PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE
UNN LØVLANDS VEI 73

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Oversiktskart og matrikkelkart

Reguleringsplankart

Tegninger for bolig, sjøbua, garasje og utenomhus

Nabolagsprofil

Standardliste for løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Unn Løvlands vei 73, 4622 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 12, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 17.07.2025 **Rapportdato:** 17.07.2025 **Oppdragsnr.:** 14661-1175 **Referansenummer:** OZ1678

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS **Vår ref:**

AGDER BYGG & TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Agder bygg og takst as

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

Rapportansvarlig

Odd-Einar Grefstad

Odd-Einar Grefstad

Uavhengig Takstingeniør

odd@agderbt.no

915 63 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 over tre plan som opprinnelig ble oppført i 1934, og senere bygge ut i 2017. Boligen er konstruert i tre og fasader er kled med både stående og liggende bord. Taket har saltak utforming og er tekket med glaserte teglstein. Innvendig i boligen er det fire våtrom som alle er av nyere dato. Overflater er i hovedsak av malt panel og platekledning som er malt i lyse farger. Boligen fremstår generelt i normal god stand i forhold til alder og overflater er godt vedlikeholdt med lav slitasje. Det bør påregnes normalt vedlikehold i tiden som kommer. Det er registrert enkelte avvik som er nærmere beskrevet i rapporten .

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

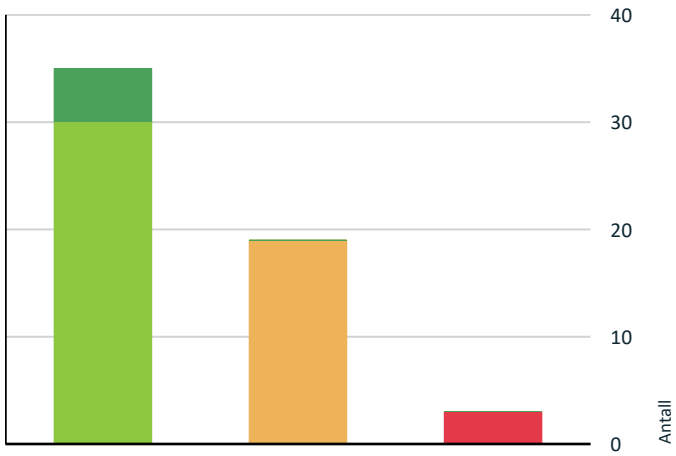
Kun mindre endringer på romløsning i forhold til tegning.

Naust

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

Sammendrag av boligens tilstand

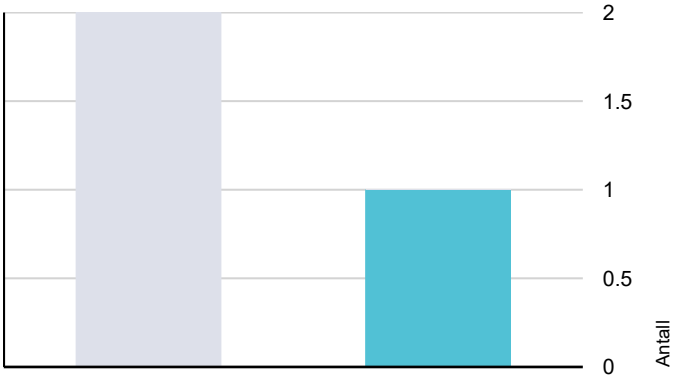
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE 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.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er avvik:

Det ble registrert en mindre råteskade på kledning, se bilde. Resten av kledning fremstår i normal god stand, men det kan ikke utelukkes at det finnes flere mindre råteskader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Rekkverk mangler.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Det ble registrert svakt forhøyede fuktverdier i bunnsvill.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Alder på varmepumpe tilser at gjenværende brukstid er kort.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er flere fliser med sprekker både i og uten for dusjnisje.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er avvik:

Overgang gulv / vegg er stedvis utett.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Veggplater er stedvis løse. Overgang veggplate og sokkelflis er antatt utett. List i bunnen av veggplate er av feil type.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1934	I følge eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med takstein av glassert tegl. Eier opplyser at taktekking er ca 10år gammel. Denne typen taksten har svært lang brukstid. Taktekking fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Taktekking bør inspiseres minst en gang i året, i den forbindelse må utskiftning av enkelte knekte stein kunne forventes.



Tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Pipe er helbeslått. Bygningsdeler fremstår i god stand med lav slitasje.

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.

TG 2 Veggkonstruksjon

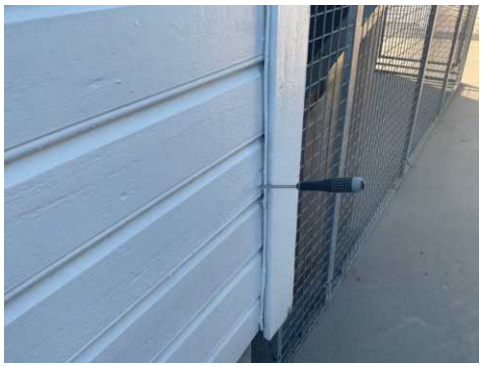
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Den eldre delen av boligen er godt vedlikeholdt og eier opplyser at det ble skiftet ut enkelte bord som var dårlige. Det er mangelfull lufting bak kledning noe som kan føre til kortere levetid på kledning. Det ble registrert en mindre råteskade. Normalt vedlikehold på påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Det ble registrert en mindre råteskade på kledning, se bilde. Resten av kledning fremstår i normal god stand, men det kan ikke utelukkes at det finnes flere mindre råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kledning som er råteskadet bør skiftes ut.



Mindre råteskade.

TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Kledning på tilbygg er av nyere dato og fremstår i god stand. Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er konstruert med sperrer i tre. Fuktmerker i undertak er fra tiligere vannlekkasje. Taktekking ble i følge eier skiftet ifm vannlekkasje for ca 9år siden. Undertak var tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tilbygg er fra 2016 og har malte karmer og 2-lags glass. Vinduene i tilbygget fremstår i god stand.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer uten om tilbygget i 1etg og loft er fra 1996 ifølge tidligere tilstandsrapport. Enkelte vinduer var noe trege å åpne og stedvis noe tegn til slitasje. Normalt vedlikehold bør påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Andre tiltak:

Hengsler bør smøres opp. Enkelte vinduer bør skrapes og maltes opp.

Tilstandsrapport



Enkelte vinduer har behov for vedlikehold.



TG 1 Dører

Ytterdør i tre med glass fra 2016. Døren fremstår i god stand.

TG 2 Dører - 2

Balkongdør i tre med 2-lags glass med ukjent dato. Døren fungerer normalt, men viser tegn til noe slitasje på utvendige overflater.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren bør vedlikeholdes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre og rekkverk i glass. Overflater fremstår i god stand med normal slitasje.



Terrasse.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det mangler rekkverk på støttemur. Det kan være fare for personskade ved fall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk bør monteres.



Manglende rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i boligen er i hovedsak av malt panel på gulv og vegger. Gulver er av parkett/heltre. Overflater fremstår i god stand og med normal slitasje.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller. Etasjeskille i tre. Det ble registrert betydelige planavvik på gulver i den eldre delen av boligen, det er ansett som svært normalt å finne denne typen avvik i eldre boliger.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe antatt fra byggetid. Peisovn er montert i stue. Det er ikke registrert tegn til svikt. Eier opplyser at det er god trekk i pipa og at det ikke har vært problemer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Peisovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hull ble tatt i påforet vegg i uetg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert svakt forhøyede fuktverdier i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk fuktnivå og se etter endringer. Det kan med fordel også måles fukt flere steder for å få et bedre bilde av situasjonen.



Fuktmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med malt overflate. Trappen er er fra byggetid og tilfredstiller ikke dagens krav til rekkverk ol.

Trapp ned til uetg er særdeles bratt og også uegnet som trapp mellom boligrom.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Innvendig trapp.



Trapp ned til uetg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre med malt overflate. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert en luft til luft varmepumpe i boligen som er fra 2007. Det er ikke utført service på flere år.

Normal brukstid på denne typen varmepumper er ca 10-15år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder på varmepumpe tilser at gjenværende brukstid er kort.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmepumpen fungerer i dag, men skader kan plutselig oppstå på varmepumper av eldre dato.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 1etg fra 2017.



Bad 1etg.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er flere fliser med sprekker både i og uten for dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bliser bør skiftes ut og bakenforliggende membran bør kontrolleres.



Sprekker i veggfliser.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall til sluk. Oppkant ved dørterskel er tilstrekkelig.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran i sluk. Ingen tegn til svikt.

Tilstandsrapport



Gulsluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Våtsoner på badet grenser mot yttervegg og vaskerom. Hulltaking er derfor ikke mulig. Ingen tegn til fukt ved bruk av fuktindikator på gulv og vegg.



Fuktsøk.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i tilbygg er fra 2017.



Vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malt panel på vegger og himling. Ingen tegn til svikt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Oppkant ved dørterskel er tilstrekkelig.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med synlig membran under klemring. Membran i overgangen gulv vegg er stedvis utett. Sluk er plassert under innredning og sokkellist hindre eventuelt lekkasjevann å renne til sluk. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning er skjult ved terskel.

Vurdering av avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Overgang gulv / vegg er stedvis utett.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedringer er anbefalt.



Svak/mangelfull membran.

Tilstandsrapport



Sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er kun lufteventil i vindu. Mekanisk avtrekk er anbefalt.

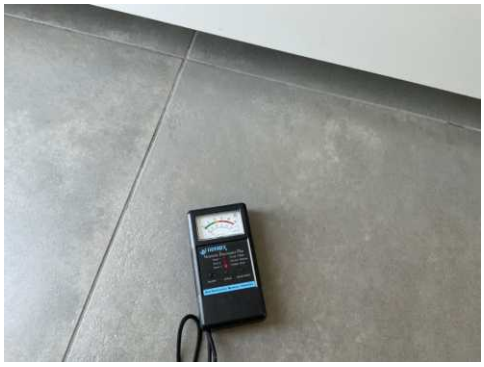
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

På vaskerom er det i hovedsak gulvet som er ansett som våtsone. Hulltaking i dette tilfellet er derfor ikke mulig. Søk med fuktindikator har ikke vist tegn til forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk.

LOFT > BAD

Generell

Baderom på loft er ca 9år gammelt i følge eier.



Bad på loft.

LOFT > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

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

LOFT > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall til sluk. Oppkant ved dørterskel er tilstrekkelig, men membranløsning er ukjent/skjult. Det er ikke avdekket vesentlige tegn til svikt.

LOFT > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk. Synlig membran i sluk. Ingen vesentlige tegn til svikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



Sluk.

LOFT > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført fordi det er svært tykke vegger inn mot våtsone og hulltaking er derfor ansett som lite hensiktsmessig. Søk med fuktindikator har ikke vist tegn til førhøyede fuktverdier.



Fuktsøk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i uetg.



Bad i uetg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger og malte plater i himling. Veggplater er stedvis løse og overgang mellom veggplate og oppkant flis er antatt utett. Metall listen som er benyttet i bunnen av veggplatene er av feil type.

Det er ikke anbefalt å dusje direkte på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggplater er stedvis løse. Overgang veggplate og sokkelflis er antatt utett. List i bunnen av veggplate er av feil type.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser er anbefalt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er registrert et svakt motfall, det vil si at fallet er fei vei og da bort fra sluken og mot dør. Membran er synlig ved terskel, men høyden er lavere enn 25mm.

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det nyttes et tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran i sluk. Ingen vesentlige tegn til svikt.



Sluk under kabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

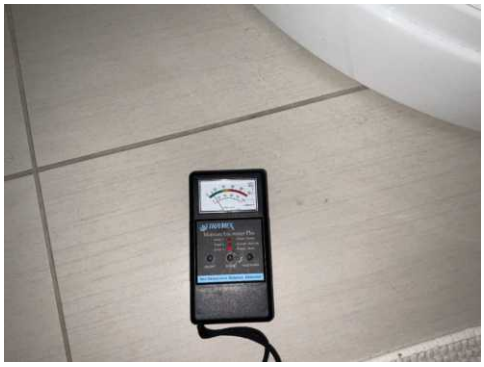
Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Våtsoner på bad grenser mot yttervegg og kjøkkeninnreding. Hulltaking er derfor ikke utført. Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til svikt.



Fuktsøk.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning med malte fronter og laminert benkeplate. Innreningen er levert av Sørlandskjøkken og er ca 9 år gammel. Innredningen fremstår å normal god stand. Det er registrert noe slitasje i bunnen av vaskeskap.



Vaskeskap.



Kjøkken.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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



Kjøkken.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator fungerte normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



Ventilator



Fordelerskap i uetg.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående wc og servant. Rommet mangler tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk. Eier opplyser at vannrør er ca 8 år gamle. Ingen tegn svikt.



Fordelerskap på loft.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Ingen synlige tegn til svikt. Eier opplyser at avløpsrør i boligen er ca 8år gamle.

TG 1 Ventilasjon

Det er ventiler i vinduene og ventilasjon er ansett som tilstrekkelig.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er innebygget og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bereder er ca 9år gammel i følge eier. Det er ikke påvist tegn til lekkasjer.

TG 1 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 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.

El-anlegg er i hovedsak fra 2017, enkelte mindre deler er av eldre dato.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Svar fra eier: 2017.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Svar fra eier: ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   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?
   Svar fra eier: nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Svar fra eier: nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Svar fra eier: nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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



Sikringskap.



Sikringskap i uetg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarsler i hver etasje. Pulverapparat er under 10år.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyser at boligen i hovedsak er bygget på fjell. Det er ikke avdekket tegn til svikt.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem rundt boligen. Grunnmursplast er synlig enkelte steder. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med vanninnsig i kjeller.

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

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


Manglende fall bort fra boligen i dette området.


Synlig grunnmursplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er antatt av murte blokker. Overflaten er pusset og det er ikke avdekket vesentlige sprekker. Grunnmurer fremstår i god stand.

TG 2 Terrengforhold

Uteområder har stedvis noe manglende fall bort fra boligen. Disse forholdene må ses i sammenheng med drenering dersom det skal gjøres utbedringer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk situasjonen og vurder terreng justeringer dersom drenering skal utbedres.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Sjøbu over to plan som ble oppført i 2012. Bua er konstruert i tre og en murt grunnmur. Fasader er kled med stående tre kledning og taket er tekket med glasserte teglstein i likhet med boligen. Det er montert kjøkken i underetasjen. Det er lagt skifer på gulvet i underetasje og veggene er kledd med malt panel. Vindu og balkongdør er av tre med 2-lags glass.

Overflater, innredninger og bygningsdeler fremstår i god stand med lav slitasje i forhold til alder. Det bør påregnes normalt vedlikehold i tiden som kommer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje over tre plan oppført i 2013. Garasjen er konstruert i tre og med med dekke og underetasje av betong. Fasader er kled med stående ubehandlet kledning med lavt vedlikeholdsbehov. Taket har saltakutforming og er tekket med flate betongstein med et moderne uttrykk. Dører, vinduer og porter ble funksjonstestet og disse fremstår i god stand. Loftet er innredet og er i dag brukt som kontor. 1 etasjen er isolert og kled med malt panel på vegger. Under etasjen er av betong. Eier opplyser at det aldri har vært tegn til fuktighet i underetasje.

Garasjen fremstår i god stand og overflater utvendig og innvendig har lav slitasje. Det bør påregnes normalt vedlikehold i tiden som kommer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

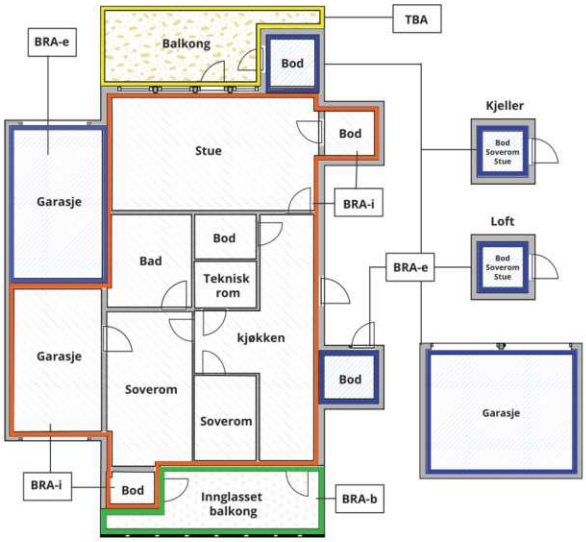
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	87			87	
Loft	63			63	
Underetasje	49			49	
SUM	**199**				
SUM BRA	**199**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kun mindre endringer på romløsning i forhold til tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		12		12	
Loft		9		9	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Stue/kjøkken	
Loft		Loftstue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		45		45	
Kjeller					
Loft					
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje		Garasje	
Kjeller			
Loft			

Kommentar

Arealer på loft og i kjeller er ikke måleverdig grunnet romhøyde under 190cm.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	199	0
Naust	21	0
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2024	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør
	Glenn Voie	Kunde
17.7.2025	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	12	29		0	1424 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Unn Løvlands vei 73

Hjemmelshaver
Forengen Bente, Voie Glenn Amund

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2024	
2	24.05.2024	
3	17.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/OZ1678

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
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250379

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Glenn Amund Voie	Bente Forengen

Gateadresse
Unn Løvlands vei 73

Poststed	Postnr
Kristiansand s	4622

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Forsikring

Polise/avtalenr.: 2817538

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

Beskrivelse: Funnet en sprekk i flis på badet i 1 etasje

Document reference: 131250379

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

Svar: Nei

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har en godkjent praktikantdel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Den er godkjent

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250379

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

Document reference: 131250379

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 131250379

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Amund Voie	94d2c824c20074ca0c08 a4072bea1eddb3dc81d4	21.07.2025 14:59:17 UTC	Signer authenticated by One time code

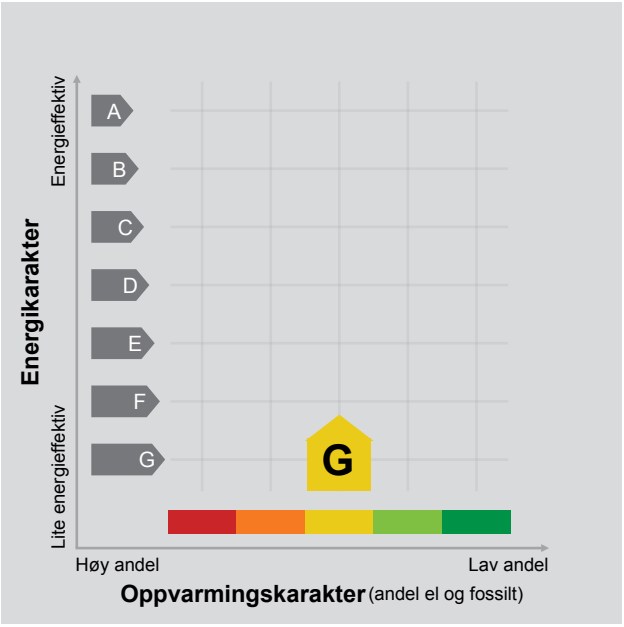
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Forengen	011f2361179d5f64865005 efeaeaa454dae2705f	21.07.2025 15:00:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250379

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Unn Løvlands vei 73
Postnummer	4622
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168125054
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1fad26f0-e056-4f01-a6da-c7ea921d91fc
Dato	05.03.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Termografering og tetthetsprøving
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	217
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Unn Løvlands vei 73
Postnummer: 4622
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0101
Dato: 05.03.2024 21:22:30
Energimerkenummer: 1fad26f0-e056-4f01-a6da-c7ea921d91fc

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 12
Bruksnummer: 29
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 168125054

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

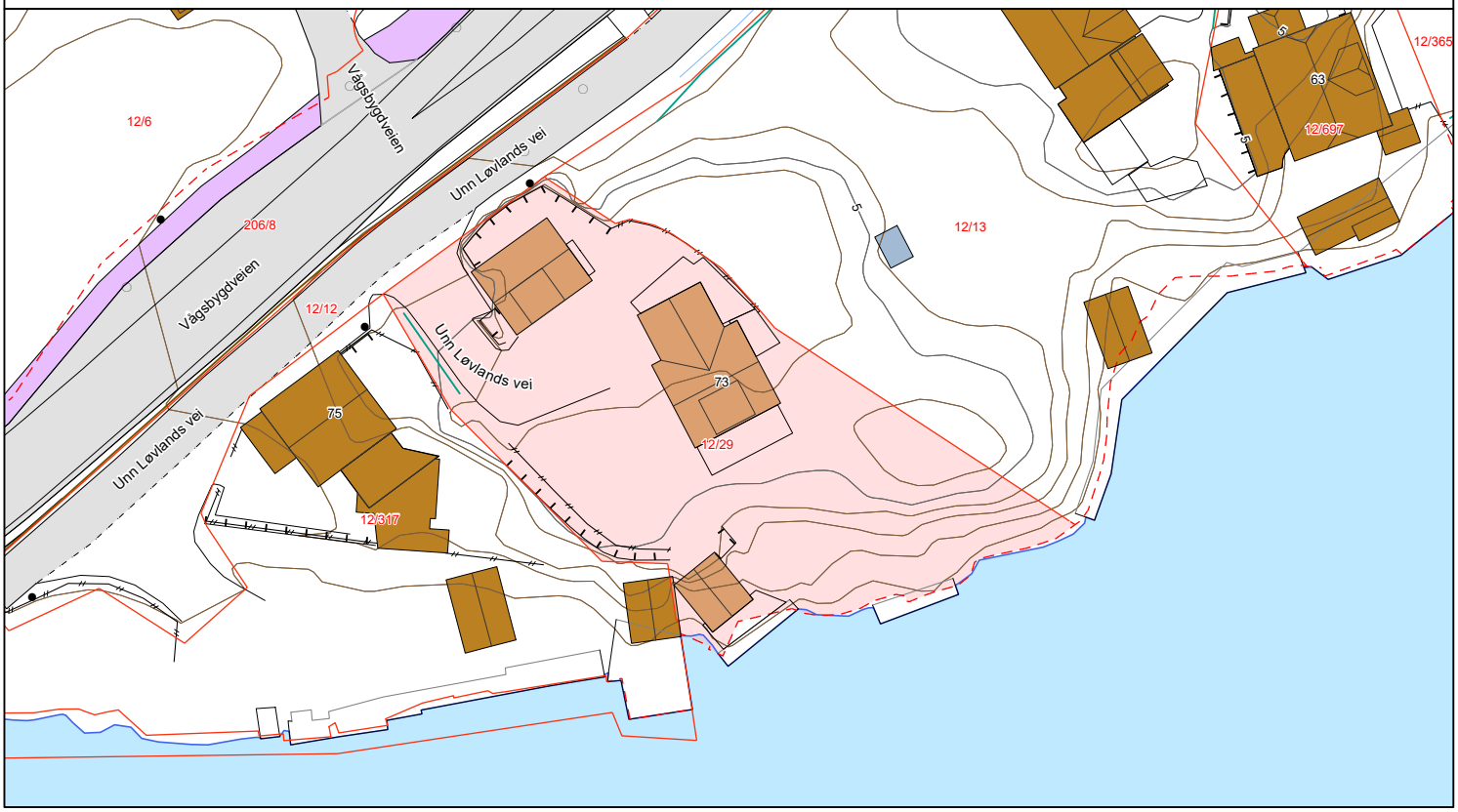
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Oversiktskart

Adresse: **Unn Løvlands vei 73, 4622 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/12/29/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1424 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.07.2025

N



Matrikkelkart

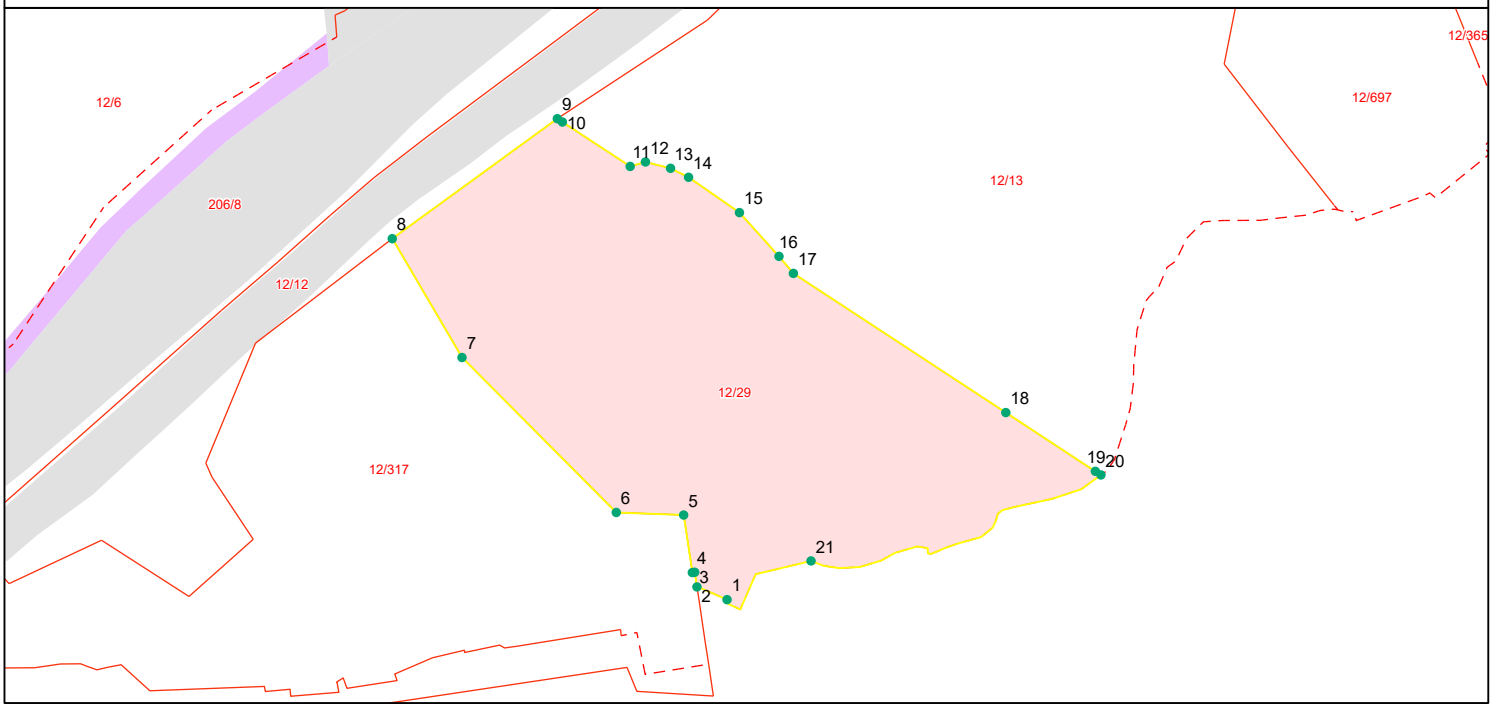
Adresse: **Unn Løvlands vei 73, 4622 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/12/29/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1424 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.07.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1424 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6442029.34	438754.54	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	36	3.06	0
2	6442030.53	438751.73	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	10	1.39	0
3	6442031.9	438751.52	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	0.22	0
4	6442031.87	438751.3	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	5.45	0
5	6442037.25	438750.49	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	6.31	0
6	6442037.49	438744.2	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	20.47	0
7	6442051.98	438729.8	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	12.9	0
8	6442063.09	438723.29	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	19.1	0
9	6442074.31	438738.7	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.56	0
10	6442074	438739.17	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	7.59	0
11	6442069.85	438745.5	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.49	0
12	6442070.26	438746.92	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	2.42	0
13	6442069.67	438749.27	Annen terrengdetalj	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	1.89	0
14	6442068.83	438750.95	Annen terrengdetalj	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	5.79	0
15	6442065.53	438755.7	Annen terrengdetalj	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	5.52	0
16	6442061.44	438759.39	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	2.09	0
17	6442059.85	438760.73	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	23.77	0
18	6442046.83	438780.56	Fjell	Bolt	Totalstasjon	10	10.02	0
19	6442041.34	438788.92	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	0.62	0
20	6442041	438789.44	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	21	30.38	0
21	6442032.96	438762.38	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	36	10.73	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Unn Løvlands vei 73

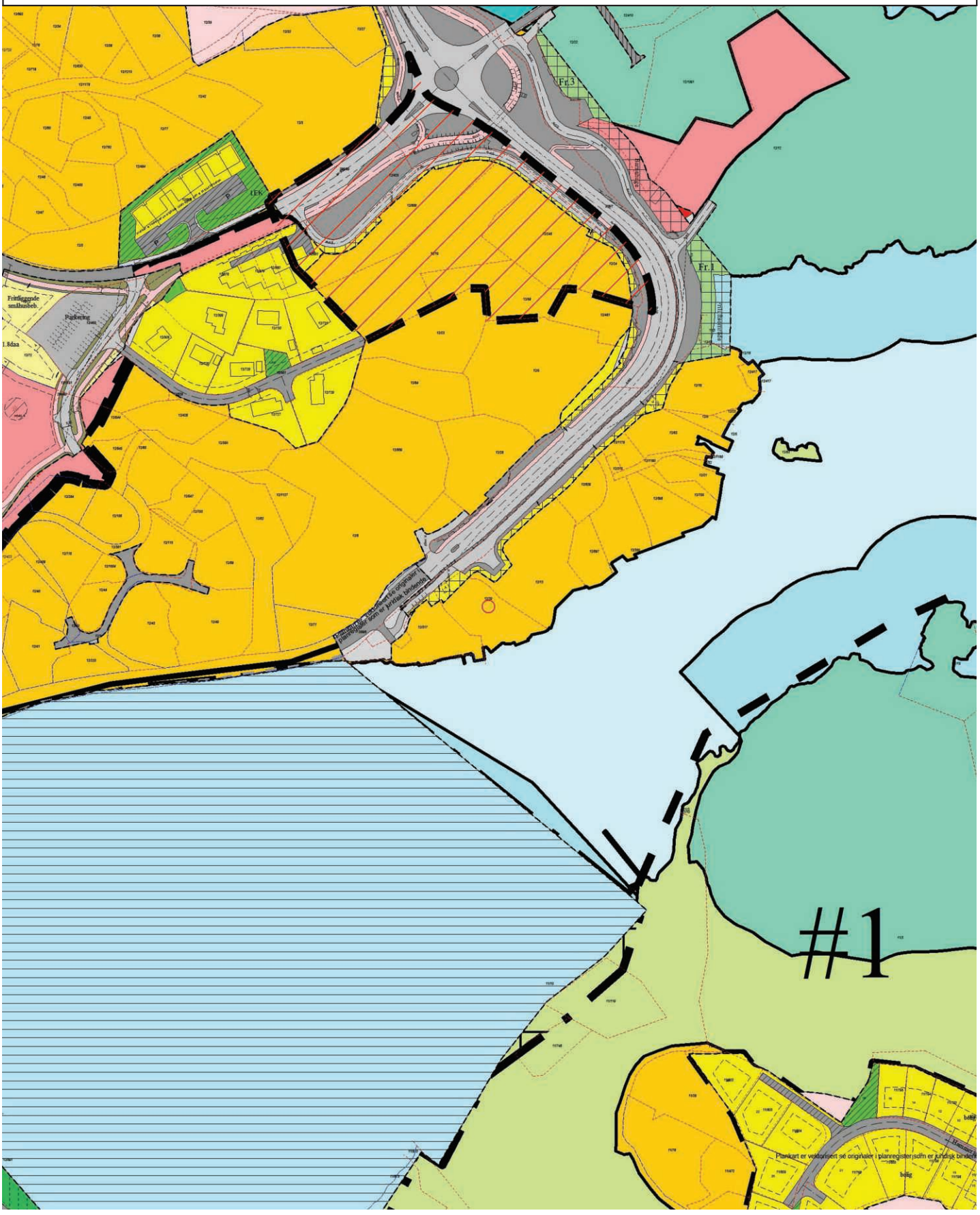
Dato: 03.07.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Båndleggінggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Hovednett for sykkel - fremtidig
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Farleder - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Naturområde vann - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- ADC Påskrift områdenavn

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: temakart

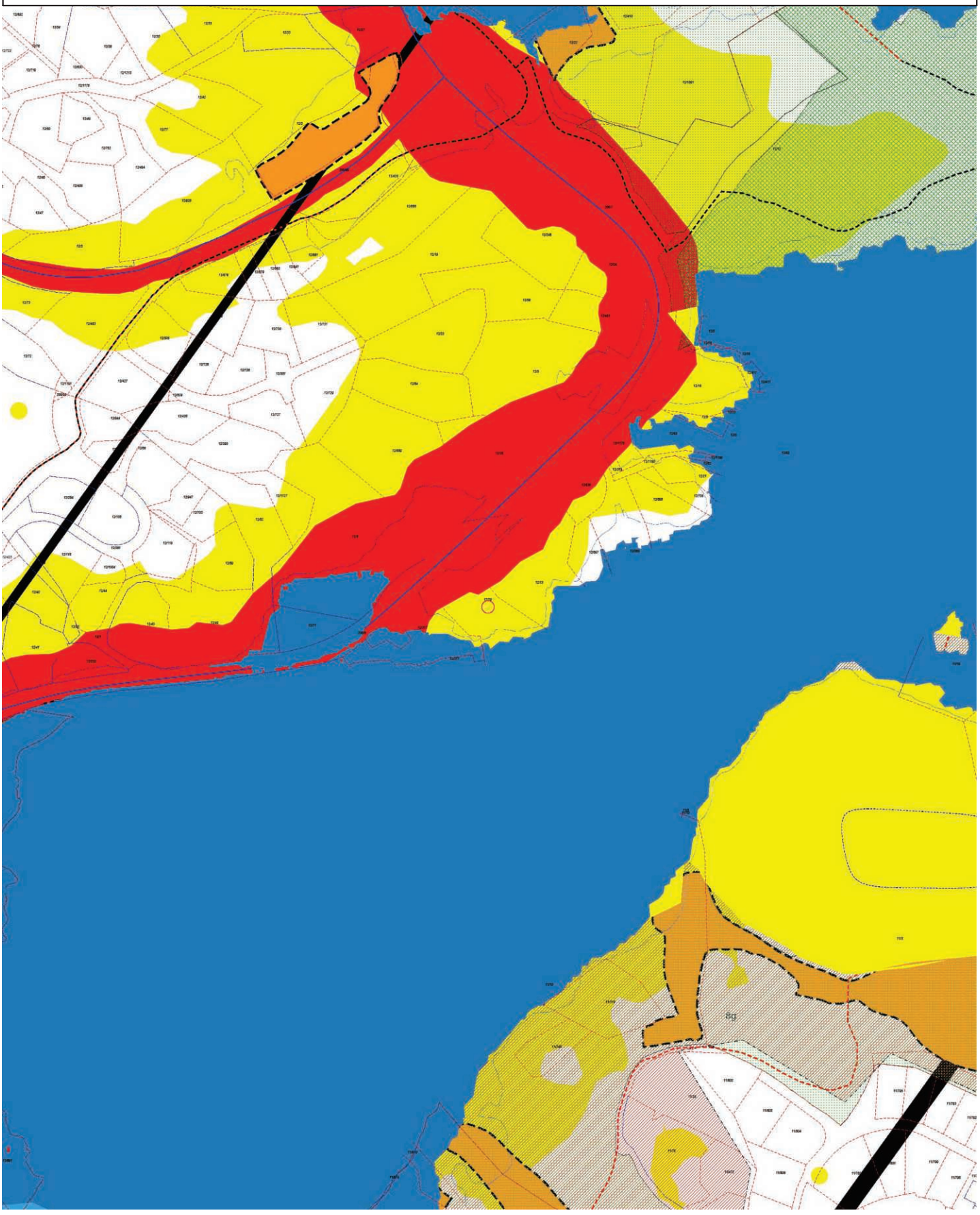
Dato: 03.07.2025

Målestokk: 1:3000

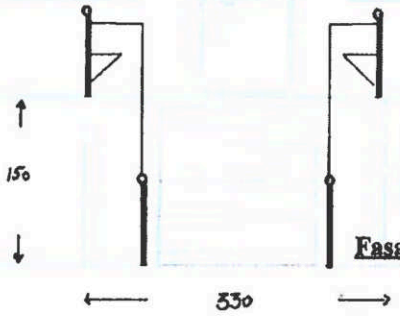
0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred



Fasaden sett fra syd etter montering av dør.

ÅSNES KOMMUNE
Saksnr

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



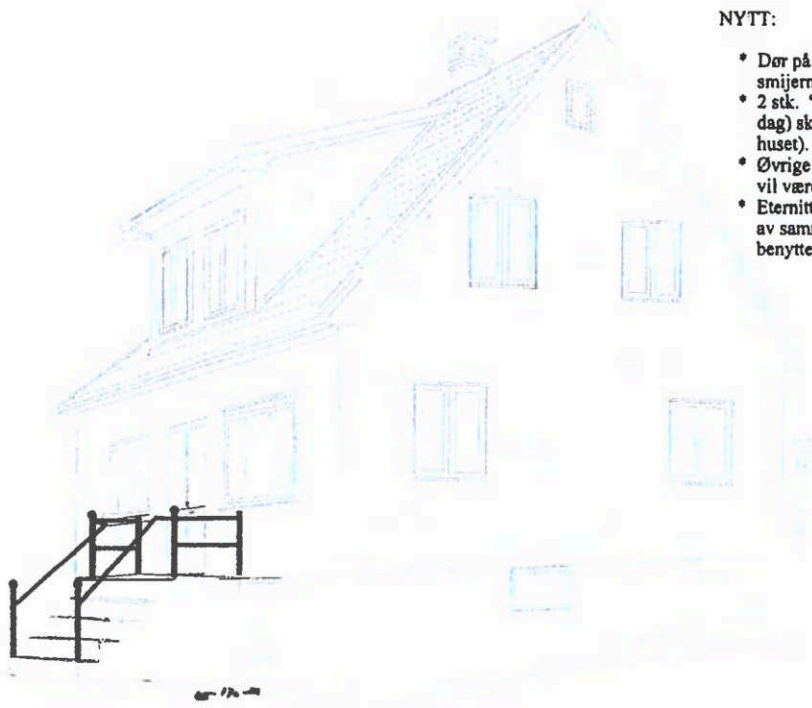
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 16. 12. 1996
J nr
Ark nr
Mappe
Saksbeh

Skisse av huset slik det er pr. i dag.



NYTT:

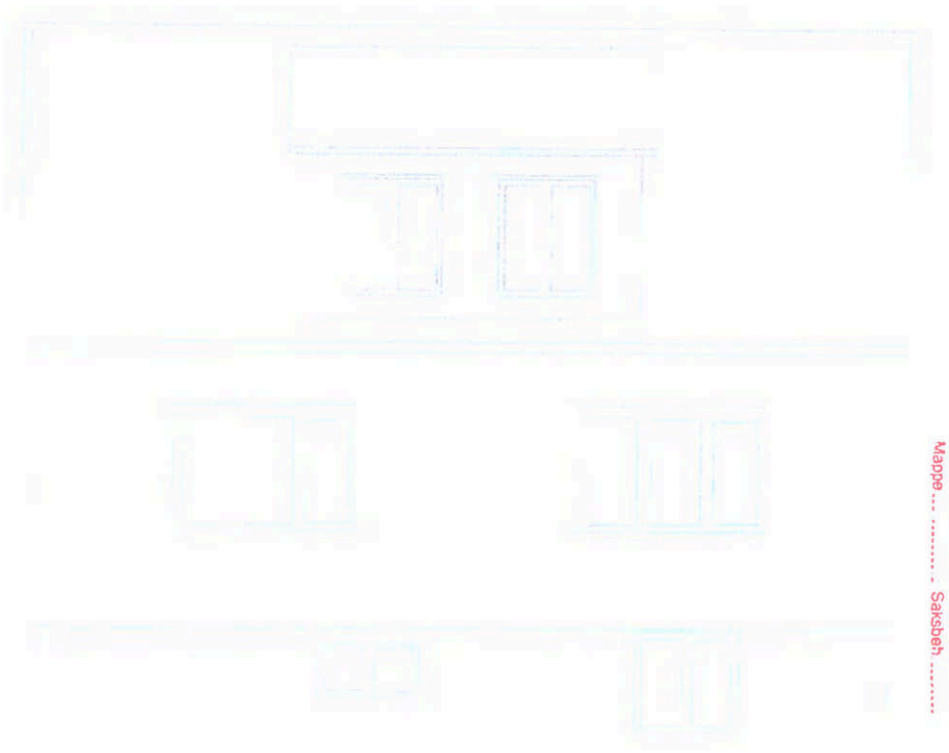
- Dør på sydsiden m/trapp (murt m/rekkverk i smijern).
- 2 stk. "halvvinduer" (se tegning av situasjon pr. dag) skiftet ut med hele vinduer (øst siden av huset).
- Øvrige vinduer skiftes ut med nye. Nye vinduer vil være identiske med gamle vinduer.
- Eternitt (asbest) plater blir tatt bort. Ny kledning av samme type som på det opprinnelige huset vil benyttes



Mottatt 16. 12. 1996
Saksbeh.
BYGNINGSETATEN

Utseende på renovert hus.

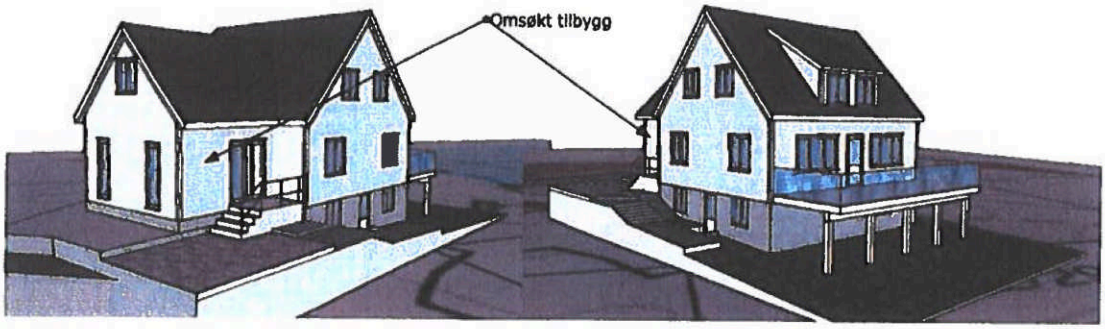
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

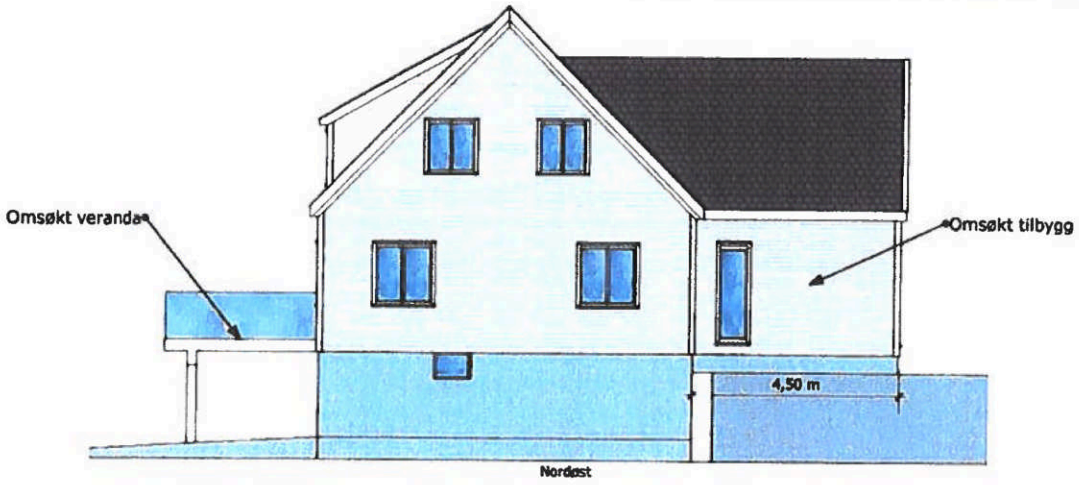


KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 16. 12. 198
Jnr.
Ark.nr.
Mappe.... Saksbeh.

Enkel skisse av huset, slik det er pr. i dag (sett fra syd).







BE-Con AS
Nils Fidjelandsvei 6
4628 Kristiansand
Tel: 908 45 730

Prosjekt:
Vågsbygdveien 73
Tilbygg og veranda

Tiltakshaver:

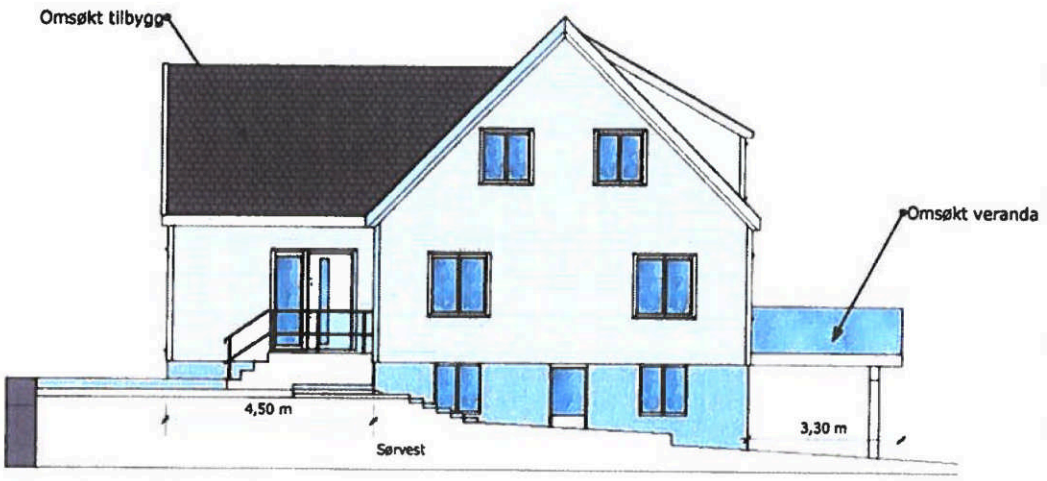
Anders Tonnesland
Vågsbygdveien 73
4621 Kristiansand

Beskrivelse:
Perspektiv
og fasade

Målestokk:
1:100

Tegnet av:
JN

Dato:
23.04.2017
As buildt



BE-Con AS
Nils Pidjelandsvei 6
4628 Kristiansand
Tel: 908 45 730

Prosjekt:
Vigsbygdveien 73
Tilbygg og veranda

Tiltakshaver:

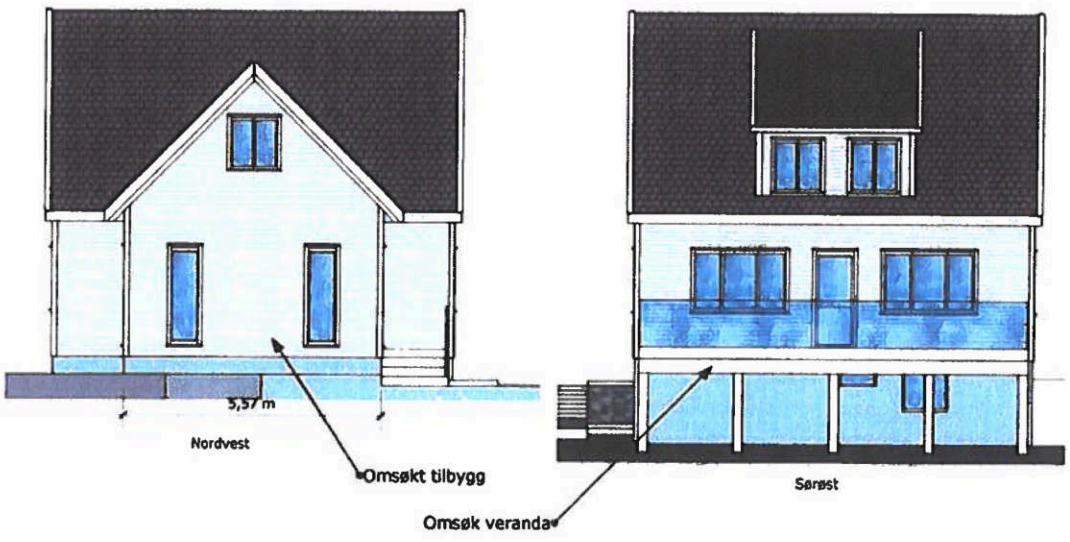
Anders Tonnesland
Vigsbygdveien 73
4621 Kristiansand

Beskrivelse:
Fasader

Målestokk:
1:100

Tegnet av:
JN

Dato:
23.04.2017
As buildt



BE-Con AS
Nils Fidjelandsvei 6
4628 Kristiansand
Tel: 908 45 730

Prosjekt:
Vågsbygdveien 73
Tilbygg og veranda

Tiltakshaver:

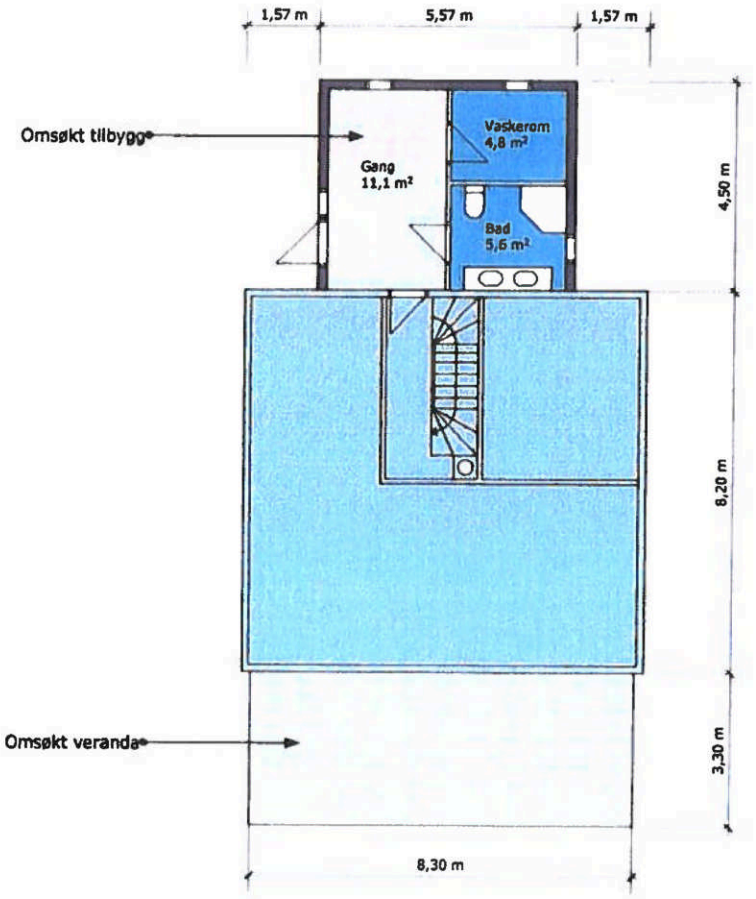
Anders Tonnesland
Vågsbygdveien 73
4621 Kristiansand

Beskrivelse:
Fasader

Målestokk:
1:100

Tegnet av:
JN

Dato:
23.04.2017
As build



BE-CON

BE-Con AS
Nils Fidjelandsvei 6
4628 Kristiansand
Tel: 908 45 730

Prosjekt:
Vågsbygdveien 73
Tilbygg og veranda

Tiltakshaver:

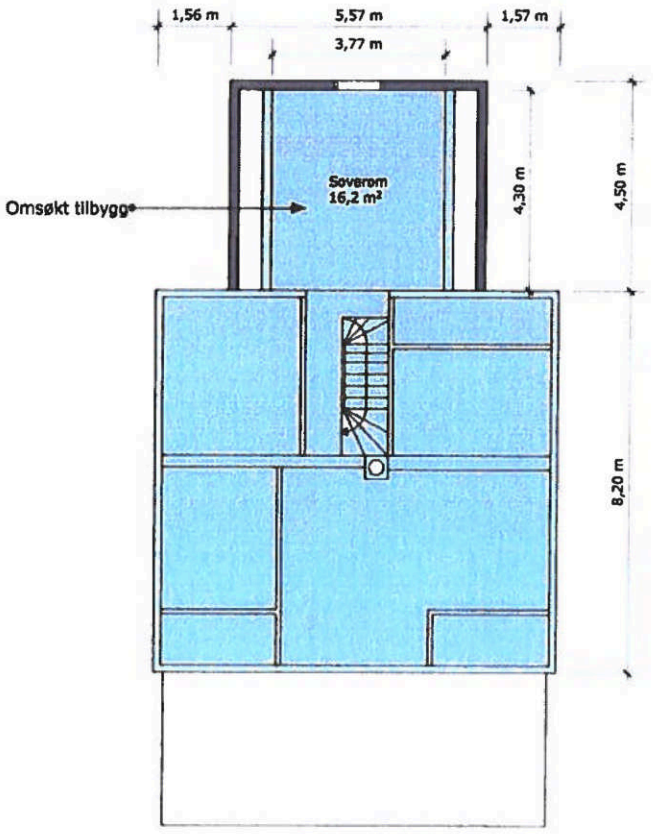
Anders Tønnesland
Vågsbygdveien 73
4621 Kristiansand

Beskrivelse:
Plan 1.etg

Målestokk:
1:100

Tegnet av:
JN

Dato:
23.04.2017
As buildt



BE-Con AS
Nils Fidjelandsvei 6
4628 Kristiansand
Tel: 908 45 730

Prosjekt:
Vågsbygdveien 73
Tilbygg og veranda

Tiltakshaver:

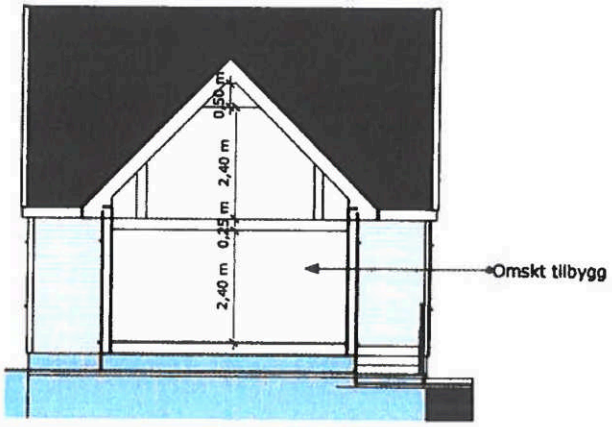
Anders Tonnesland
Vågsbygdveien 73
4621 Kristiansand

Beskrivelse:
Plan 2.etg

Målestokk:
1:100

Tegnet av:
JN

Dato:
23.04.2017
As buildt



BE-Con AS
Nils Fidjelandsvei 6
4628 Kristiansand
Tel: 908 45 730

Prosjekt:
Vigsbygdveien 73
Tilbygg og veranda

Tiltakshaver:

Anders Tonnesland
Vigsbygdveien 73
4621 Kristiansand

Beskrivelse:
Snitt

Målestokk:
1:100

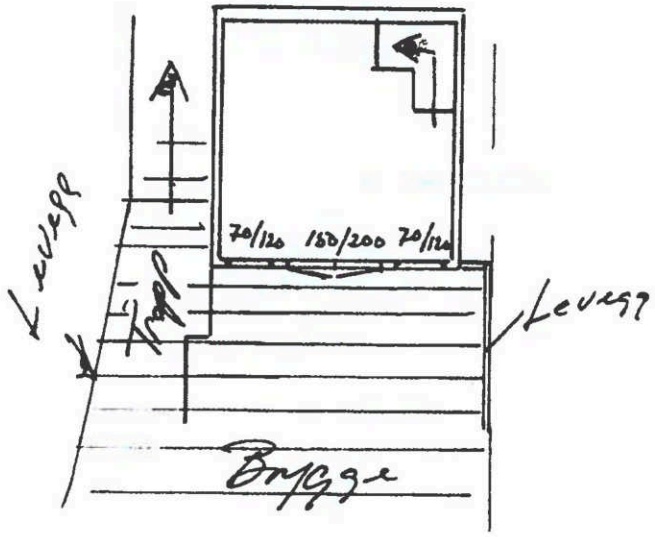
Tegnet av:
JN

Dato:
23.04.2017
As buildt

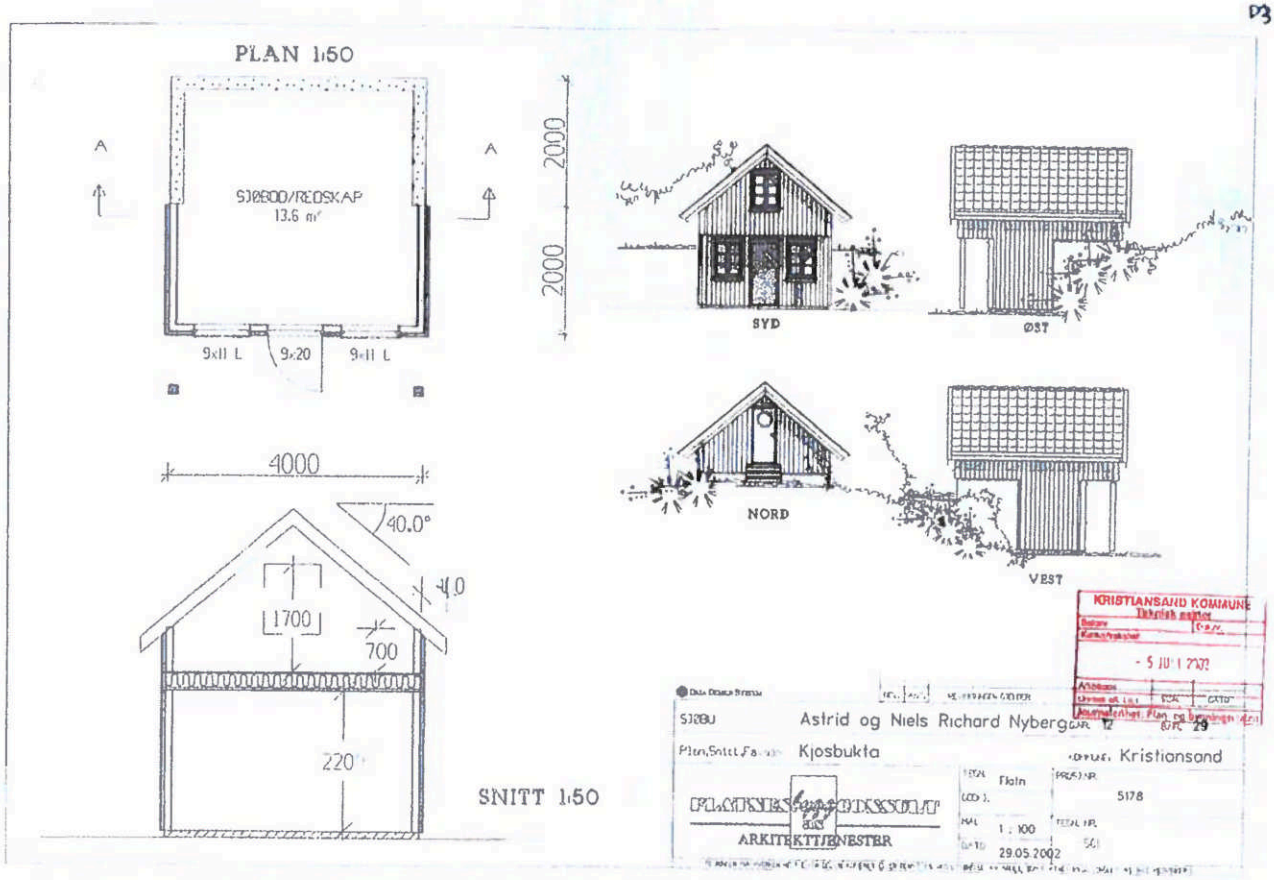
SKJÆRGÅRDSBYGG A/S
Fløybakken 34 - 4625 FLEKKERØY

Sjøbod for Marianne og John Håkon Pettersen
Vågsbygd v. 75

Prosjekt tegning
2/1003
Skjærgårdsbygg







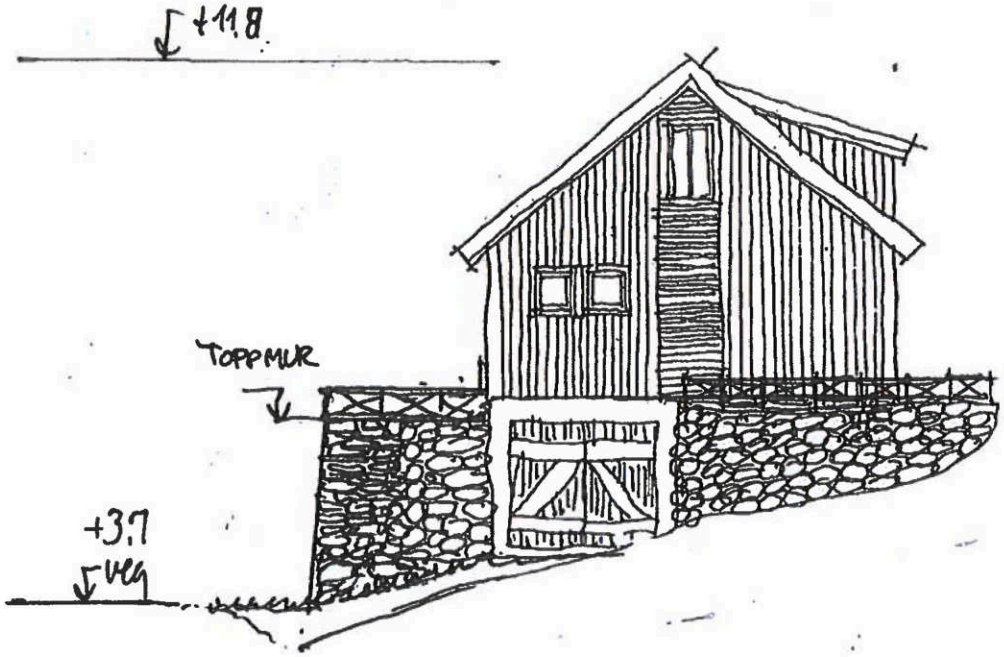
0 50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 r

Dansk Scanning A/S



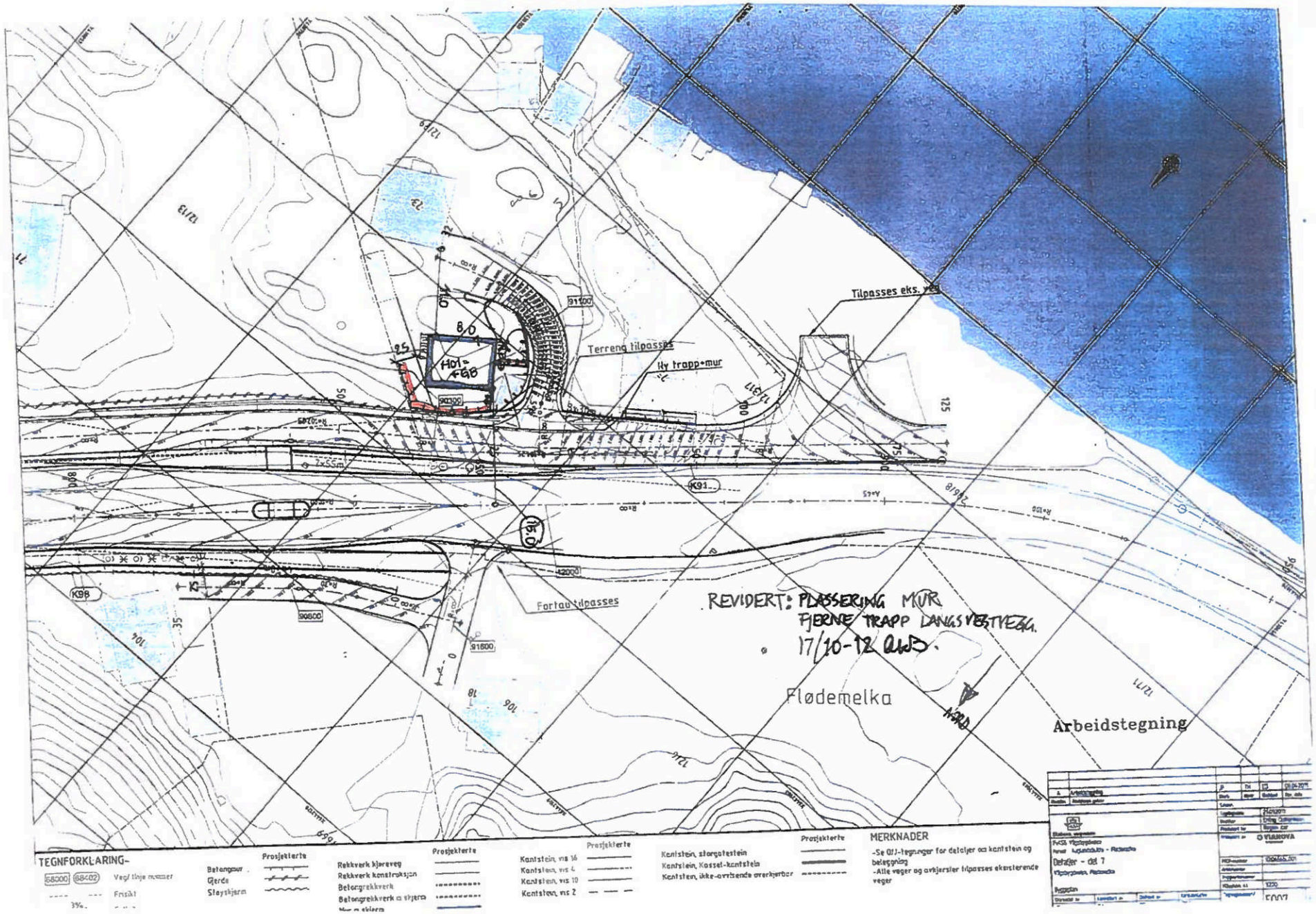
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 r
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT VEST OKT. 2012

TIL NY NABOVARSLING

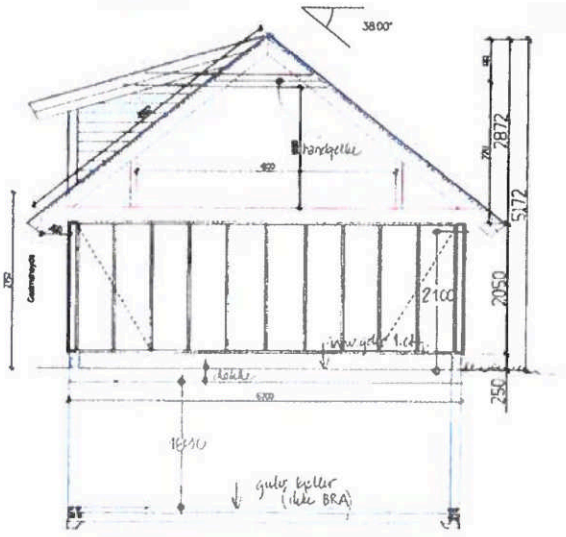
VÅGSBYGDV. 73 ~ M=1:100

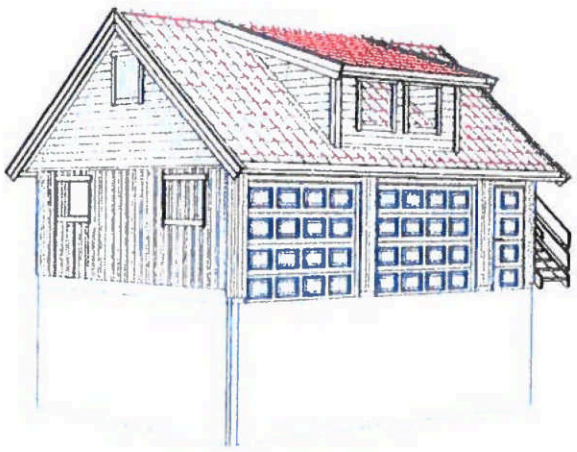

Tilpasses eks. vei
Terreng tilpasses
Ny trapp+mur
H01-FGB
1x55m
K91...
K98
Fortau tilpasses
REVIDERT: PLASSERING MUR
FJERNE TRAPP LANGS VEGTYPE A.
17/10-12 ØJD.
Flødemelka
Arbeidstegning
TEGNFORKLARING-
MERKNADER
-Se Ø11-tegninger for detaljer og kantstein og belegning
-Alle veger og avkjørsler tilpasses eksisterende veger

DATA DESIGN SYSTEM

NB! Påføres av kunde
= planlagt terreng
= ordinært terreng

GRIMSTAD GARASJENE





Perspektiv

Snitt - t50

BRA 49,6 m²			

C
B Utspaering for vinduer endret i mål
A + 7 pillar

meb		17.06.2011
meb		16.12.2010
meb		15.12.2010

TEGNET AV	GODKJENT AV	DATO
meb		15.12.2010

UGLAND INDUSTRIER

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

Geir Kristian Jordheim

Snitt AA, Perspektiv

SKALA 1:100

TYPE J-5 SPESIAL STAENDE 620 x 600 cm - 38

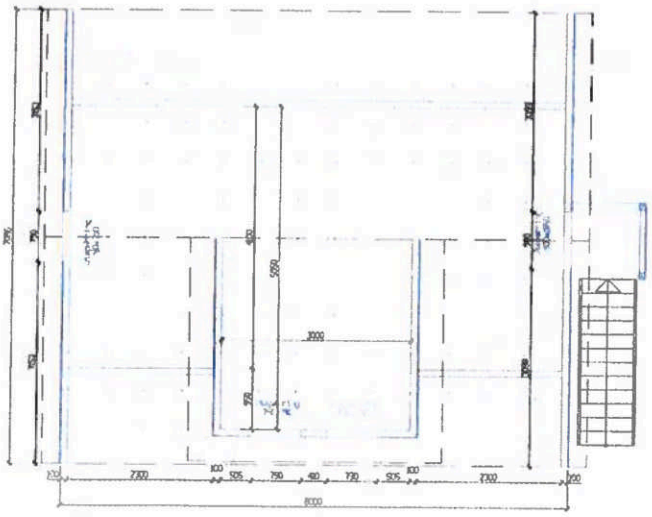
TEGNINGS NR 71171505

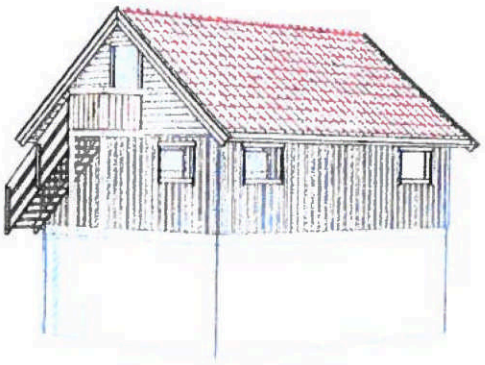
Kunde nr.: 711726

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER ENDRES UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE FRA UGLAND INDUSTRIER AS SOM EIER AV OPPHAVSRETTEN

DATA DESIGN SYSTEM

GRIMSTAD GARASJENE





Plan Loftsrom

Perspektiv

UGLAND INDUSTRIER

NS-EN ISO 9001

Geir Kristian Jordheim

Loftromsplan

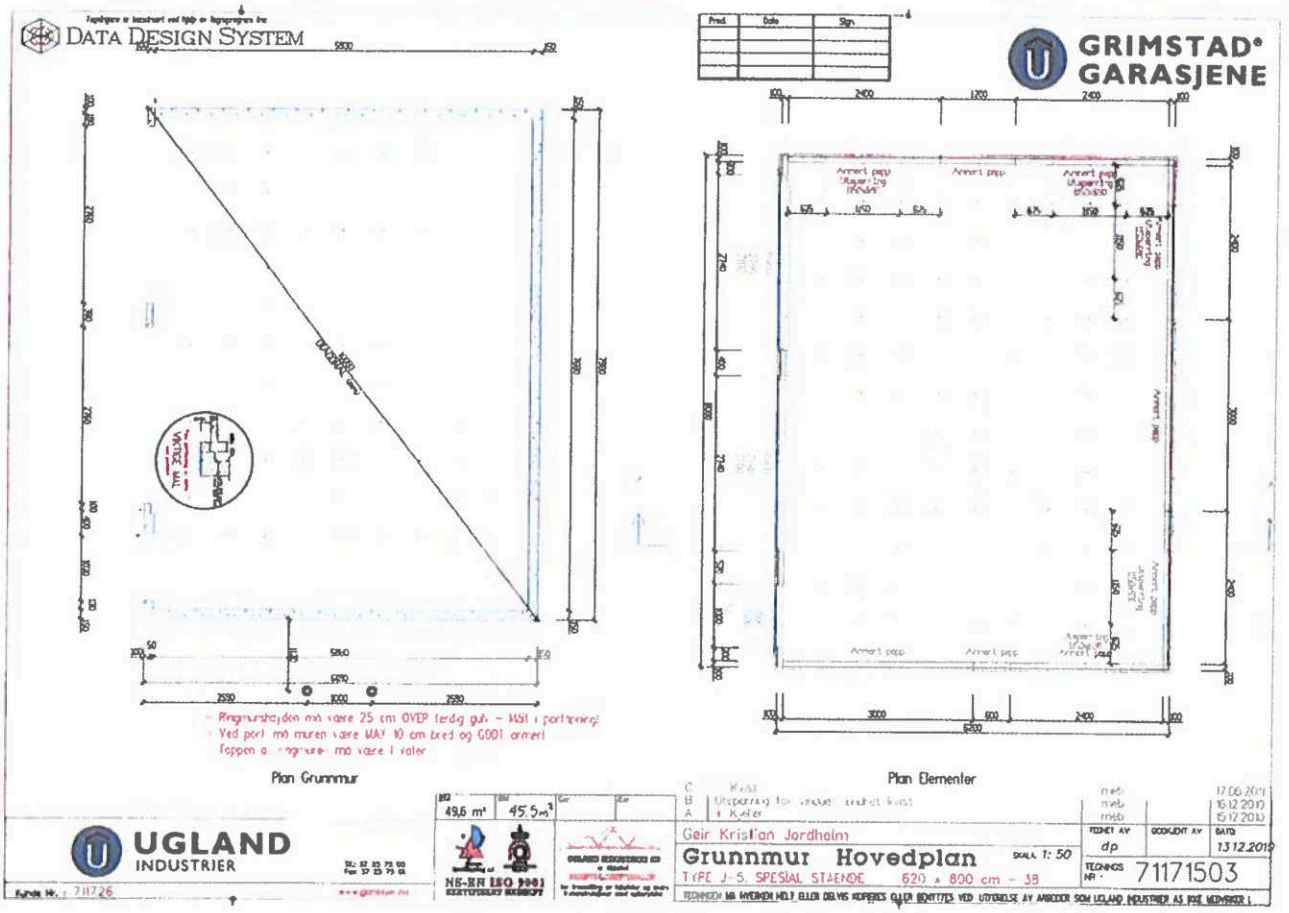
TYPE J-5, SPESIAL STAENDE 620 x 800 cm - 38

SKALA 1: 50

TEGNET AV: dp

DATO: 13.12.2010

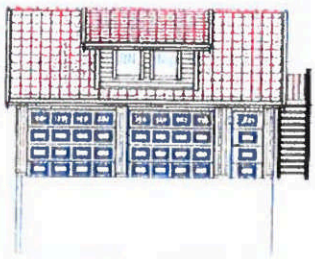
TEGNINGS NR: 71171502


DATA DESIGN SYSTEM
GRIMSTAD GARASJENE
Plan Grunnmur
Plan Elementer
UGLAND INDUSTRIER
NS-EN ISO 9001
Geir Kristian Jordheim
Grunnmur Hovedplan
TYPE J-S. SPESIAL STAENDE 620 x 800 cm - 38
71171503
13.12.2010

DATA DESIGN SYSTEM

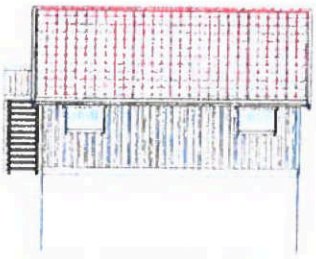
NB! Påføres av kunde
= planlagt terreng
= ordinært terreng

GRIMSTAD GARASJENE





Fasade Plan





UGLAND INDUSTRIER

Kunde Nr.: 711726

NS-EN ISO 9001

49,6 m²

C – Rettet
B Utstanning for endret endret vegg
A 1. Rettelser

Geir Kristian Jordheim

Fasader Snitt Persp

SKALA 1: 100

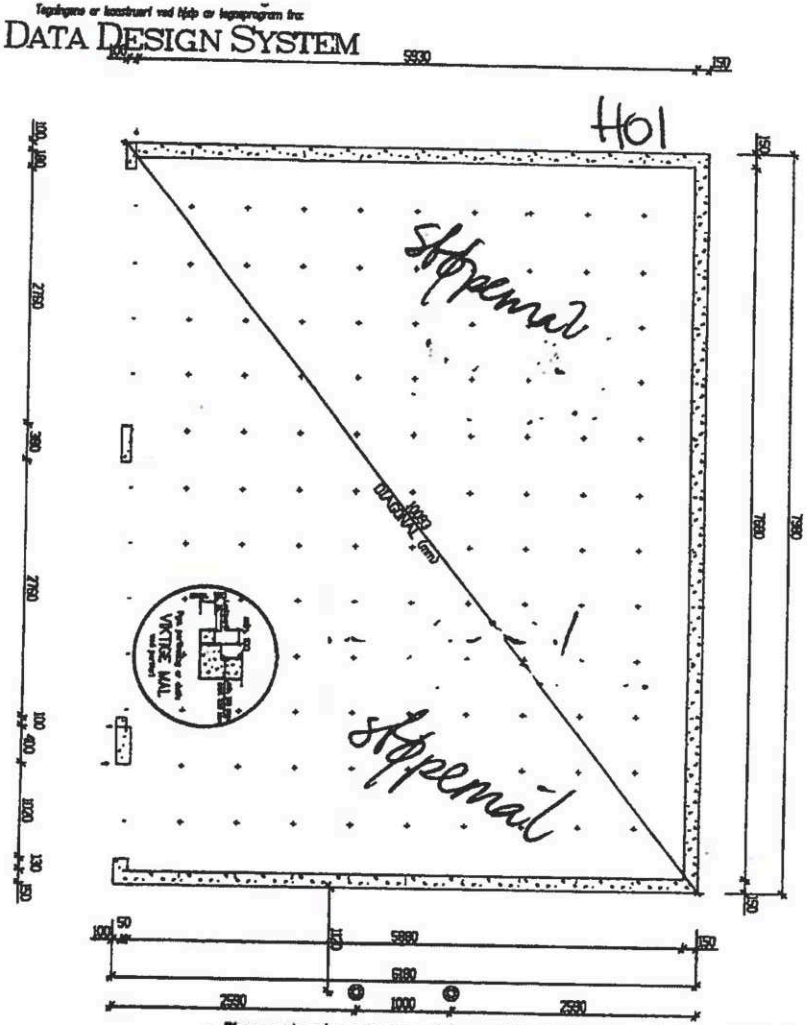
TYPE J-S SPESIAL STAENDE 620 x 800 cm – 38

mnb		17.06.2011
mnb		15.12.2010
mnb		15.12.2010
TEGNET AV:	ODDKJENT AV:	DATO:
dp		13.12.2010

TEGNINGS NR.: 71171504

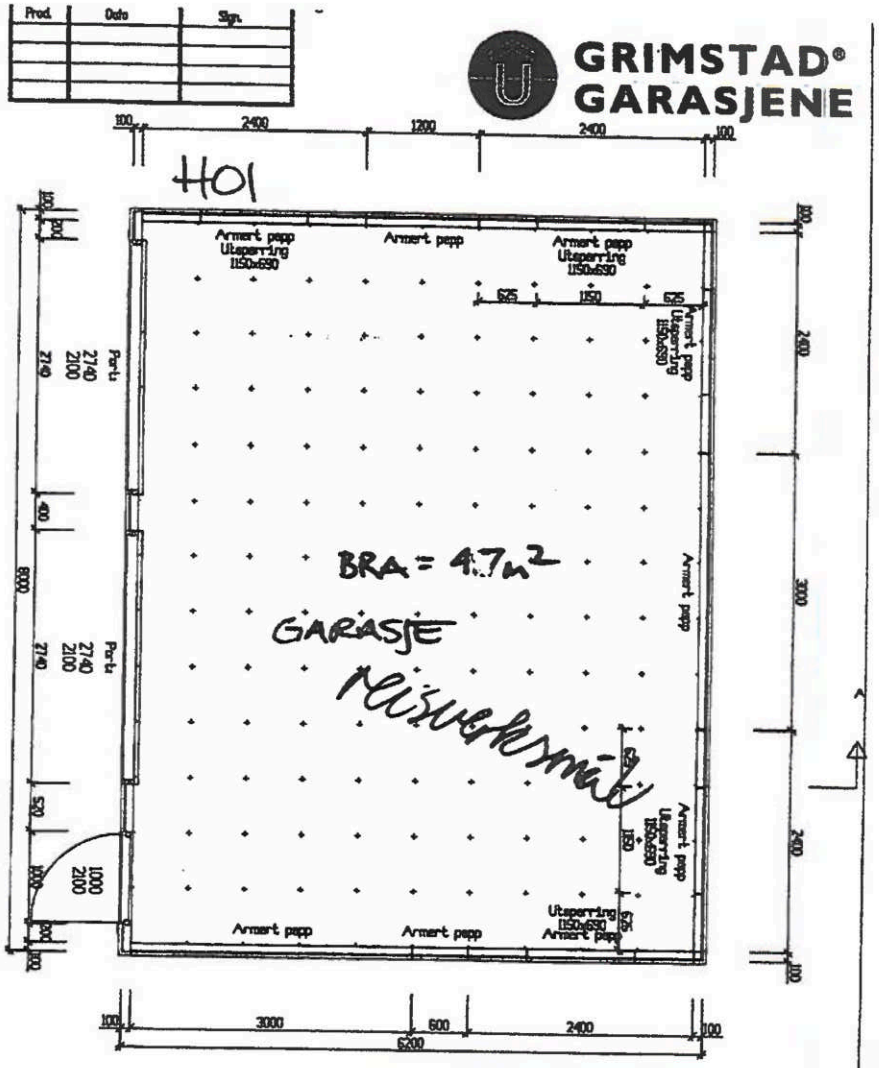
TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS, KOPIERES, ELLER OVERFØRES VED HJELP AV ANDRE MIDLER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MÅTTE VÆRE I

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM



- Ringmurshøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv – Målt i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armert
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur



Plan Elementer

BYA 49,6 m²	BRA 47 m²	Dato:	Dato:	B	Utsparring for vinduer, endret kvist	meb	16.12.2010
				A	+ Kjeller	meb	15.12.2010

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: 37 25 76 00
Fax: 37 25 79 01
www.garasjer.no
Iso Nr.: 711726

NS-EN ISO 9001

Geir Kristian Jordheim

Grunnmur Hovedplan SKALA: 1: 50

TYPE J-5, SPESIAL STÅENDE 620 x 800 cm – 38°

TEGNET AV:	GODKJENT AV:	DATO:
dp		13.12.2010

TEGNINGS NR: 71171503

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 80

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

D-2

Gnr.: 12 Bnr.: 29 Fnr.: Snr.:

Adresse: Vågsbygdveien 73

Sokkelhøyde: VEGVES, FASTSETTES STEDNING

GARASJE

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

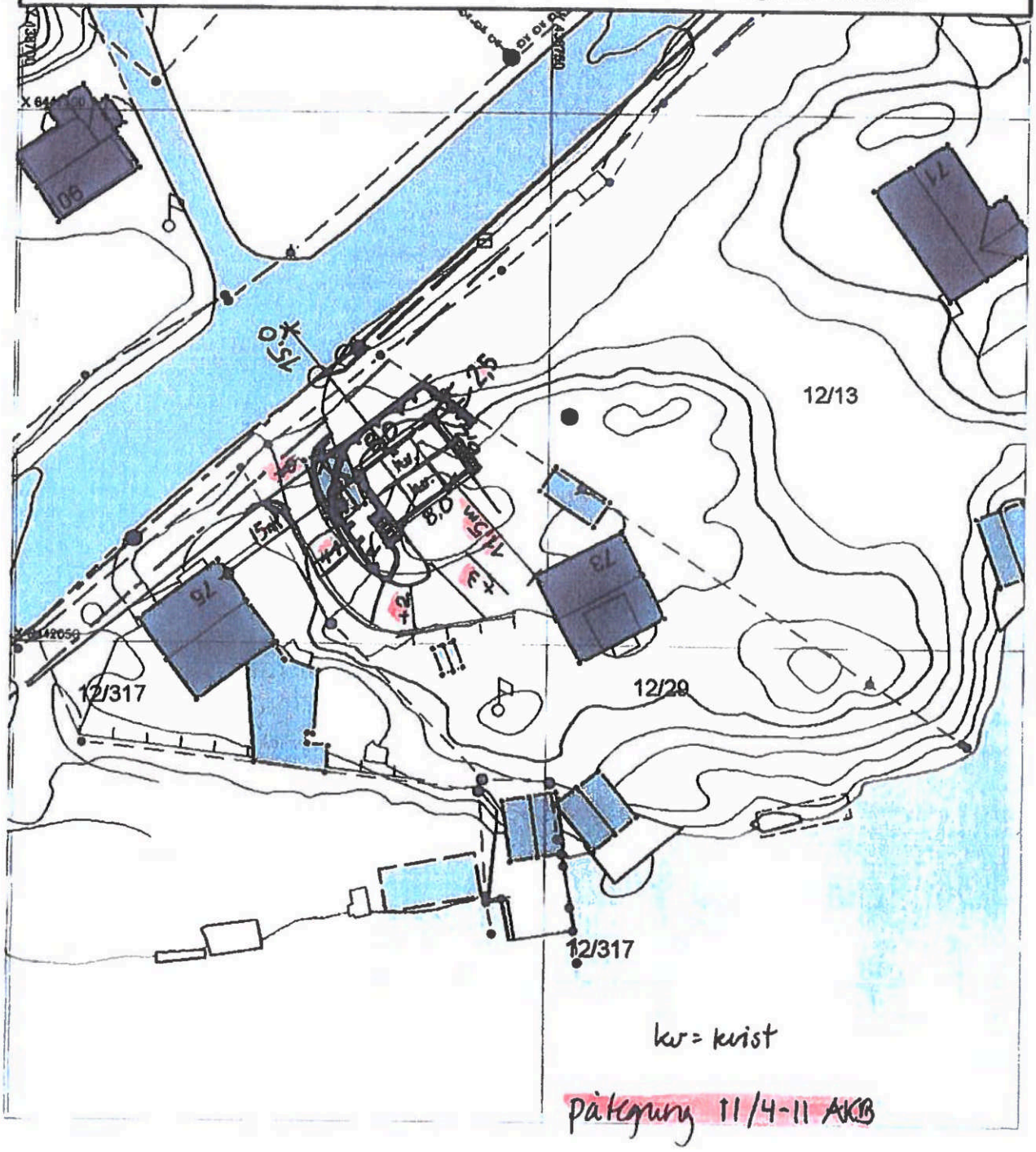
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

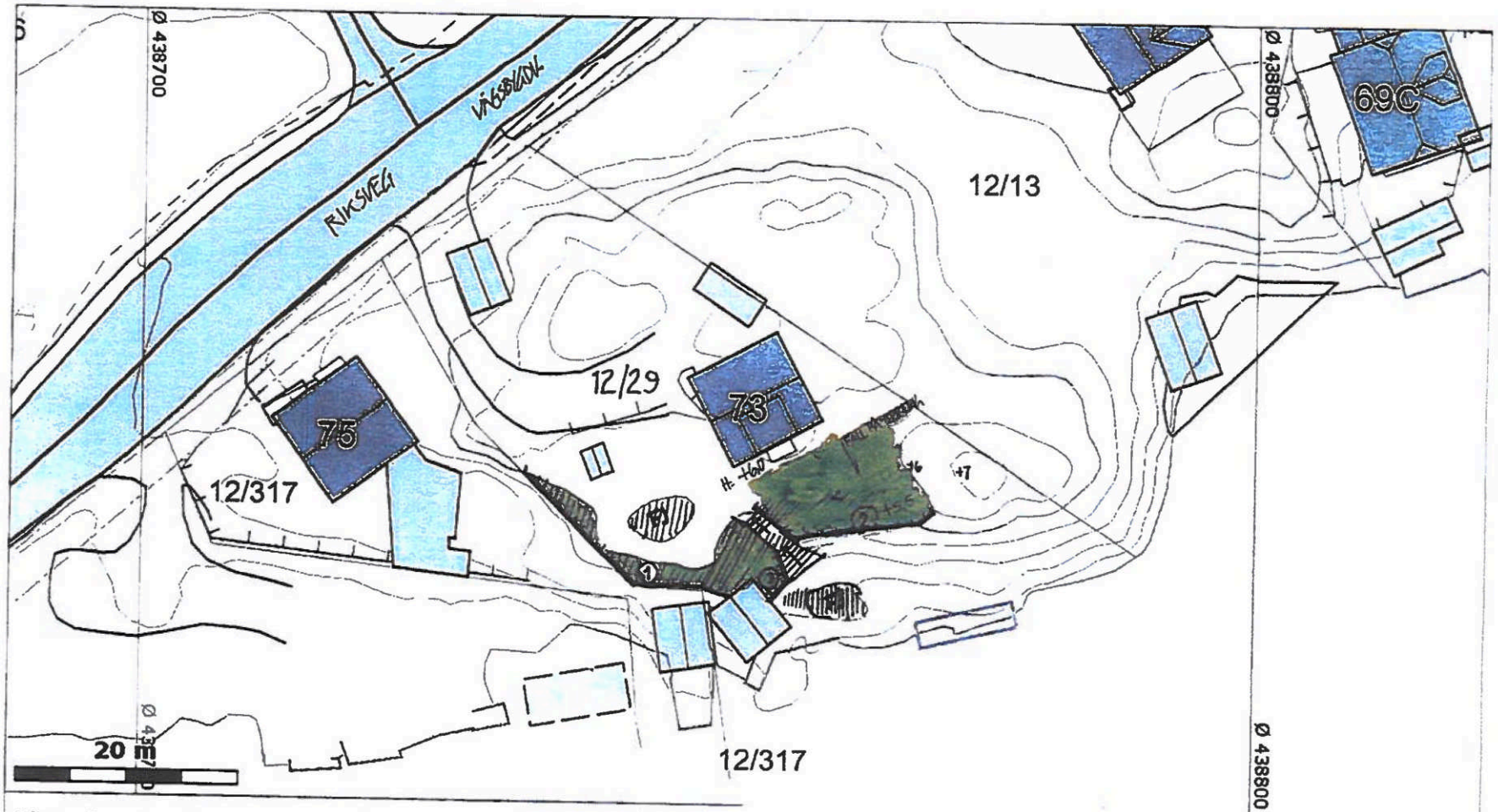
Målestokk: 1:500

0 5 20 m

Dato: 03.12.2010

Sign.: M. Simonsen





Situasjonskart s

For

Adresse:

Areal:

Målestokk: 1:500

Dato

4. august 2009

FORSTØTNING ①. ②

FJ = FJERNES

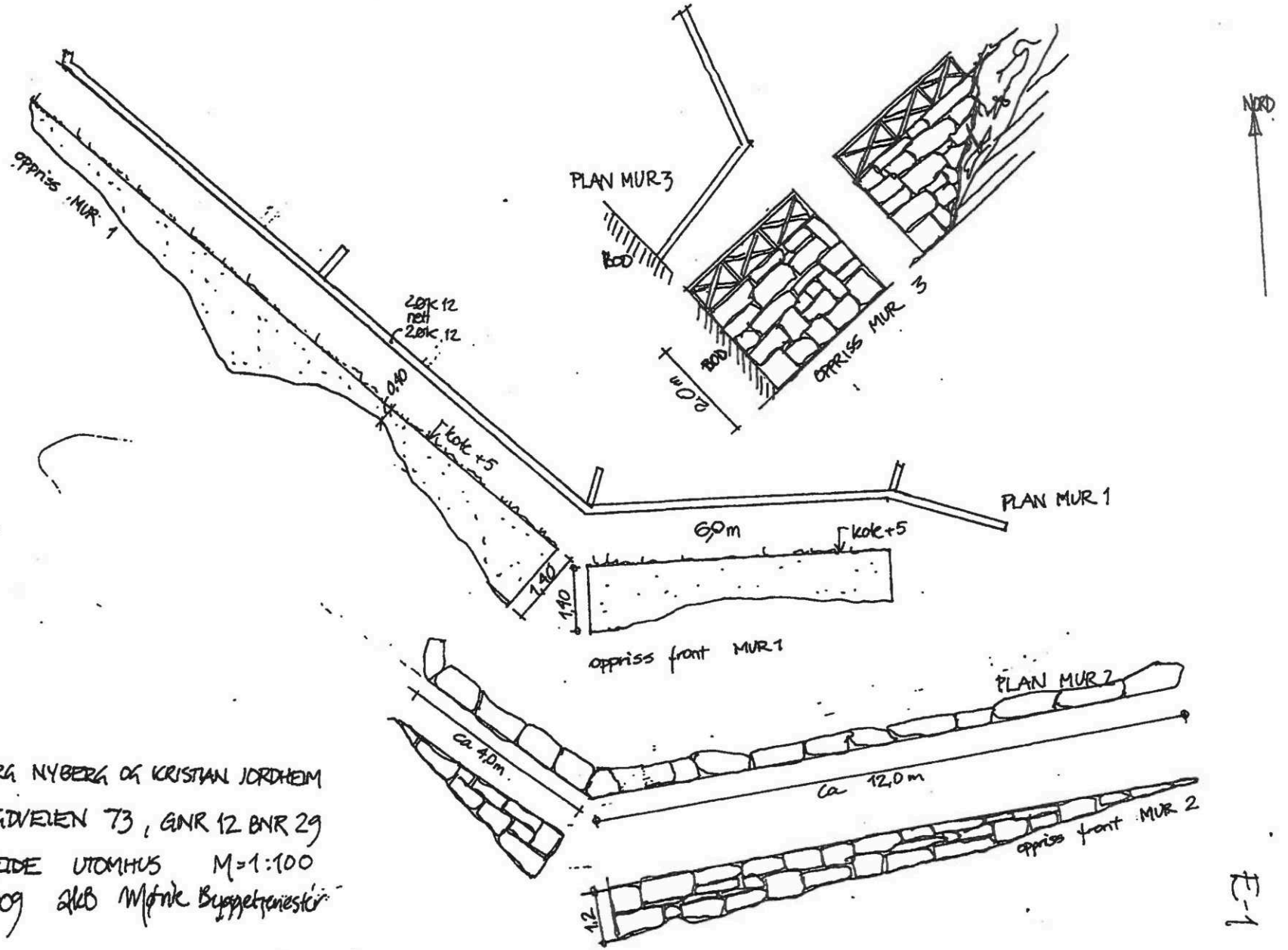
PLANERES

INGEBJØRG & KRISTIAN

VÅGSBKDV. 73, GNR 12 BNR 29

OPPARBEIDE UTOMHUS

D-1



INGEBJØRG NYBERG OG KRISTIAN JORDHEIM

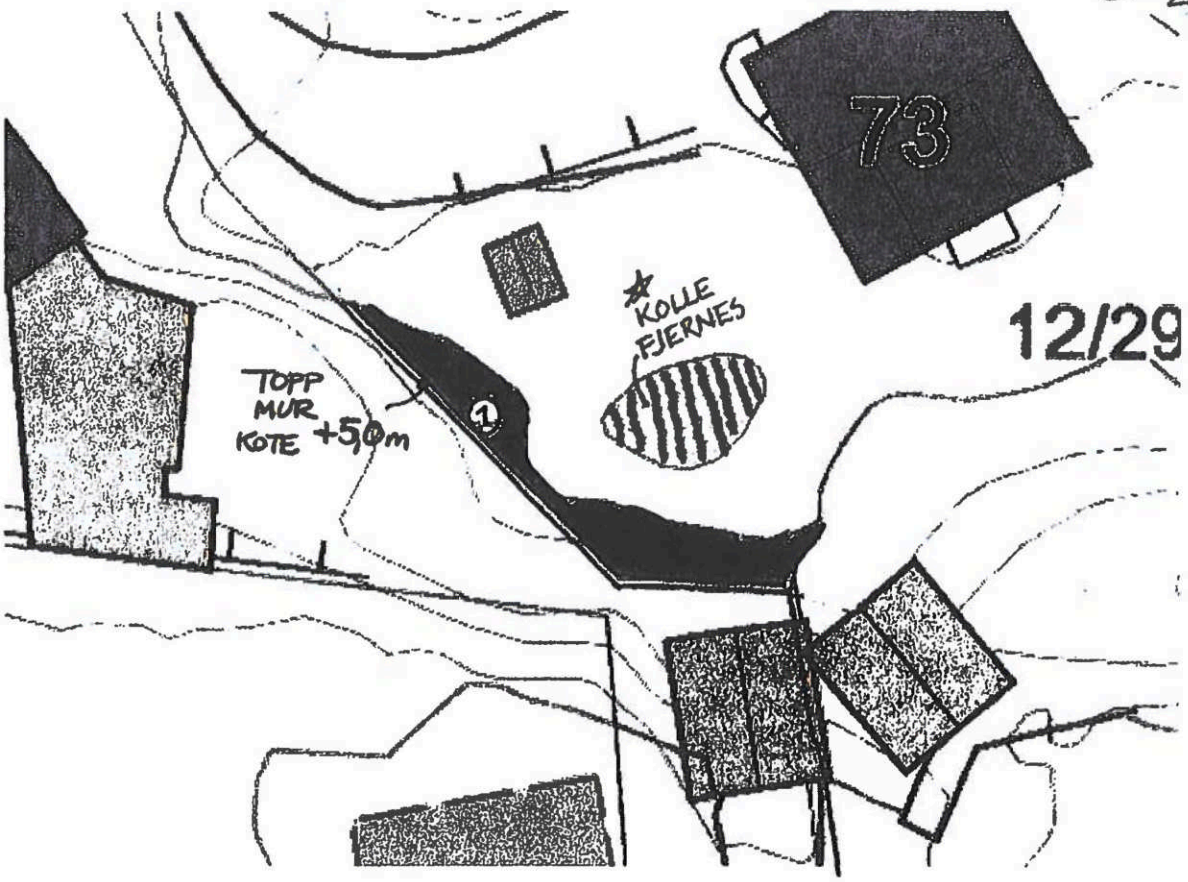
VÅGSBYGDVEIEN 73, GNR 12 BNR 29

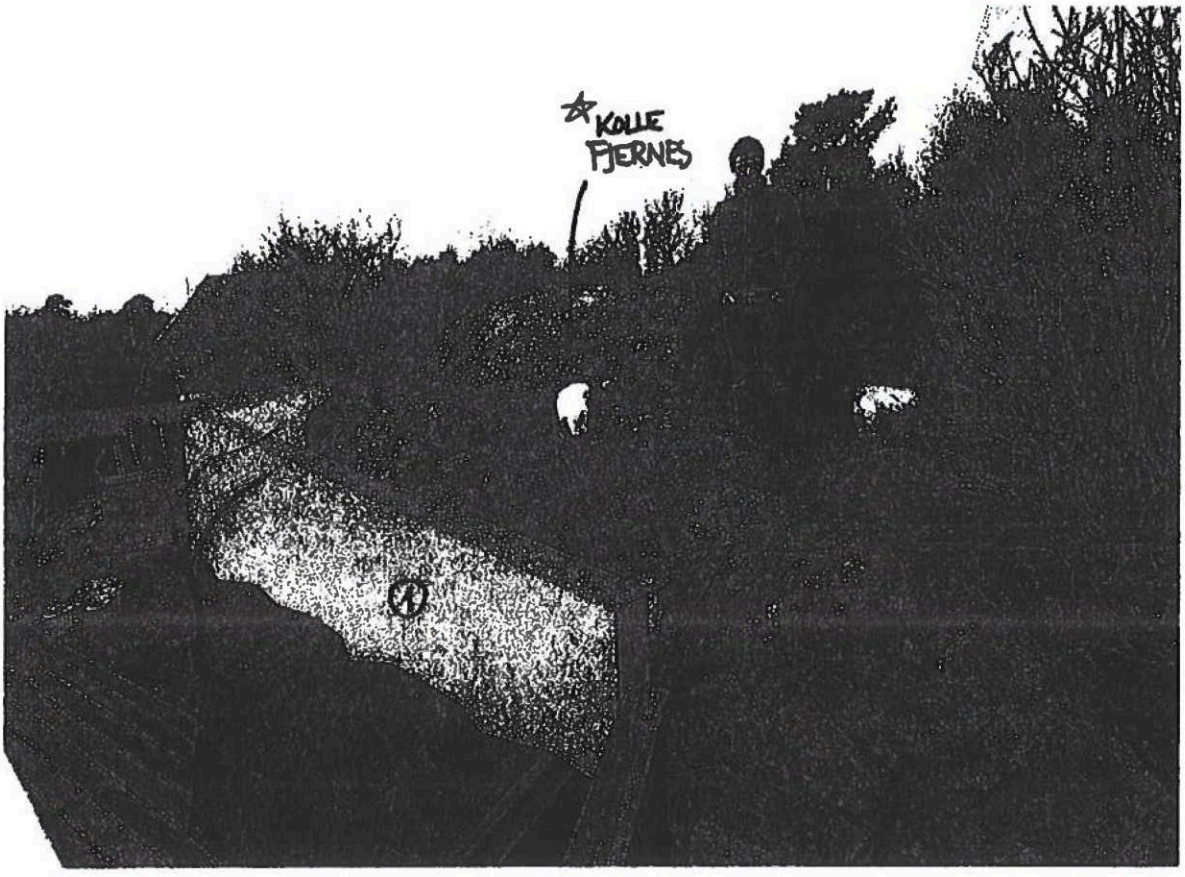
OPPARBEIDE UTOMHUS M=1:100

4.des.2009 2KB Mørvik Byggekonsulent

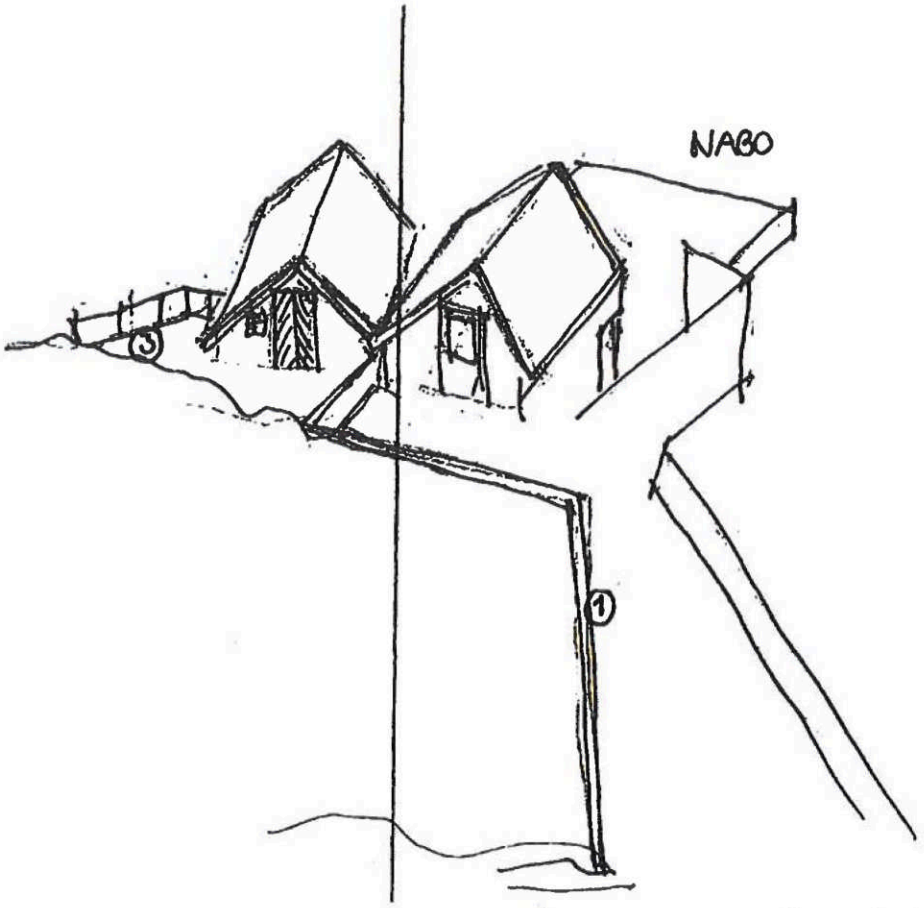
E-1

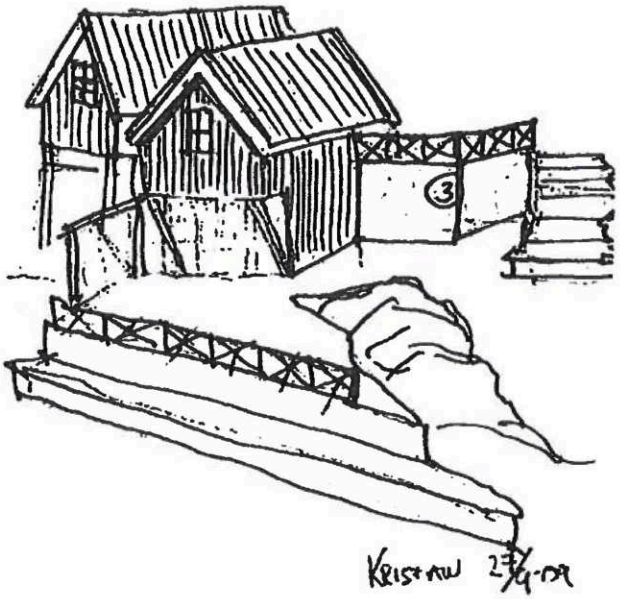
E-2





E-3





D-1

Gnr.: 12 **Bnr.: 29** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Vågsbygdveien 73

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

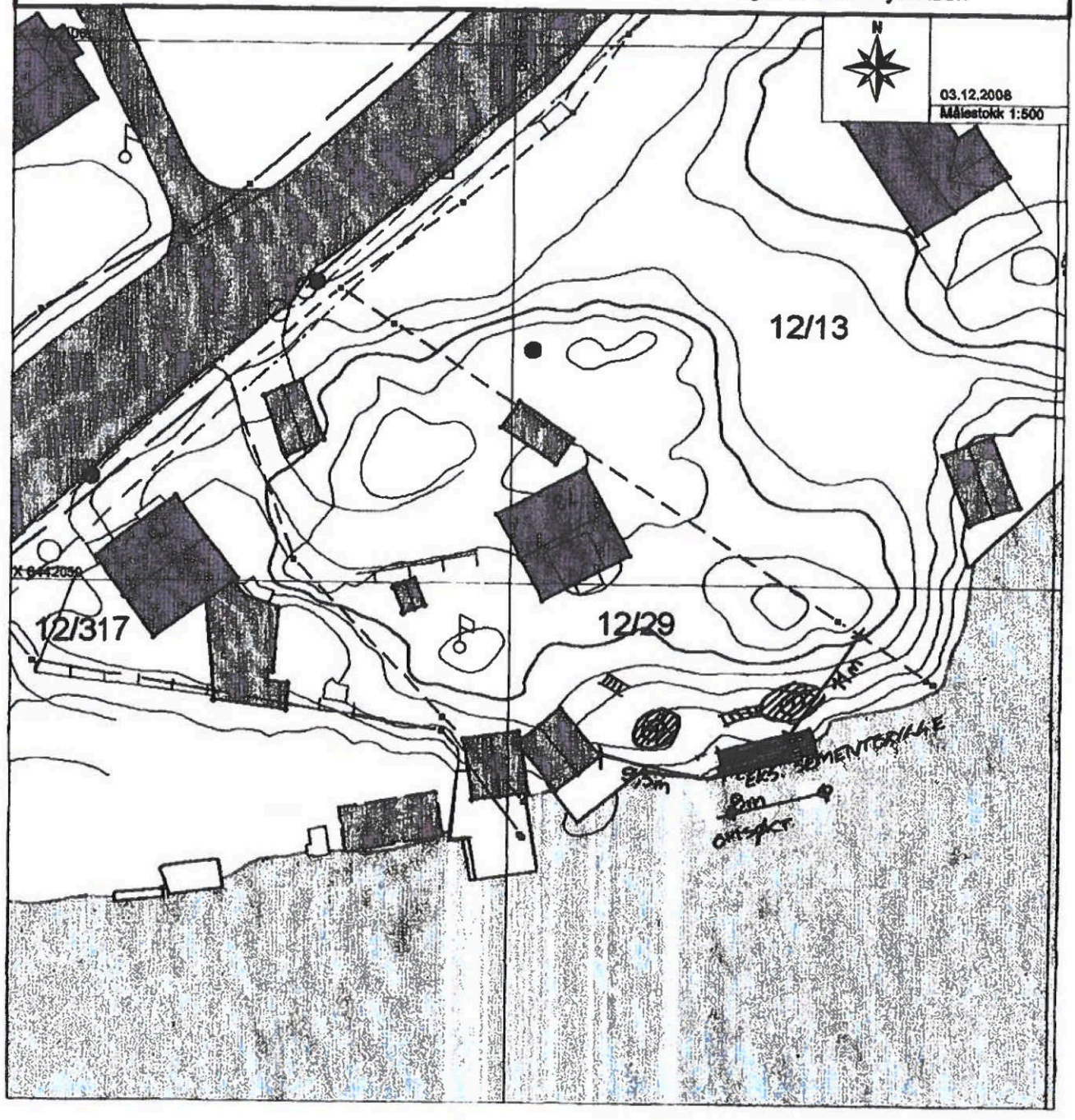
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

0 5.00 20.00 m

Dato: 03.12.2008

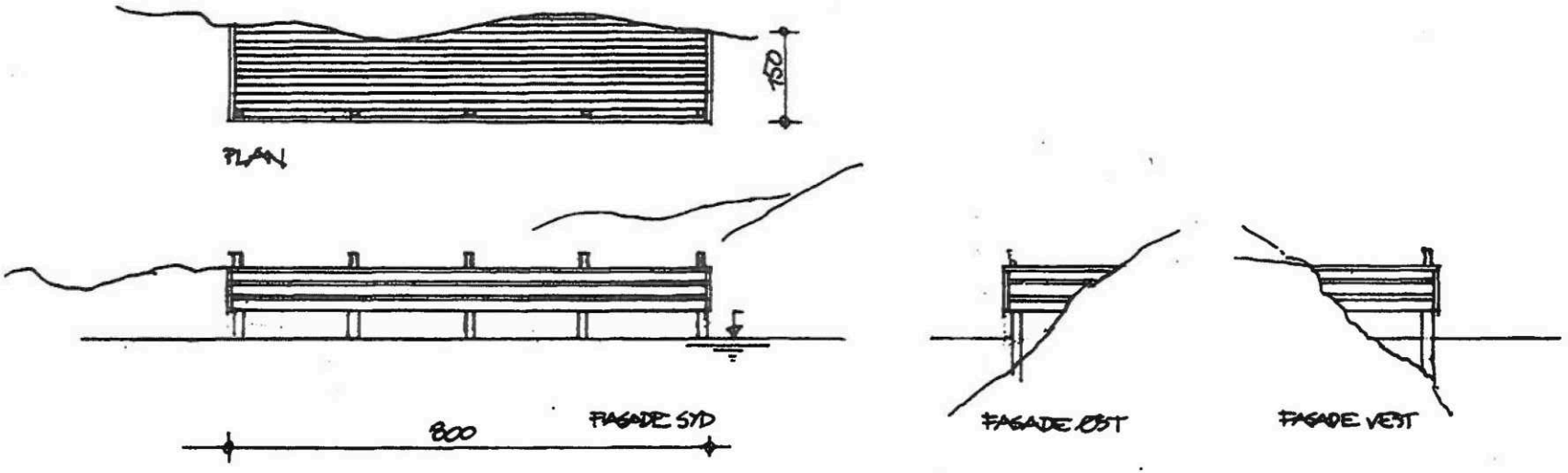
Sign.: Astrid A Syvertsen



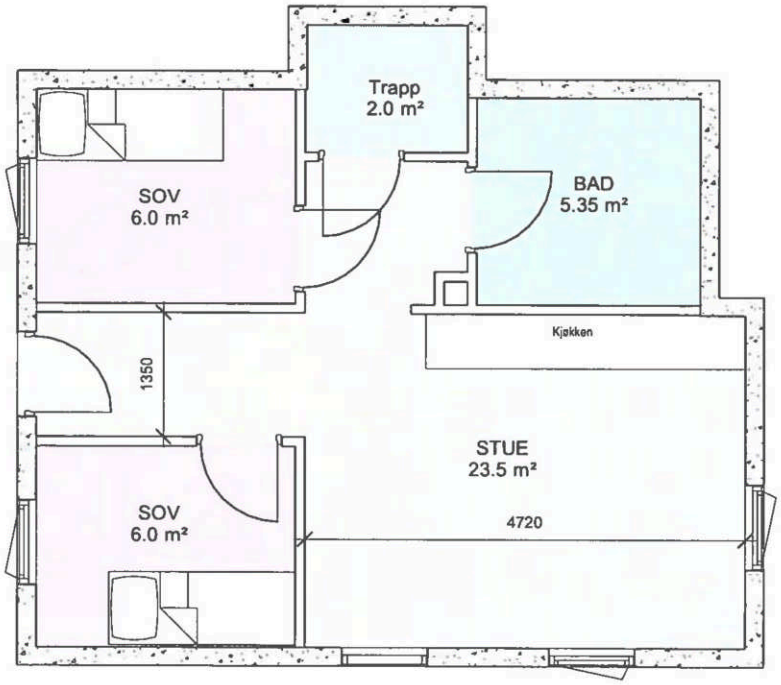
D-2


Kristiansand
kommune
Flybilder (ortofoto)
Målestokk: 1:500
Dato 03.02.2009
20 m
Copyright Geovekst. Med forbehold om feil i kartgrunnlaget

E-1



Byggested:	Tiltakshaver:	Målestokk:	Tegn:	Saksnr:
Kristiansand kommune Vågsbygdveien 73 Gnr. 12 bnr. 29	Kristian Jordheim	M= 1: 100	MØVIK arkitektkontor byggetjenester Måkeveien 1a, 4623 Kr.sand Org.nr. 979755481mva Tlf. 38087172 - 97587172	Tegn: Rev: Rev: Dato: 17 januar 2009



Plan 01 ARK
1 : 50

Revisjon	Revisjonstekst	Dato	Tegnet	Kontr.

Prosjekt
Glenn Voie
Unn Løvlands Vei 73

Skaar
RÅDGIVENDE INGENIØRER

Tegningsstatus

Tegningstittel
Plan 1. Etasje

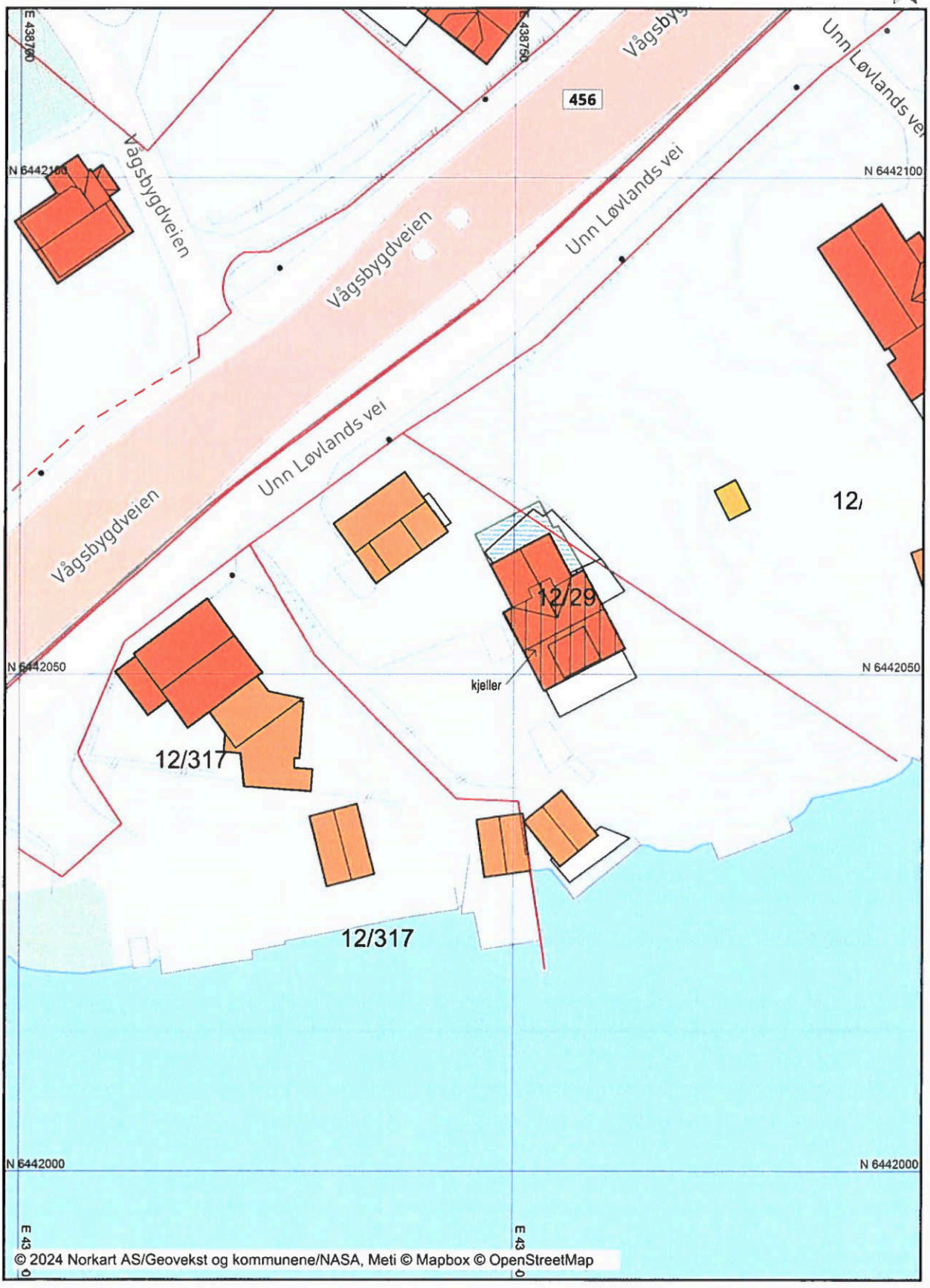
Tegningsnummer
A.20.01.001

G.nr / B.nr	Målestokk
12 / 29	
Dato	Prosjektnummer
29.04.2024	24077
Tegnet av	Kontrollert av
HAZ	
Revisjonsnummer	Fagdisiplin

A3

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.04.2024 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Kristiansand kommune

DAGFIN SKAAR AS
Postboks 2523
4678 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-24/01213-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.06.2024

Unn Løvlands vei 73, 12/29 - godkjent bruksendring og dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	12 / 29 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	DAGFIN SKAAR AS
Tiltakshaver:	Glenn Amund Voie
Vurdert dispensasjon:	Plan- og bygningslov med forskrifter §1-8

Vi viser til søknad om bruksendring, som vi mottok 29. april 2024.
Søknaden er godkjent. Vi gir dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Det er tegningene og situasjonskartet som er vedlagt vedtaket, som er godkjent.

Følgende tiltak(det du har søkt om å bygge) er godkjent:

- Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i kjeller

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
   - «Som bygget»-tegninger.
   - Oppdatert gjennomføringsplan.
   - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
5. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

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:
41683325

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 og §19-2.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om bruksendring den 29. april 2024.

Søknaden omfatter bruksendring av boder i kjeller til oppholdsrom.

Opplysninger til matrikkelføring

Bruksendringer i kjeller.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Den delen av eiendommen som bruksendringen skjer på er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Spesielle forhold

Tiltaket er omsøkt etter pbl. § 20-3 med ansvarsretter. I søknaden står det: «Med unntakene som §1-2 ledd 8 TEK17 gir til utsyn og energieffektivitet mm, så skal alt ligge til rette for å godkjenne soverommene og stue i kjeller som oppholdsrom / hoveddel. Det er derfor ikke medtatt noen ansvarsretter for UTF." Tiltaket er derfor ikke ansvarsbelagt fullt ut slik et tiltak etter 20-3 skal. I utgangspunktet er det ikke behov for ansvarsbelegging av en slik bruksendring, da dette er et tiltak som naturlig faller inn under pbl. § 20-4. Det er i tegningene vist trapp og intern forbindelse. Det er imidlertid anledning til å søke med ansvarsretter selv om det er et 20-4-tiltak, dersom tiltakshaver ønsker ansvarsbelegging og at ansvarlig foretak holdes ansvarlig for ansvarsområdet mot kommunen. Siden tiltaket kun delvis er ansvarsbelagt, og det i utgangspunktet er et 20-4-tiltak, vurderer vi at det ikke er nødvendig med ytterligere ansvarsbelegging og at tiltakshaver står ansvarlig for de delene som ikke er ansvarsbelagt.

Siden tiltaket egentlig er omfattet av pbl. §20-4, jf. SAK10 §3-1 bokstav c, så er tiltaket i utgangspunktet også unntatt plankravet. Vi vurderer at selv om det her er søkt etter 20-3, vil ikke tiltaket være omfattet av plankravet siden dette vurderes å være en frivillig ansvarsbelegging av tiltakshaver, og ikke en endring av tiltakstype. Vi vurderer at henvisningene i til unntakene for plankrav i kommuneplanen §2 nr2a «Tiltak etter pbl § 20-4, bokstav a, b, c og e, og § 20-5, jf SAK10 § 3- 1 og § 4-1.», er å vise hvilke type tiltak som er unntatt plankrav, og ikke ment å ramme de tilfellene der tiltakshaver ønsker å synliggjøre ansvarsforhold i byggesaken mot kommunen. Selve tiltaket er ikke endret selv om det frivillig er søkt etter en annen paragraf.

Merknader fra naboer og gjenboere

Nabo i nummer 75 med gårdsnummer 12 og bruksnummer 317 har ringt inn en generell protest hvor de sier at de ikke ønsker denne bruksendringen.

Tiltakshavers kommentarer til merknader
Vi kan ikke se at det foreligger grunnlag til protest da det fremkommer i samtalen at nabo kun klager for å klage på grunn av det som i telefonsamtalen beskrives som et dårlig naboforhold. Omgjøring av sekundærrom til primærrom i eksisterende bolig påvirker ikke nabo.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Du må håndtere overvann og overflater
Håndtering av overvann skal løses lokalt på egen eiendom. For å unngå problemer med at overvann som kan føre til skade på naboeiendommer og vei, anbefaler vi at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen. Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.
Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jamfør pbl. § 28-10.

Området er registrert med naturfare
Eiendommen ligger innenfor grenseflate for marin leire, men utenfor kommuneplanens temakart for kvikkleirefare. Det er også fjell i dagen på eiendommen. Det vurderes at tiltaket ikke har innvirkning på naturfare.

Privatrettslige rettigheter
Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Hvordan berører tiltaket naturmangfold?
Tiltaket er en bruksendring av kjeller i eksisterende enebolig. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Vår vurdering av nabomerknader
Det er i nabomerknaden ikke kommet med begrunnelse utover at det ikke er ønskelig med bruksendring. Det er av lovgiver utformet lempelige krav til bruksendring, og det er derfor i lovgivers intensjon at det skal være enklere å utføre bruksendringer enn tidligere. Man må til en viss grad forvente endringer i og endret bruk i bygningsmasse hos allerede etablerte nabotomter. Vi kan ikke se at en bruksendring i kjeller i seg selv vil påvirke nabo i nevneverdig grad. Når det gjelder vurdering av dispensasjon vil dette vurderes i avsnittet under.

Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven §1-8 og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Bakgrunn for dispensasjonen og tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon

Vi viser til tiltakshavers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen
Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
Byggeforbundet i strandsonen skal hindre ny bebyggelse og ytterligere privatisering av eiendommen. Tiltaket er en bruksendring i eksisterende bolig. Det vil ikke medføre ytterligere privatisering av området, da det allerede er en bolig her med en naturlig privat sfære. Videre vil det ikke medføre bebyggelse eller endringer som er synlig fra sjø. Bruksendringen vil ikke påvirke allmennhetens tilgang til strandsonen, eller medføre økt bruk av eiendommen i merkbar grad.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene
Fordelene for tiltakshaver er store ved at man får en bedre utnyttelse av eiendommen. Dette er også i tråd med lovgivers intensjon, da det er gitt lempelige krav på bruksendringer i eldre boliger slik at man enklere skal kunne ta i bruk kjellere. Dette er videre positivt med tanke på de hensyn pbl. §1-8 har, da det er en utnyttelse av allerede oppførte bygg, og ikke en synlig økning med tilbygg eller påbygg. Vi kan ikke se at tiltaket vil medføre ulemper for naboer av betydning.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Konklusjon
Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2. Etter dette kan bygningsmyndigheten gi dispensasjon. I denne saken finner bygningsmyndigheten å kunne benytte anledningen til å gi dispensasjon da dette er en godt og skånsomt tiltak for å øke bebodd areal på eiendommen uten at dette går utover de hensyn som pbl. §-18 skal ivareta.

Ansvar
Gjennomføringsplan:
Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett
Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører
Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til

ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av saksforskriften SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

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.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.
Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr	Beløp
Bruksendring	5082	8 000
Dispensasjon pbl. § 1-8	5068	18 000
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt gebyr å betale		27 000

Faktura ettersendes tiltakshaver, Glenn Voie, Unn Løvlands vei 73, 4622 KRISTIANSAND S.

Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jamfør plan- og bygningsloven § 21-9.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post mari.haus@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Mari Gunnerud Haus
Rådgiver

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
2_KART_Situasjonsplan_A.20.01.002-Unn Løvlands Vei 73
3_TEGN_TegningNyPlan_A.20.01.001-Unn Løvlands Vei 73

Kopi til:
Glenn Amund Voie
Alf Johan Jonassen

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?
Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.
Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?
For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurranseforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du
Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

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. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

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 utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no . Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

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. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.
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.

Hvor sender du klagen?
På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland

Unn Løvlands vei 73

Nabolaget Vågsbygda søndre/Kjos haveby sør - vurdert av 136 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	15 min 1.2 km	
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl...	17 min	
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	4 min 2.2 km	
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	18 min 1.6 km	
Møvig skole (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	5 min 2.9 km	
Vågsbygd videregående skole 510 elever	18 min 1.5 km	
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 6.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Storenes Linje M1, N1, M2, A26, 51, 52	4 min 0.4 km	
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 4.7 km	
Kristiansand Kjevik	24 min	

BARNEHAGER

Skårungen barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km	
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	10 min 0.8 km	
Eplehagen barnehage (0-5 år) 93 barn	22 min 1.7 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vågsbygd	16 min
Kiwi Vågsbygd Senter	17 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Vågsbygd	17 min
Vitusapotek Vågsbygd	16 min
Vågsbygd Vinmonopol	18 min

SPORT

Auglandsbukta ballbane	7 min
Auglandslia balløkke	12 min
Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	8 min
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	17 min

«Det er trivelig å bo her, stille og rolig og forholdsvis nær byen!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

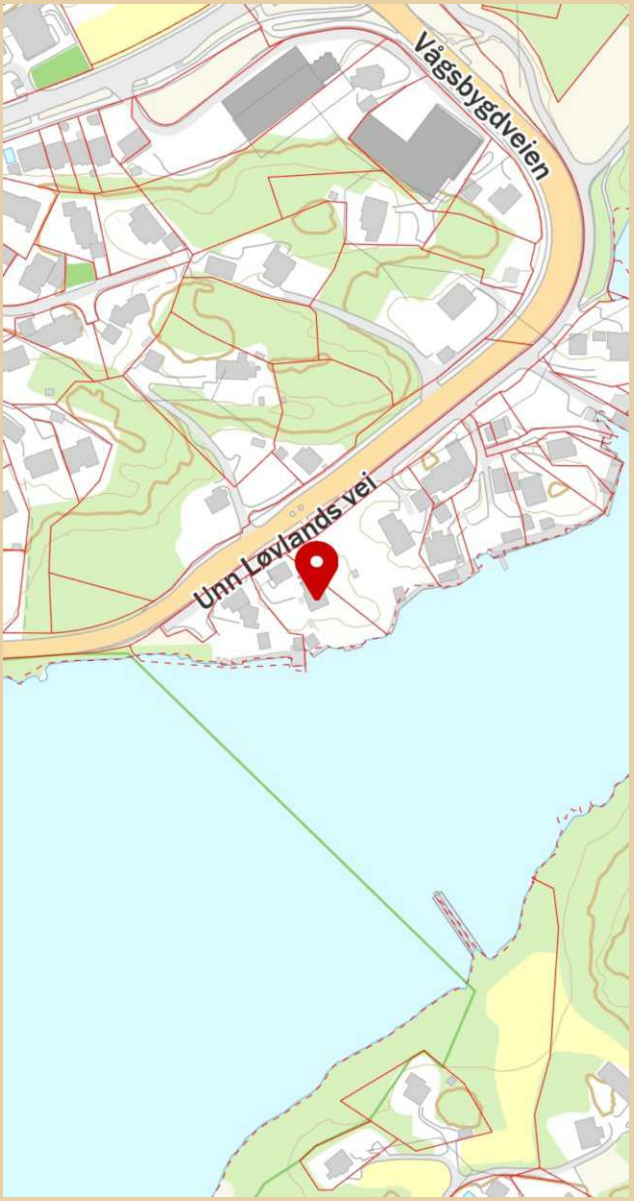
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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 SØPPELKASSER 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Unn Løvlands vei 73, 4622 Kristiansand S
Gnr. 12, Bnr. 29, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250379

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Gustav Johan Sædberg

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 907 84 991

E-post: gustav.sedberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
