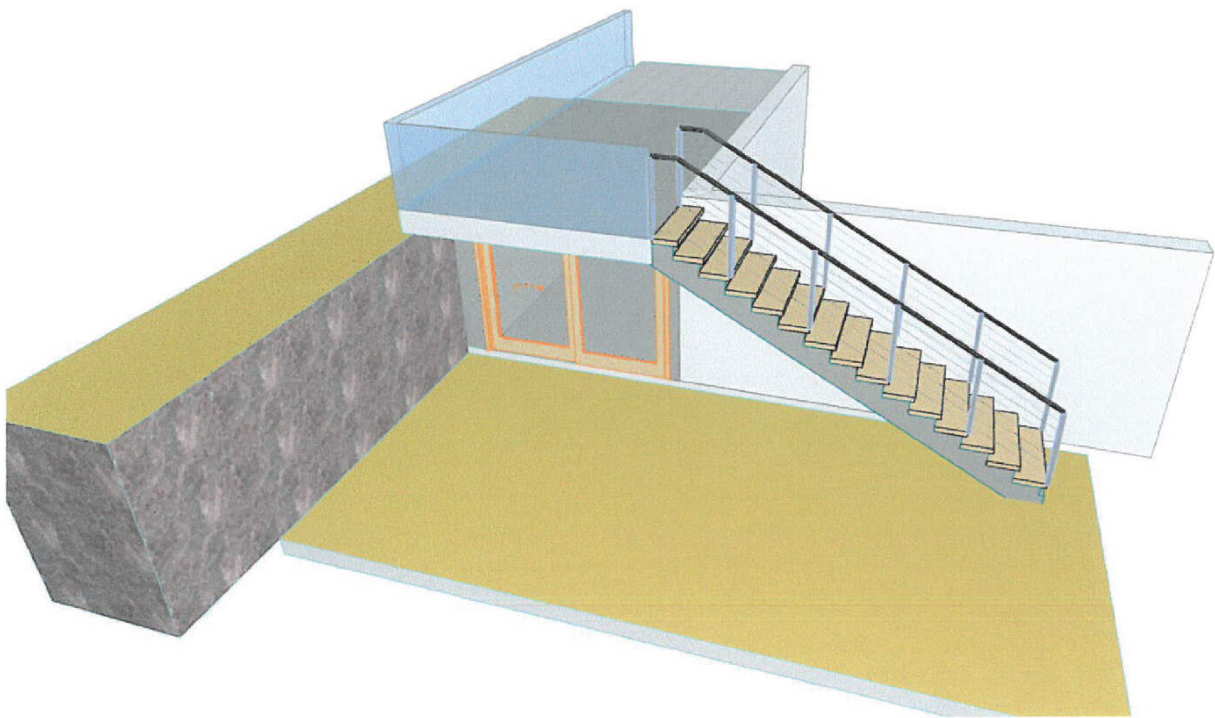
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

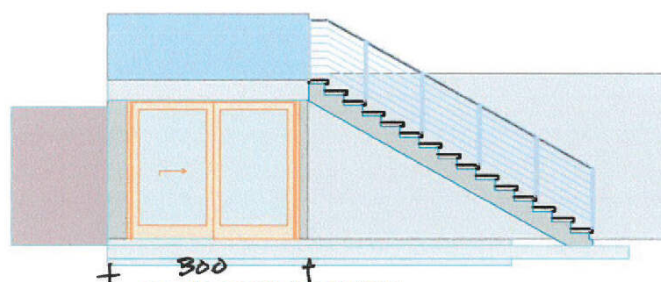
Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

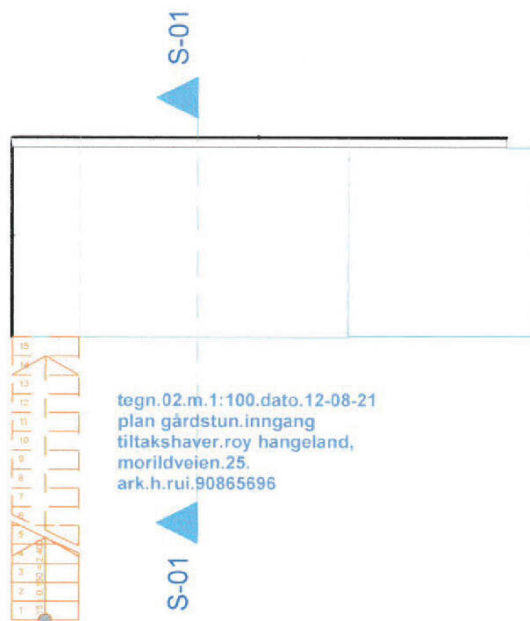


tegn 05 m. 1:100, dato. 12-08-21
 fasade vest, andre fasader er under bakken.
 tiltakshaver, roy hangeland,
 morildveien, 25.
 ark.b.roi 90865696

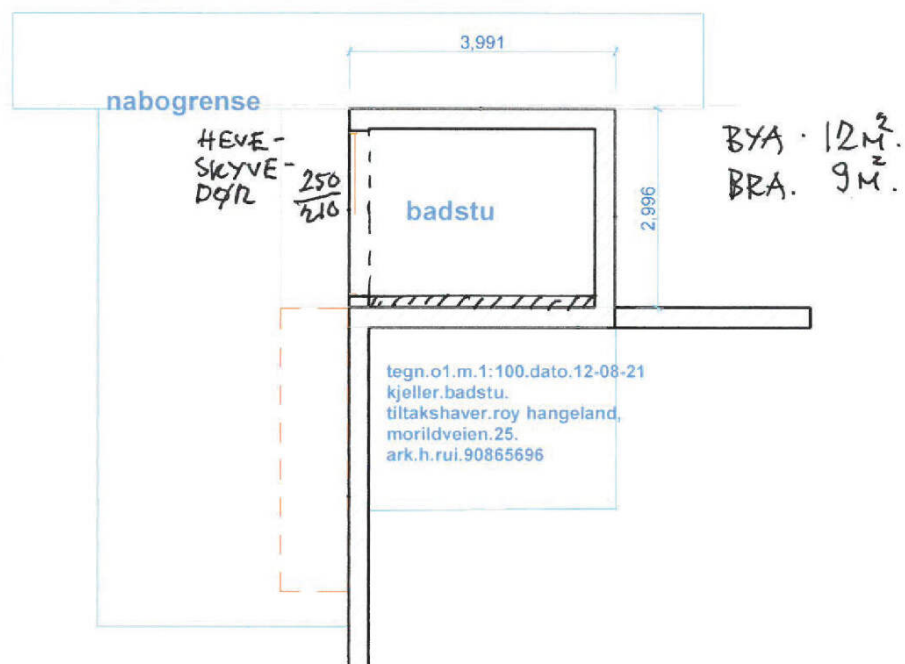


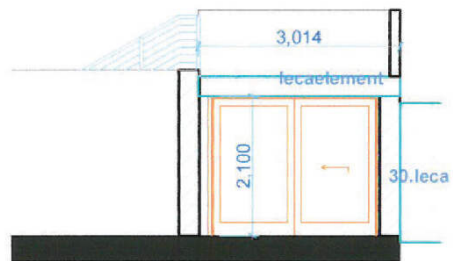


+ 300 +
 tegn.03.m.1:100.dato.12-08-21
 fasade vest. andre fasader er under bakken.
 tiltakshaver.roy hangeland,
 morildveien.25.
 ark.h.rui.90865696

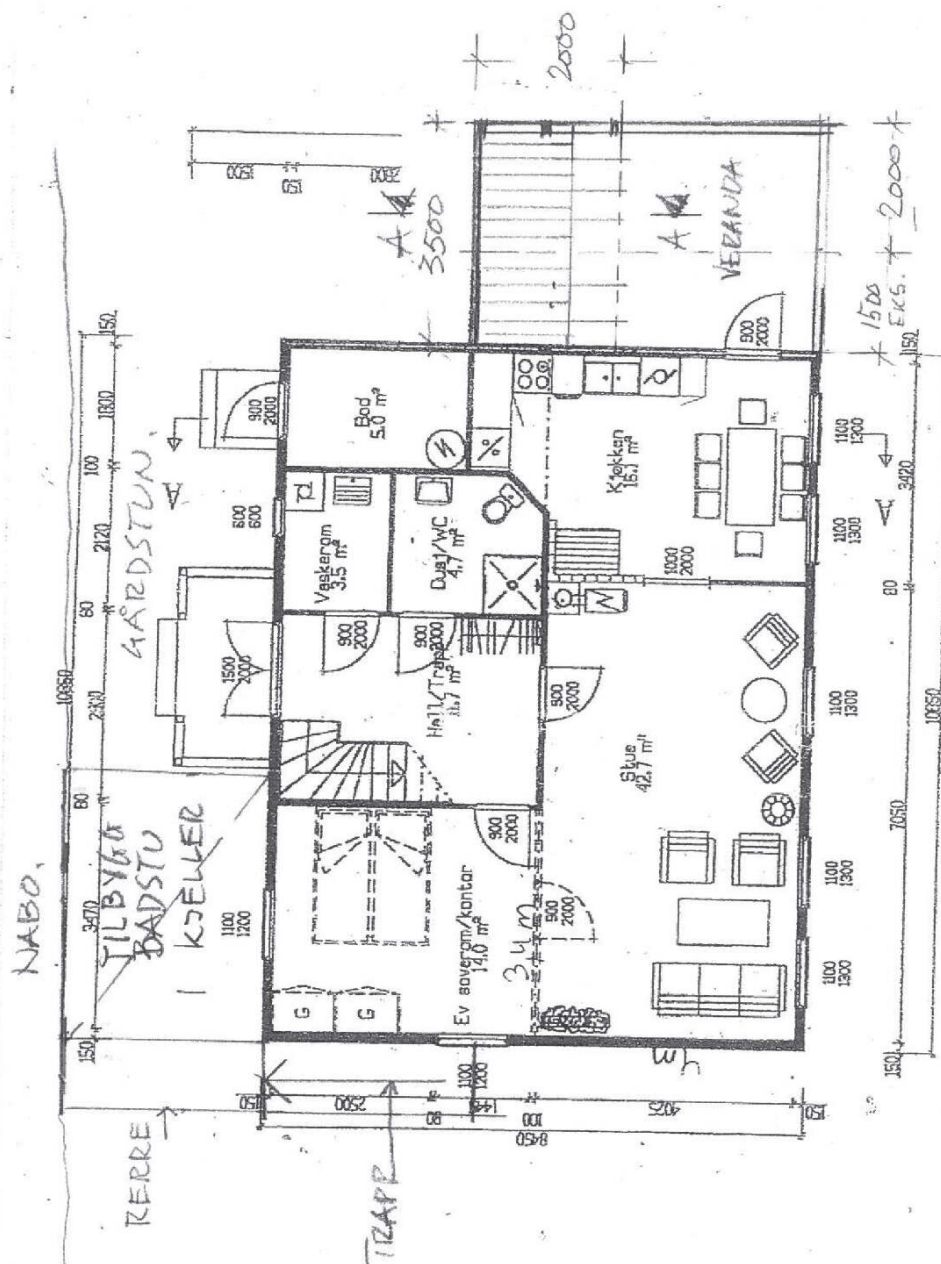


tegn.02.m.1:100.dato.12-08-21
plan gårdstun.inngang
tiltakshaver.roy hangeland,
morildveien.25,
ark.h.rui.90865696





tegn.04.m.1:100.dato.12-08-21
 snitt s-01.badstu.
 tiltakshaver.roy hangeland,
 morildveien.25.
 ark.h.rui.90865696



PLAN 1. ETASJE

TEGN. OG MILØD. DATO. 12-08-21
 TILBYGG BADSTU.
 TILTAKS HAVER ROY HANGELAND
 MORILDSTIEU. 25.
 ARK. H. RUI. 90865696



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 96 Bnr.: 452 Fnr.: Snr.:
Adresse: MORILDV. 25.
Sokkelhøyde: SOM KJELLERGULV.

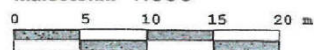
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
----- Usikre eiendomsgrenser

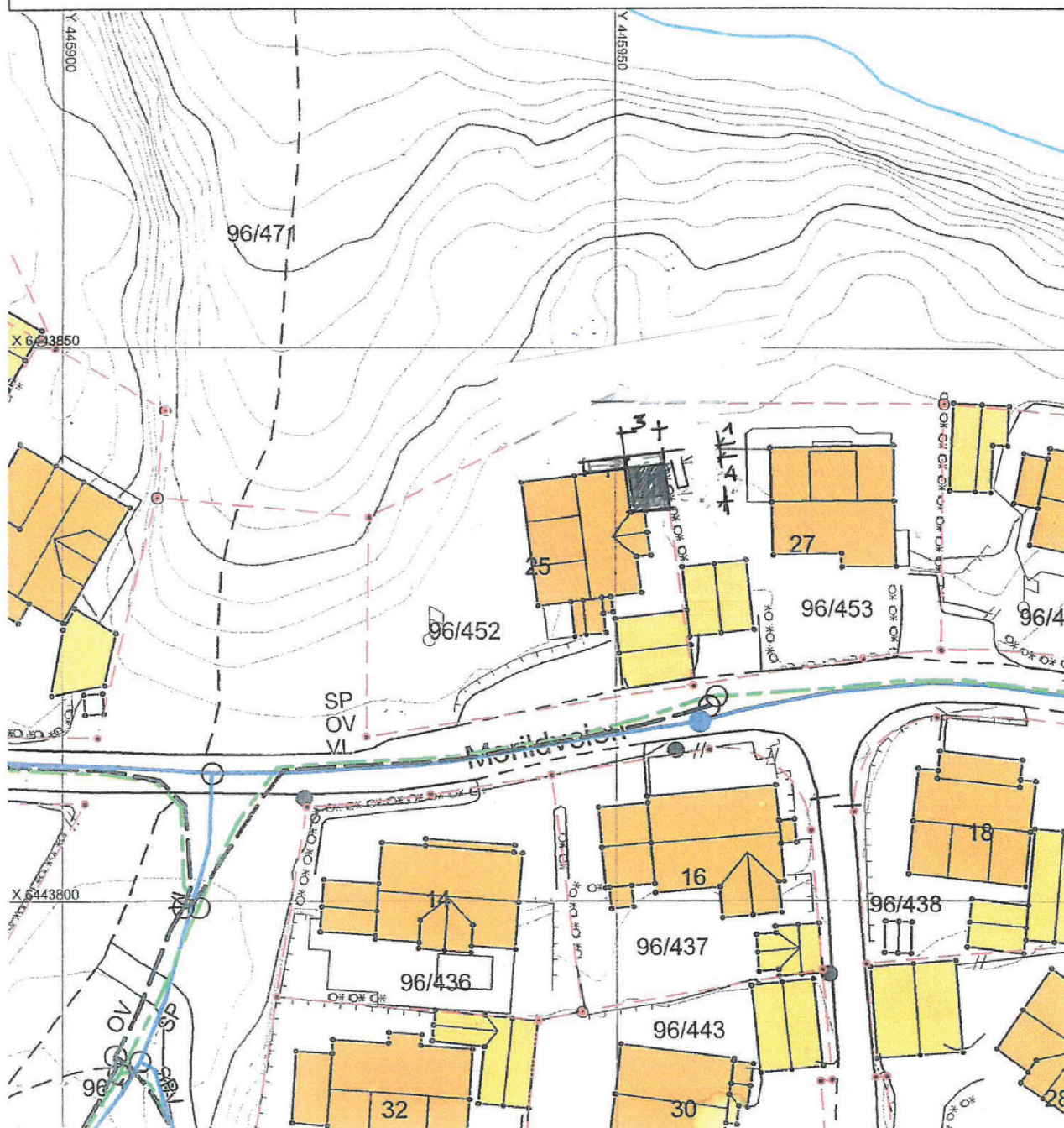
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500



12-08-21
Dato: 05.11.2018

Sign.:



**OVERSIKT OVER BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES PÅ TOMTER PÅ
UTBYGGINGSOMRÅDET DVERGSNES - FELT A.**

1. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
2. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikehold kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
3. Anlegg av mur ol. oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
4. Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.
5. Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.
6. Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.
7. Antenner av større dimensjoner samt parabolantennar tillates ikke oppført uten bygningsrådets godkjenning, jfr. vedtekter vedtatt av Kr.sand bygningsråd 01.03.90.
8. For tomter og husgrupper som har fellesareal (adkomstvei, lekeareal o.l.) bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
9. Kjøperen er forpliktet til å be bygge tomten etter reguleringsplanens forutsetninger innen 2 år. Dersom særlige grunner foreligger kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningen ikke, kan kommunen kreve tomten tilbakeført eller solgt til ny kjøper som kommunen godkjenner. Dersom partene ikke blir enige om prisen fastsettes denne med endelig virkning av kommunalutvalget.
10. Det gjøres oppmerksom på at økningen i antall boenheter ut over godkjent reg.plan vedtatt av bystyret 15.06.94 og 03.05.95 ikke er tillatt uten samtykke fra Kristiansand kommune ved Eiendoms og utbyggingssjefen..
11. For denne tomten gjelder dessuten følgende:



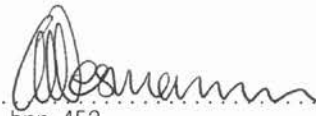
TINGLYST
23 JUNI 1999
Kristiansand byrett
DAGBOK NR. 9234

ERKLÆRING

I forbindelse med at undertegnede eier(e) av Morildveien 25
gnr.96 bnr.452
gis tillatelse til å oppføre garasje i en avstand av minst 1.0 meter
fra veikant, erklærer jeg for meg og etterfølgende eiere av eiendom-
men:

Skader og ulemper som måtte bli påført garasje ved snørydding
og andre veiarbeider, skal ikke kunne søkes erstattet av
Kristiansand kommune eller andre brukere som har veirett.

MATS NESMANN
Eier av gnr.96


bnr.452

290356 
Personnummer



Doknr: 9234 Tinglyst 28.06.1999 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Resultat etter
brannforebyggende 03.12.2020
tiltak**

Til HANGELAND ROY,
BJØRKELID SISSEL
TORVIK

Gjelder Morildveien 25 Ref. saksnr:
H0101 2020/107449

Det ble under siste tilsynet ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

PLAN NR. 649.

DVERGSNES AREAL A GNR.96, BNR.1

Godkjent bystyret 15.06.1994 SOM SAK NR. 142

§1.-GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Før utbygging av området kan settes i gang, må Dvergsnesveien være utbedret etter foreliggende planer, inkl. gang/sykkelvei (jfr. reguleringsplan for Dvergsnesveien Korsvik-Dvergsnes, godkjent 24.04.85), frem til veikryss hvor området har sin adkomst.

§2.-BYGGEOMRÅDE-BOLIG

- 2.1. I området kan det oppføres enkeltboliger i inntil 1 etasje pluss innredet loft. Der terrenget ligger til rette for det, kan det i tillegg innredes hybelleilighet i underetasjen. Tillatt bebygd areal (BYA) settes inntil max 30%.
- 2.2. På reguleringsplanen er det angitt 4 områder hvor det kan oppføres rekkehus på inntil 2 etasjer. For 2-etasjes bygninger tillates loftet bare innredet med tilleggsdel. Gesimshøyden skal ikke være over 6,0 m for 2-etasjes bygning og 3,3 m for 1-etasjes.
- 2.3. For hver enkeltbolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.
- 2.4. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Eventuelt takutspring må ligge på egen grunn. Plasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- 2.5. Bygningenes endelige plassering innenfor byggegrensen avgjøres av teknisk styre.
- 2.6. Boligene skal utformes med bakgrunn i lokal byggeskikk med saltak med vinkel fra 35-45 grader.
- 2.7. Frittstående garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farger.
- 2.8. For de boliger som ligger ved kystveien og som etter en vurdering, evt. får høyere støyverdi enn normen, så må fysiske tiltak/skjerming iverksettes.
- 2.9. Det skal være en markering (fysisk med mur, gjerde etc.) for de boligene som ligger øst for og som grenser mot friområdet ved badebukt.

- 2.10. Teknisk styre skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at alle bygg får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning får en harmonisk innbyrdes utforming.

§3.-TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1. I området skal anlegges kjøreveg og parkeringsplasser.
- 3.2. I området kan anlegges småbåthavn.
- 3.3. Ved adkomstvei og boligveiene så er kryssene/avkjørsleene mrk. med et "spesialområde for frisikt". D.v.s. at frsikten skal vedlikeholdes av tomteeier. Forøvrig så skal alle frisiktsoner ikke ha sikthindringer som er høyere enn 0,5 m i forhold til tilstøtende veibane.
- 3.4. Før området "Dvergsnes areal A" tas i bruk så må fylkesveien med gang/sykkelvei utbedres/bygges i h.t. godkjente planer. Dette gjelder fra og med planområdet og frem til krysset Odderhei.
- 3.5. Innenfor planområdet så skal eksisterende bolig på gnr.96, bnr.380 tilknyttes ny boligvei når denne blir bygd.

§4.-FRIOMRÅDER

- 4.1. I friområdene kan det opparbeides lekeplasser i samsvar med gjeldende vedtekter. Skrenser og stup må sikres med gjerde i nødvendig utstrekning.
- 4.2. Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

§5.-UNNTAK

- 5.1. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlig grunner taler for det, tillates av teknisk styre innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Kristiansand kommune.

Kristiansand 10.03.94

Godkjent av bystyret i møte 15.06.1994 som sak nr. 142.

Ny bestemmelse.

Dalføret skal etter oppfyllingen opparbeides etter landskapsplan datert 29.04.1999 supplert med parkvesenets og vegkontorets merknader. Planen skal være gjennomført senest innen utgangen av august 1999.

Godkjent av bystyret 16.06.1999.



TEGNFORKLARING:

PBL 1997:25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYFORMÅL



BOLLER

BOLIGER / SPESIALOMRÅDE BEVARING/FORNMINNE

RETNING/KONTOR

INDUSTRI

OFFENTLIGE BYGNINGER

ALMENNUTYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER



3. TRAFIKKOMRÅDER



KJØREVEG

GANG / SYKKELVEG

4. FRIOMRÅDER



PARK / TURVEG / LEK

5. FAREOMRÅDER



6. SPESIALOMRÅDER



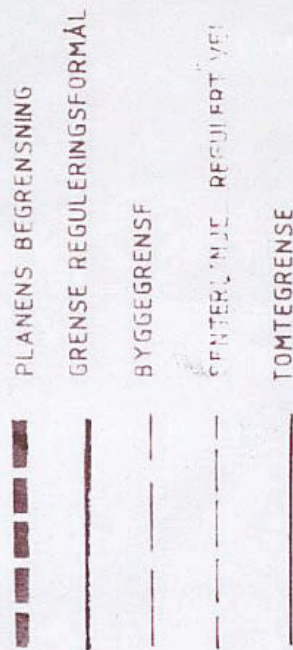
KOM. TEKN. ANL.

NATURVERNOMRÅDE

SPESIALOMRÅDE FOR FRISIKT

SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING/FORNMINNE

8. FORNYELSEOMRÅDE



PLANENS BEGRENSNING

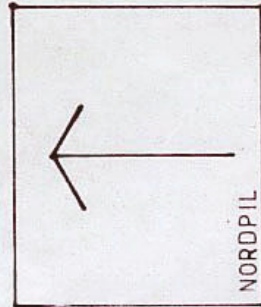
GRENSE REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSF

GRENSELINE REGULERINGSFORMÅL

TOMTEGRENSE

OMRIS AV OMRÅDE/BYGNING SOM SKAL BEVARES



NORDPIL

REG.BESTEMMELSER PÅFØRT KART/
FØLGER SOM VEDLEGG

MÅLESTOKK 1:1000

10

0m

60m

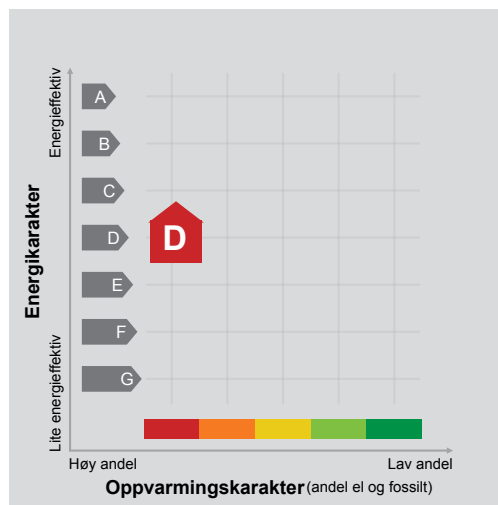
KART UTARB. AV: KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN 1966

OPPDRAAGSGIVER	DVERGSNES TOMTESELSKAP ANS	OPPDR. NR.:	812
KOMMUNE	KRISTIANSAND	TEGN. NR.:	01
REGULERINGSPLAN FOR	GR.NR. 96 BR.NR. 1 DVERGSNES	SIGN.	SR
AREAL A	MÅL = 1:1000	DATO	06.08.93

ENERGIATTEST



Adresse	Morildveien 25
Postnummer	4639
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	452
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15331461
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124999
Dato	23.05.2025



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

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

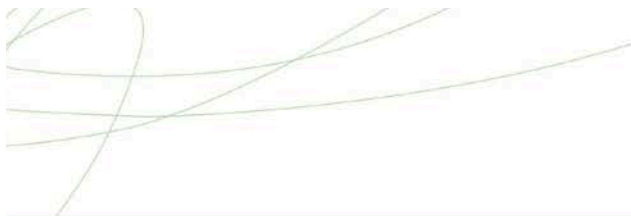
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Følg med på energibruken i boligen

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Montere urbryter på motorvarmer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 1998
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 224
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

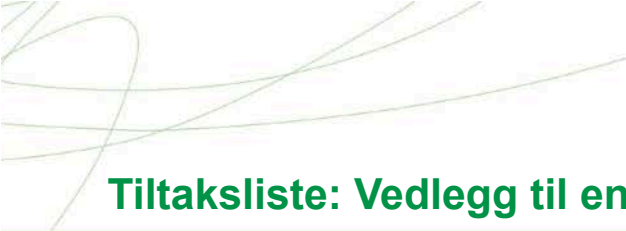
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Nabolagsprofil

Morildveien 25 - Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 251 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dreggveien Linje M4, N4	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	14 min 10.7 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	5 min 0.5 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	11 min 0.9 km
Strømme skole (1-7 kl.) 345 elever, 24 klasser	5 min 2.8 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	18 min 1.4 km
MARITIM vgs. Sørlandet	5 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	13 min

«Kort vei til sjø og skog. Rolig, men sentralt. Gode skoler og godt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

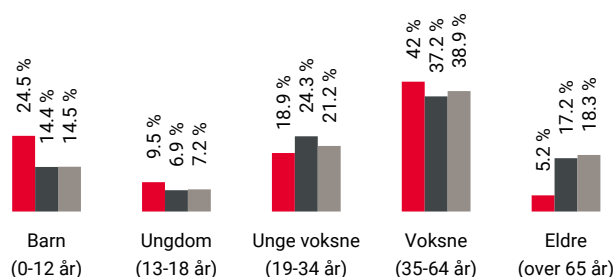
Veldig bra 94/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dvergsnes/Odderhei	3 519	1 206
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	8 min 0.7 km
Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år) 112 barn	9 min 0.8 km
Maritippen barnehage (0-5 år) 136 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Dvergsnes PostNord	7 min 0.6 km
Snarkjøp Tømmerstø Brygge	21 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



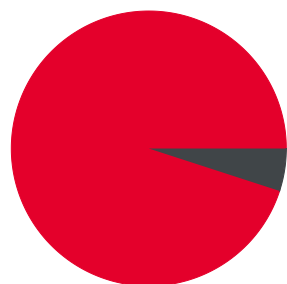
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

⚽ Dreggveien balløkke	7 min 🚶
Ballspill	0.5 km
⚽ Dvergsnes skole	8 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.5 km
🚴 Fresh Fitness Rona	6 min 🚗
🚴 Randesund fysio og Tr.senter	9 min 🚗

Boligmasse



■ 95% enebolig
■ 5% annet

«Nytt og ryddig. Liker stilen med moderne boliger. Trygt og godt for barn.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rona Senter

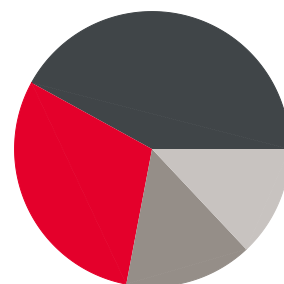
6 min 🚗



Apotek 1 Dvergsnes

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



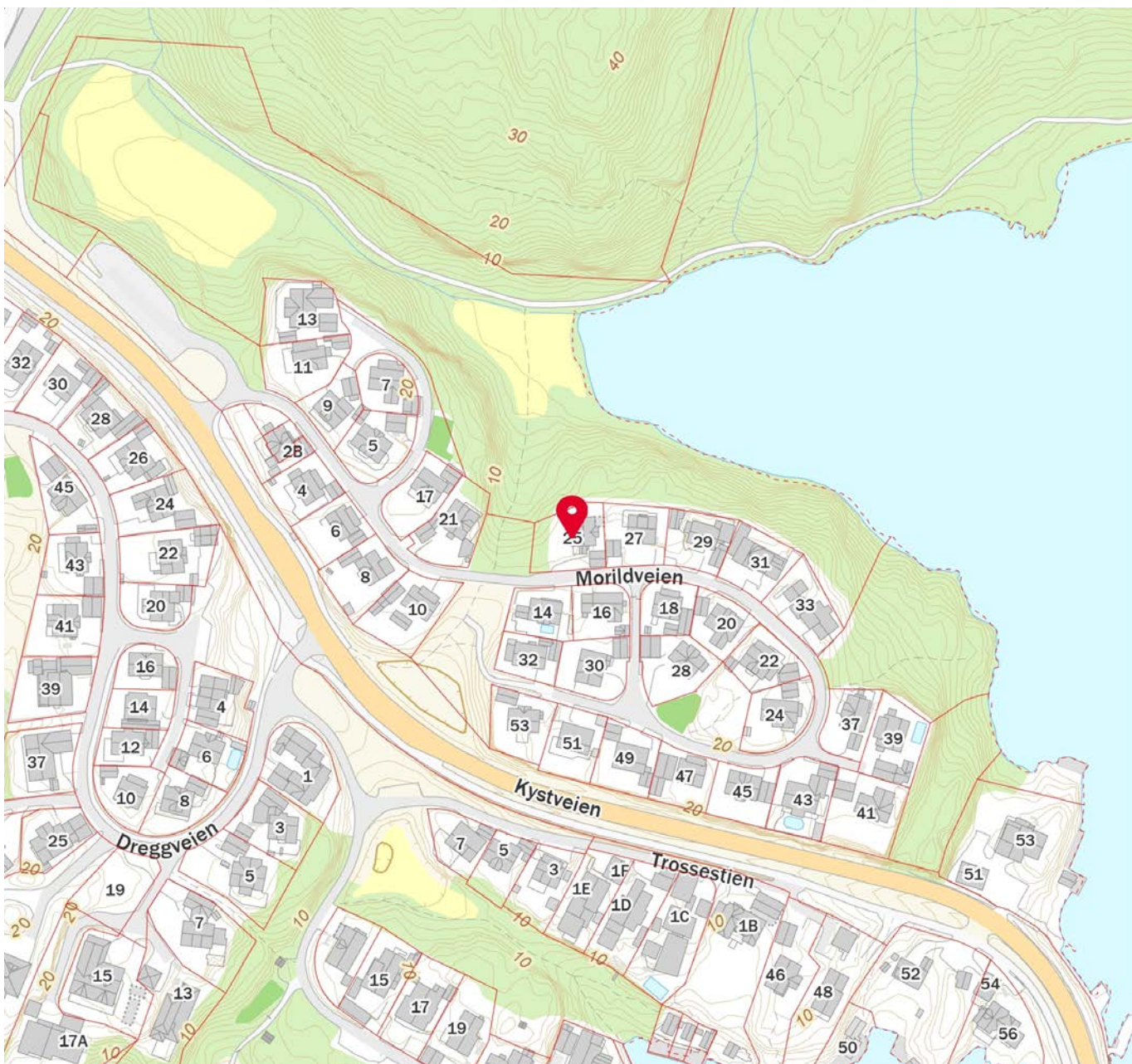
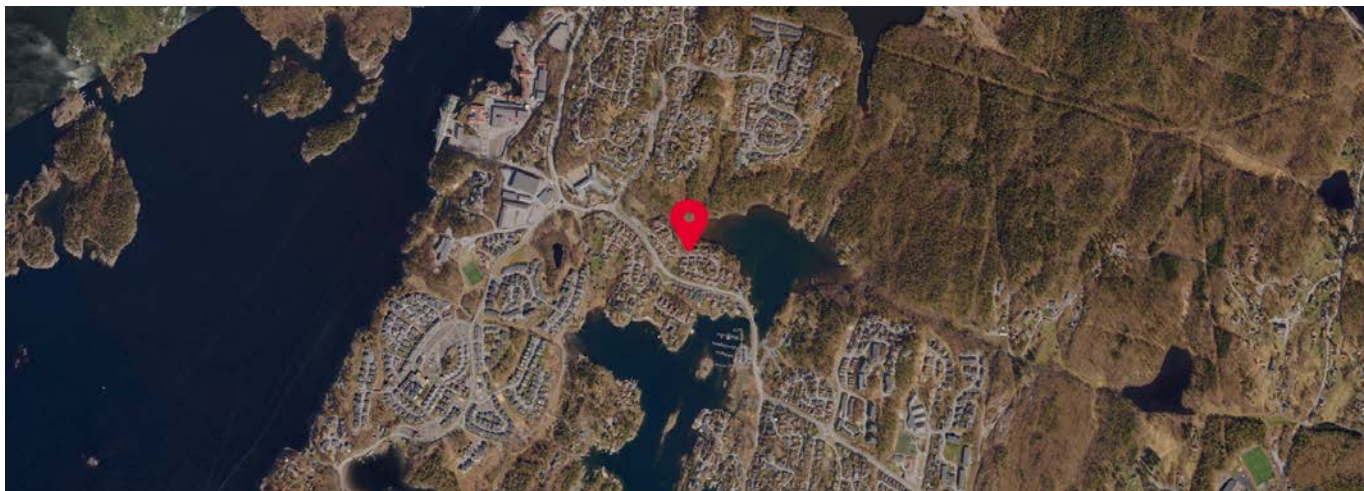
0%

46%

■ Dvergsnes/Odderhei
■ Kristiansand
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. 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 eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Morildveien 25
4639 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre