Løvsangerveien 36E, 4626 KRISTIANSAND S



PROPR.NO

Selger
Inga Sissel Rostløkken
91873633

Prisantydning
2 590 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4204 Gnr. 14 Bnr. 1583

Enebolig i kjede med alt på ett plan. Flott beliggenhet i barnevennlig område, nær buss. Terrasse. Hageflekk. Garasje.

PRISANTYDNING
kr 2 590 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 9 932 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
69kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
19kvm

ANTALL SOVEROM
2

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
123kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1989



Inngangsparti med adkomst på asfaltert veg.

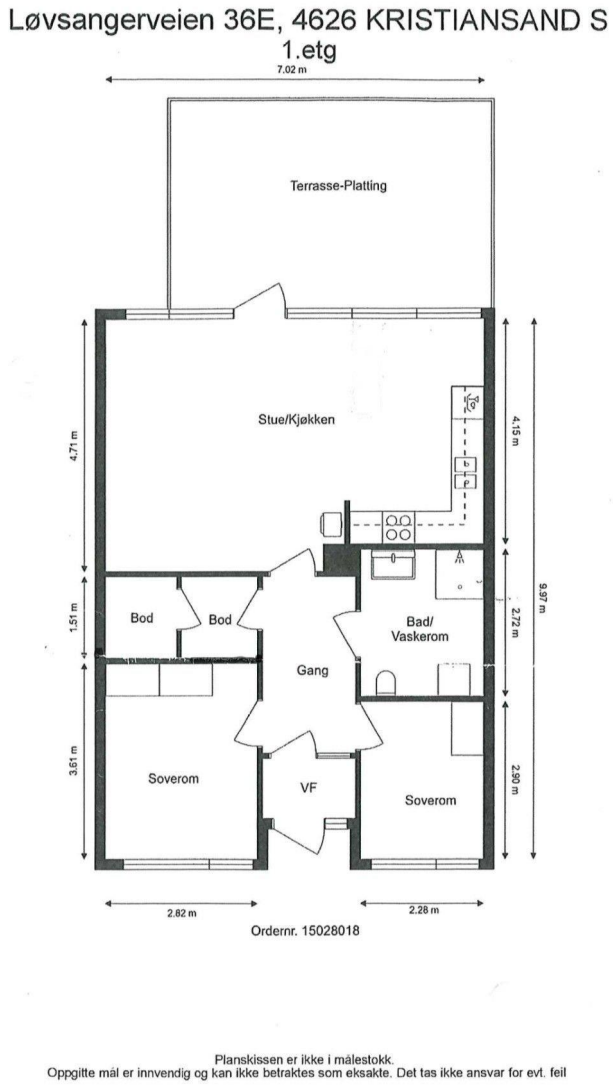


Sørvendt uteområde med hekk, busker og blomster.



Terrasse med sol fra morgen til kveld.

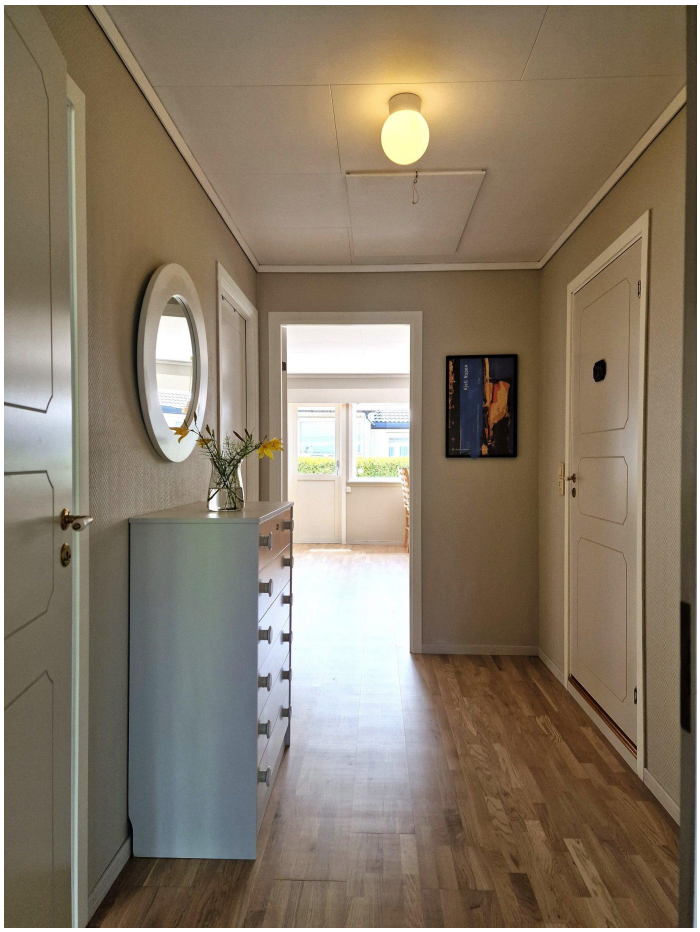




Plantegning.



Entré med plass til klær og sko.



Gang - inn mot stue. God størrelse.



Lys og romslig stue.



Plass til spisebord og stoler. Direkte utgang til terrasse.



Kvik kjøkken med glatte fronter.



Rikelig med benke- og skapplass.



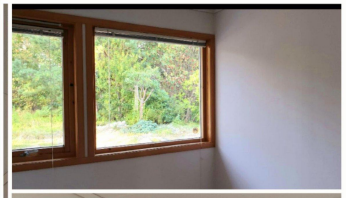
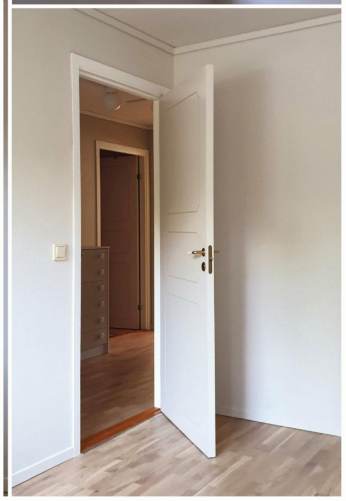
Gang - inn mot soverom.



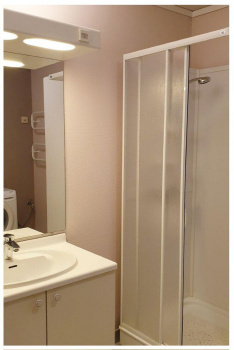
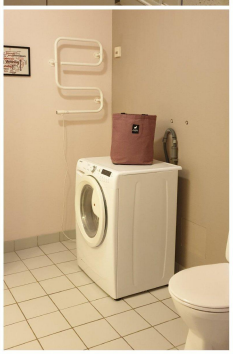
Hovedsoverom med skyvedørsgarderobe og plass til dobbeltseng.



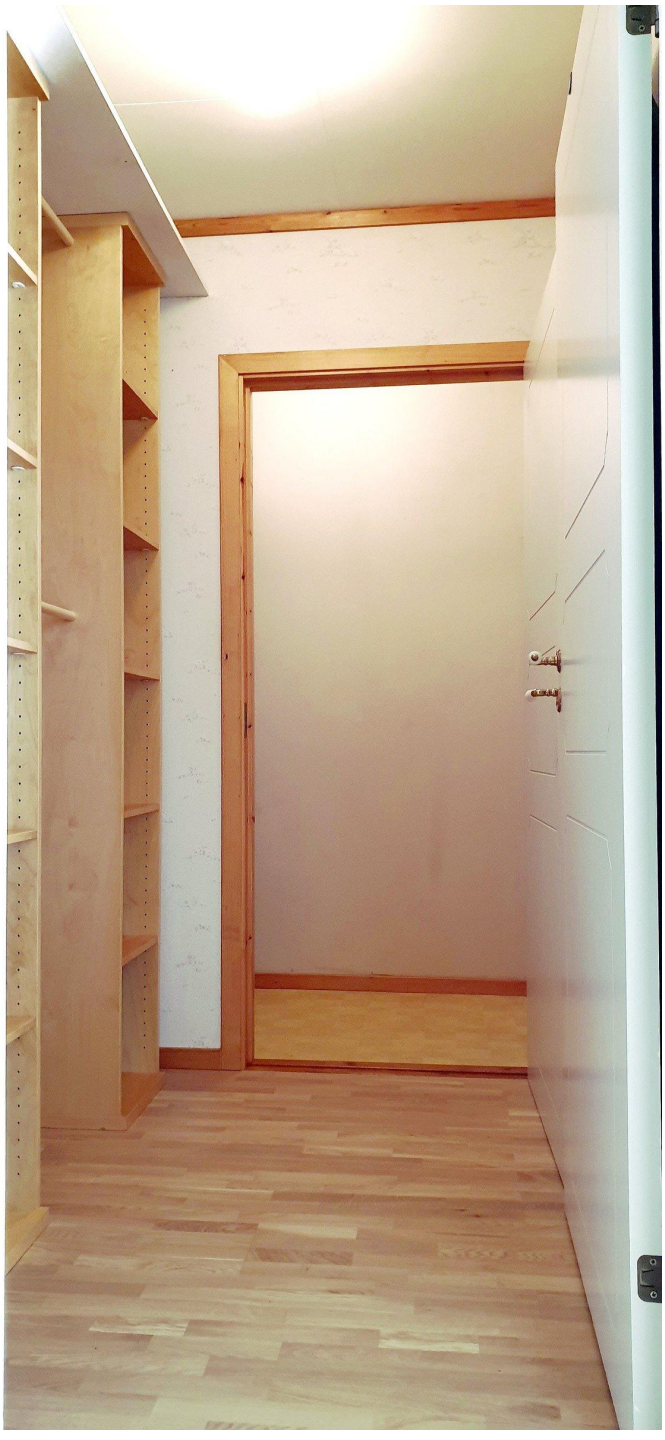
Soverom med plass til seng, skap og møblement.

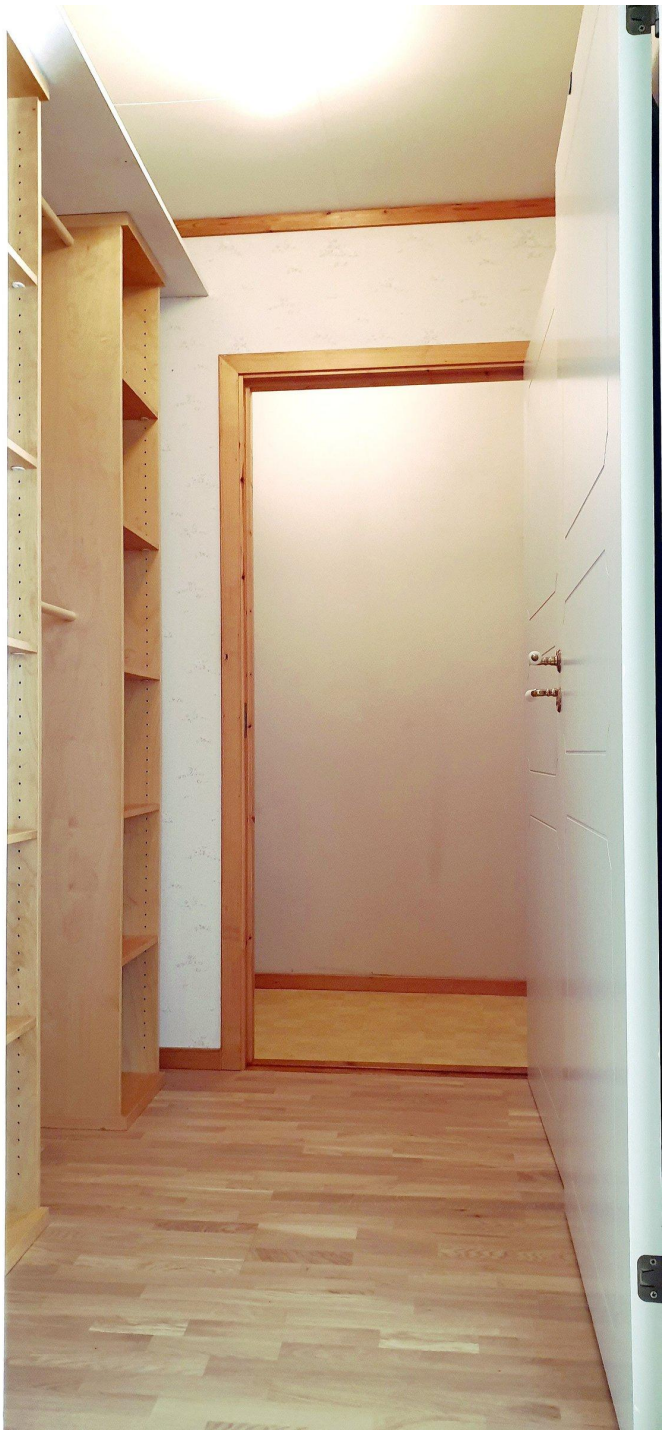




Soverom med plass til seng, skap og møblement.

Bad- og vaskerom med varmekabler i gulv.





To boder med dør imellom - garderobeplass i den ene.



Her kan du sitte svalt på varme sommerdager. Parkering cirka 4 meter fra inngangsdøra.



Pent friområde med små stier på kryss og tvers i tilknytning til lekeplass og løkke.



Lekeplass.



Balløkke.

Om boligen

Velkommen til Løvsangerveien 36 E, enebolig i kjede med alt på ett plan, som ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Nedre Slettheia med kort vei til det meste.
Boligen består av entré, gang, bad/vaskerom, stue med åpen løsning mot kjøkken, to soverom og to innvendige boder. Boligen har en praktisk og god planløsning. Cirka romstørrelse innvendig er: stue-kjøkken 32 m2, soverom I 10 m2, soverom II 6,5 m2, bad-vaskerom 6 m2, boder 5 m2, gang 5,5 m2 og entre 2 m2.
Liten Jøtul vedovn som varmer godt i stua, elektrisk oppvarming ellers.

Standard
Huset er nylig oppusset/oppgradert. Her kan du flytte rett inn.
Bl.a. er følgende nytt: ventilasjonsanlegg, VVS m.m. på kjøkken, parkett, balkongdør og terrasse. Eikeparkett i alle oppholdsrom, gang og en bod, fliser på bad, vinyl i entre og en bod. Nymalte vegger i nesten alle rom. Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass. Inneholder komfyr, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Badet er hovedsakelig fra byggeår og har fliser på gulv med varmekabler. Inneholder servant, wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vaskemaskin.
Store vindusflater slipper mye naturlig lys inn. Direkte utgang fra stue til terrassen, som har sol fra morgen til tidlig kveld. Boligens energimerke: Oransje E

Inngangspartiet er asfaltert og hageflekken pent beplantet med hekk og busker. Her slipper du unna med lite hagearbeid.
Biloppstillingsplass på tomten, parkering rett ved inngangsdøra. Garasje i rekke i bygg like ved.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentral og skjermet til i etablert småhus/rekkehus-område med hager og tun imellom. Grenser til friområde. Solrikt og rolig.

To minutter å gå til nærmeste busstopp. Gode bussforbindelser tar deg enkelt til alle deler av byen. Cirka 1,7 km til Vågsbygd sentrum med de fleste fasiliteter og snaue 4 km til Kristiansand sentrum.

Lekeplasser, løkker og friområder i umiddelbar nærhet. Barnehager, skoler, fritidstilbud, idrettsanlegg og dagligvare i gangavstand. Vågsbygdskauen med sine fine turløyper og badevann er kort vei unna.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gnr. 14 bnr. 1583, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune. Til eiendommen medfølger 1/6 ideell andel av gnr. 14 bnr. 1036 (omkringliggende grunneiendom).

Tinglyste rettigheter og heftelser
- Eiendommen har eksklusiv bruksrett til garasje nr. 5 i gnr. 14 bnr. 1580 i Kristiansand kommune.
- Eiendommen har ingen heftelser.

Ferdigattest
Eiendommen har ferdigattest datert 23.04.1990.

Vei, vann og avløp
- Eiendommen har adkomst via kommunal vei.
- Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett for vann og avløp via private stikkledninger. Eier selv er ansvarlig for stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål ifølge reguleringsplan nr. 507 (datert 07.06.1985) med tilhørende bestemmelser, og inngår i kommuneplan for Kristiansand.

Kjøpsprosess m.m.

Trygt kjøp - direkte fra eier
Boligen selges ved bruk av Propr.no, en boligsalgstjeneste som på en enkel måte sikrer en trygg og ryddig salgsprosess for både kjøper og selger. Reglene i avhendingsloven (Lov om avhending av fast eiendom) gjelder for dette salget som i alle boligsalg. Alle nødvendige dokumenter, eventuelt kontrakt og oppgjør blir gjort av autorisert oppgjørsmegler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene: salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Tilstandsrapport er en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som eventuelt bør gjøres av utbedring/oppgradering er skissert. Kjøper anses kjent med forhold som er beskrevet i salgsdokumentene og kan ikke vise til disse forholdene som mangler. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud gis.

Kommunale avgifter: 9.932 kr per år (per 2025)
Renovasjon: faktureres etter forbruk
Formuesverdi: 562.500 kr

Budgivning/budrunde

Budrunde gjennomføres via Propr sin budgivningstjeneste.
Fra kjøpers side ser det slik ut: I FINN-annonsen ligger det en knapp som heter ”gi bud”, som fører interessenter inn på budsiden. Alle som skriver seg opp på visningsliste, får en SMS med lenke til budrunden, salgsoppgave og dokumentasjon. Budgivere må verifisere seg med BankID for å kunne legge inn bud. Både budgivere og andre interessenter får også varsel på SMS hver gang det kommer inn et nytt bud.

Når man selger med Propr.no gjelder følgende budregler: Første mulige budfrist for bud er klokken 12.00 dagen etter siste annonserte visning. Bud kan legges inn så snart annonsen er publisert. Budgiverne bestemmer selv hvor lenge budene skal stå, og hvilke forbehold de eventuelt vil legge ved. Budgiverne kan sette budfrist på 15, 30, 45 eller 60 minutter, eller opptil 14 dager etter første mulige tidspunkt.

Når bud aksepteres, utformer Propr en standard kjøpekontrakt som sendes til både selger og kjøper på e-post. Kontrakten signeres med BankID, så et kontraktsmøte er ikke nødvendig.

Annet

Adkomst og visning
- Veibeskrivelse: Se Google maps.
- Visning etter avtale.

Løsøre og tilbehør
Norges Eiendomsmeglerforbunds liste (01.01.2020) gjelder.

Overtakelse
Etter nærmere avtale.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum inkludert omkostninger og pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være betalt inn og mottatt av Norsk eiendomsoppgjør AS senest 2 virkedager før overtakelsen.

Omkostninger

9 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
64 750 kr (Dokumentavgift)
500 kr (Tinglysing av pantedokument)
500 kr (Tinglysing av skjøte)

---

75 650 kr (Omkostninger totalt)

---

2 665 650 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

500 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

SEVERINSEN TAKST

Rekkehus

Løvsangerveien 36 E, 4626
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 1583

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 09.06.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20038-1580 **Referansenummer:** HS1996

Foretak: Severinsen Takst AS **Takstingeniør:** Frank Severinsen **Vår ref:**

SEVERINSEN TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringseiendommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 90424166 eller fs@takstmann-severinsen.no



Rapportansvarlig

Frank Severinsen

fs@takstmann-severinsen.no

904 24 166

SEVERINSEN TAKST

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Rekkehus - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har saltak tekket med betongtakstein. Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig på kaldtloftet via luke i ganga. Undertaket er av takbord og og konstruksjonen er ventilert i takutstikk/gesims. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggetiden.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør er skiftet i 2023. Inngangsdør er fra byggetiden. Terrassene/verandaen er bygd i tre. Eier opplyser at terrassebord er skiftet i nyere tid.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte/strie/plater. Innvendige tak har himlingsplater. Boligen har støpte gulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og vedovn.
Dørene har karmer og dørblad av tre. Normalt vedlikehold av dører må påregnes. Normalt vedlikehold er blant annet justering, smøring av hengsler og dørvridere, samt overflatebehandling.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Rommet er fra byggeår 1989 og over 30 år, som man regner for å være maks levetid på et våtrom. Nåværende eier har malt opp vegger og skiftet kran til vask og fikset ventilasjon. Ellers er det meste fra byggetiden. Veggene har malt strie på plater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og har helning mot sluket. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Det ble utført fuktmåling i hull i veggen bak dusjkabinettet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret, me; er oppgradert av nåværende eier med ny benkeplate, ny vask, ny kran og ventilator er skiftet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør er av kobber og fra byggeåret. Det er avløpsrør av plast fra byggetiden. Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden. Eier har oppgradert med ny vifte på loftet, nye rør og ny ventilator på kjøkkenet.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter, er produsert i 2023 og er plassert i kjøkkenskap
Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget i sikringsskapet. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Boligen er oppført med lave grunnmurer av betong/lecablokker. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene alle steder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

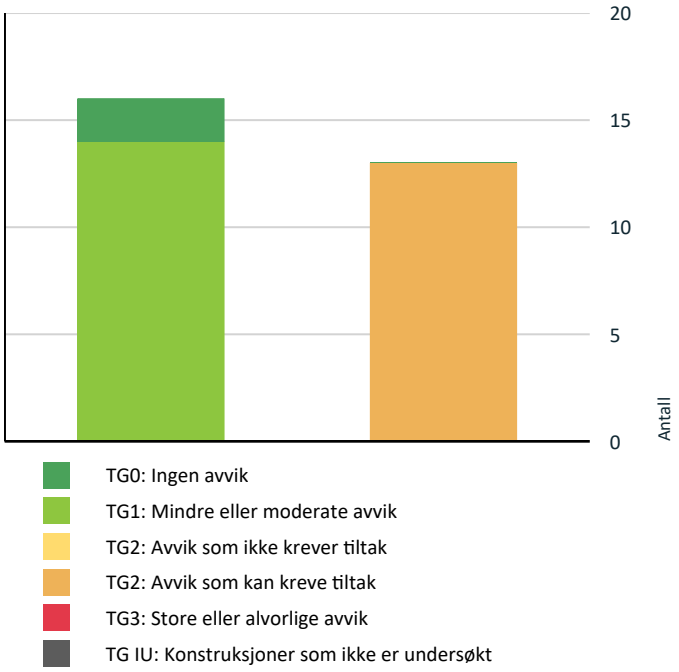
Rekkehus

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

Planløsningen på bygingen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Eier har utført flere oppgraderinger på boligen etter overtakelse i 2023. Dette er godt beskrevet i egenerklæring som jeg anbefaler å gjennomgå i forbindelse med salget. Det er gjort utbedriinger av tak, kledning, pipehatt, gipsvegg mot nabo på loft, kjøkken, nye gulv og en generell oppussing av boligen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

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

Det var lekkasjer i renneskjøter enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Reparasjoner og utskifting av renner og beslag må forventes.





TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Det må påregnes å skifte ut dårlig kledning på husets fremside.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har saltak tekket med betongtakstein. Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig på kaldtloftet via luke i ganga. Undertaket er av takbord og og konstruksjonen er ventilert i takutstikk/gesims.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er enkelte misfarginger på undertak og enkelte av platene buler ned mellom sperrene.

Det nærmer seg omlegging av taktekking.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene på de mest værutsatte stedene har en del sprekker i treverket og enkelte vinduer tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger må påregnes.





TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør er skiftet i 2023. Inngangsdør er fra byggetiden.





Skiftet i 2023

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene/verandaen er bygd i tre. Eier opplyser at terrassebord er skiftet i nyere tid.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte/strie/plater. Innvendige tak har himlingsplater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpte gulv.

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 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



TG 1 Innvendige dører

Dørene har karmer og dørblad av tre. Normalt vedlikehold av dører må påregnes. Normalt vedlikehold er blant annet justering, smøring av hengsler og dørvridere, samt overflatebehandling.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet er fra byggeår 1989 og over 30 år, som man regner for å være maks levetid på et våtrom. Nåværende eier har malt opp vegger og skiftet kran til vask og fikset ventilasjon. Ellers er det meste fra byggetiden.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie på plater. Taket har himlingsplater.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

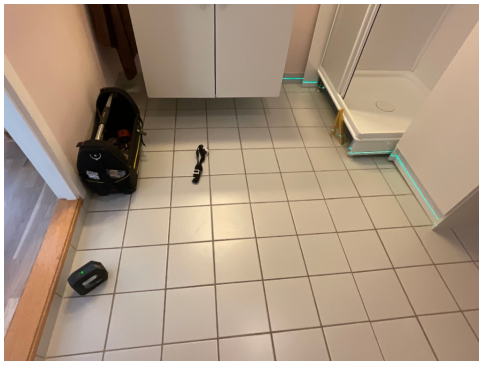
TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har helning mot sluket. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.



Bom i fliser på gulvet flere steder

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i hull i veggen bak dusjkabinettet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret, men er oppgradert av nåværende eier med ny benkeplate, ny vask, ny kran og ventilator er skiftet.





HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør er av kobber og fra byggeåret.

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

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggetiden.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden. Eier har oppgradert med ny vifte på loftet, nye rør og ny ventilator på kjøkkenet.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter, er produsert i 2023 og er plassert i kjøkkenskap

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget i sikringsskapet.

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.
   1989

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I min eiertid

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeid gjort med ny vifte i 2023.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anlegget er fra byggeåret og det er lite dokumentasjon på anlegget som nå har oppnådd høy alder.

Generell kommentar

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med lave grunnmurer av betong/lecablokker.



TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene alle steder.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.



Terrenget faller delvis mot grunnmur i dette området

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er av plast og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

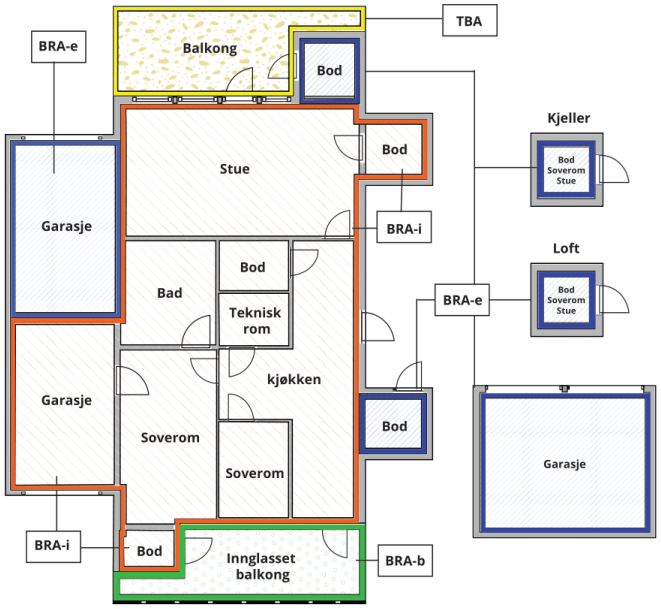
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	69			69	22
SUM	**69**				**22**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen på bygingen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

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

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering"

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	65	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2025	Frank Severinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	1583		0	122.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løvsangerveien 36 E

Hjemmelshaver
Rostløkken Inga Sissel

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 250 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	09.06.2025		Fremvist	1	Nei
Liste over oppgraderinger	09.06.2025	Eier har beskrevet hva som er gjort i hennes eiertid.	Gjennomgått	1	Nei
Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter.	09.06.2025	Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter. Jeg har gått gjennom relevante dokumenter i saken. Sidetall er bare stipulert.	Gjennomgått	28	Nei
Salgsprospekt 2023	09.06.2025		Gjennomgått	43	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det er kun boligen/fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

Egenerklæring

Løvsangerveien 36E, 4626 KRISTIANSAND S

20 May 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Løvsangerveien 36E	Løvsangerveien 36E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen i mars 2023.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Rostløkken, Inga Sissel

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Ventilasjon på bad

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert ny avtrekksventil på badet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Stein Skaar AS, Kristiansand

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Skiftet servantbatteri

2.2.2 **Årstall**

2023

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert nytt servantbatteri på håndvask på bad.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Johannessen VVS AS, Kristiansand

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Da jeg overtok boligen etter tidligere eier var det lekkasjer fra tak, og fuktskade på kaldloftet i og ved gavlvegg mot nabo i vest.
Taket ble reparert og utbedret i 2023. Fuktskaden i gavelvegg ble reparert i 2025.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Tak

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert ny ventilhatt. Skiftet/sikret beslag rundt pipe. Montert mønebånd langs hele mønet. Skiftet noen takstein. Montert ny vindskie.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Stein Skaar AS, Kristiansand

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Yttervegg ved gavl

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet kledning. Montert ny skottrenne i overgang mellom vegg og nabotak.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Stein Skaar AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Reparasjon skillevegg på loft

4.3.2 **Årstall**

2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Gavlveggen ble fornyet: nye gipsplater og isolasjon ble montert. På toppen av brannskilleveggen mellom boligen og naboboligen ble det gjort tiltak for å sikre utlufting fra hulrommet i veggen og hindre/minske kondens.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Stein Skaar AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Ny balkongdør

4.4.2 **Årstall**

2023

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert Lyssand balkongdør med 2-lags energiglass

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Stein Skaar AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Ny terrasse

4.5.2 **Årstall**

2023

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Ny terrasse ble bygd. Utført som egeninnsats

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Diverse elektrikerarbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert ny markisebryter i stue. Montert fast tilkobling til ny varmtvannsbeholder på kjøkken og montert stikkontakt til oppvaskmaskin. Koblet strøm til ventilasjon for bad og kjøkken opp til loft, trukket kommunikasjonskabel for ventilasjon til aggregat på loft.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Anlegg & bygg elektrisk AS, Kristiansand

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering av diverse innvendig VVS-anlegg,

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt inn ny hovedstoppekran, ny varmtvannsbereder, ny kjøkkenvask- og kran. Montert Aquaalarm sensor og koblet til oppvaskmaskin.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Johannessen VVS AS, Kristiansand

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt FLEXIT ventilasjonsannlegg

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert ny kjøkkenventilator og ventil på bad, samt nytt ventilasjonsaggregat på loft.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Stein Skaar AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Sikret ildsted

16.2.2 **Årstall**

2023

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

I pipens feieluke, nær ildstedet i stuen, har vi satt inn sotstein.

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ved overtakelse av boligen var brennbart materiale for nærme feieluken. Dette er utbedret ved at det er satt sotstein inn i pipens feieluke.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det var begynnende råteutvikling i noe av treverket helt i toppen av gavlveggen mot vest. Dette ble fjernet og nytt treverk satt inn under reparasjonen av veggen i 2025.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I 2023 ble det lagt eikeparkett i kjøkken, stue, gang, to soverom og én bod. Begge soverommene, bad og entré ble nymalt. Det ble montert ny benkeplate under den nye kjøkkenvasken.
Etter endt oppussing i 2023 har boligen ikke vært bebodd, men hatt tilsyn.

- På badegulvet er det en liten sprekk i en av flisene.
- Ytterkledingen på sørsiden/terrassesiden av boligen er medtatt og vil måtte skiftes etterhvert.
- I garasjen som eiendommen disponerer er det fukt.

Før markisen over terrassen rulles ut/inn bør balkongdøren lukkes / ikke stå vidåpen, for å hindre at døren støter oppi markiseskinnene.

Hvis det lagres ting på kaldloftet bør tingene plasseres slik at de ikke blir til hinder for sirkulasjonen der oppe.

I grunnboken for eiendommen er det tinglyst eksklusiv bruksrett til garasje nr. 5, i eksternt bygg i Løvsangerveien 36b. Imidlertid disponerer eiendommen garasjen som ligger rett på siden av denne, i Løvsangerveien 36a, og dette har vært praksis i alle år.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94350568

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Rostløkken, Inga Sissel	**2025-05-20**

Identification

bankID Rostløkken, Inga Sissel

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Rostløkken, Inga Sissel	20/05-2025 23:28:20	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Løvsangerveien 36E, 4626 KRISTIANSAND S har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 14, Bruksnummer 1583 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.12.2024 kl. 16.23
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.12.2024 kl. 16.21

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/615800-1/200 13.06.2023 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 2 250 000
Omsetningstype: Fritt salg
ROSTLØKKEN INGA SISSEL
FØDT: 26.11.1956

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1988/16909-1/93 15.11.1988

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 1036

1991/3580-1/93 02.04.1991

MÅLEBREV
Areal 123 m2.

2020/476087-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 1001 GNR: 14 BNR: 1583

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1999/8387-1/93	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
14.06.1999	VEDERLAG: NOK 0	
	SØRENSEN ELSA INGEBJØRG	IDEELL: 1/6
	F.NR: 210827	
2002/8688-1/93	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
23.05.2002	VEDERLAG: NOK 880 000	
	THELLE ØYVIND	IDEELL: 1/6
	F.NR: 310346	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2011/408945-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
27.05.2011	VEDERLAG: NOK 0	
	BECIRBEGOVIC MIRSAD	IDEELL: 1/12
	F.NR: 200152	
	BECIRBEGOVIC SAFETA	IDEELL: 1/12
	F.NR: 270155	
2011/803099-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
04.10.2011	VEDERLAG: NOK 0	
	THORESEN KATE	IDEELL: 4/24
	F.NR: 190262	
2016/498379-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
03.06.2016	VEDERLAG: NOK 1 900 000	
	HENRIKSEN MARIT	IDEELL: 1/6
	F.NR: 240155	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2024/2215656-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
08.11.2024 21.00	VEDERLAG: NOK 0	
	ROSTLØKKEN INGA SISSEL	IDEELL: 1/6
	F.NR: 261156	

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2016/498388-1/200	**PANTEDOKUMENT**
03.06.2016	BELØP: NOK 2 000 000
	PANTHAVER: SPARESKILLINGSBANKEN
	ORG.NR: 937 894 716
	HEFTER I IDEELL 1/6 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE: HENRIKSEN MARIT
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1971/2186-1/93	**REGISTRERING AV GRUNN**
11.03.1971	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4204 GNR:14 BNR:571

1986/19427-1/93 09.12.1986	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1001 GNR:14 BNR:1549
1988/16905-1/93 15.11.1988	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4204 GNR:14 BNR:1579
1988/16906-1/93 15.11.1988	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4204 GNR:14 BNR:1580
1988/16907-1/93 15.11.1988	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4204 GNR:14 BNR:1581
1988/16908-1/93 15.11.1988	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4204 GNR:14 BNR:1582
1988/16909-1/93 15.11.1988	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4204 GNR:14 BNR:1583
1988/16910-1/93 15.11.1988	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4204 GNR:14 BNR:1584
1991/3586-1/93 02.04.1991	**MÅLEBREV**
2020/1664604-1/200 01.01.2020 00.00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** TIDLIGERE: KNR:1001 GNR:14 BNR:1036

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Løvsangerveien 36E, 4626 KRISTIANSAND S har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune: KRISTIANSAND KOMMUNE

J.nr.: 259/88

Målebrev nr.: 16814

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	14	1583	
	Bruksnavn/adresse: Løvsangerveien 36E		
Areal i m^2	123		

Dagbokstempel: REGISTRERT 02 APR. 1991 Kristiansand Gebyr 3500

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	10.11.88
Rekvirent	A/L Betania v/Jahn Stray
Bestyrer	Tor Erik Wasland beregn/tegn T. Erdvig
Forretning	Kart-og delingsforretning over en parsell av gnr. 14 bnr. 1036. Parsellen fikk registerbetegnelsen gnr. 14 bnr. 1583 ved midlertidig forretning den 11. november 1988. Fra punkt 27 til 24, og fra 31 til 29 går grensa gjennom delevegg i hus.

Rett utskrift 2/4-91
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kr.sand	1.03.91	Torbjørn Træland Torbjørn Træland	Tor Erik Wasland Tor Erik Wasland

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

STATENS KARTVERK

K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-87

Gnr.	Bnr.	Festenr.
14	1583	

Representasjonspunkt
X 15013 Y -25543 Z

Kartblad		Landsnett
-252/150	X	

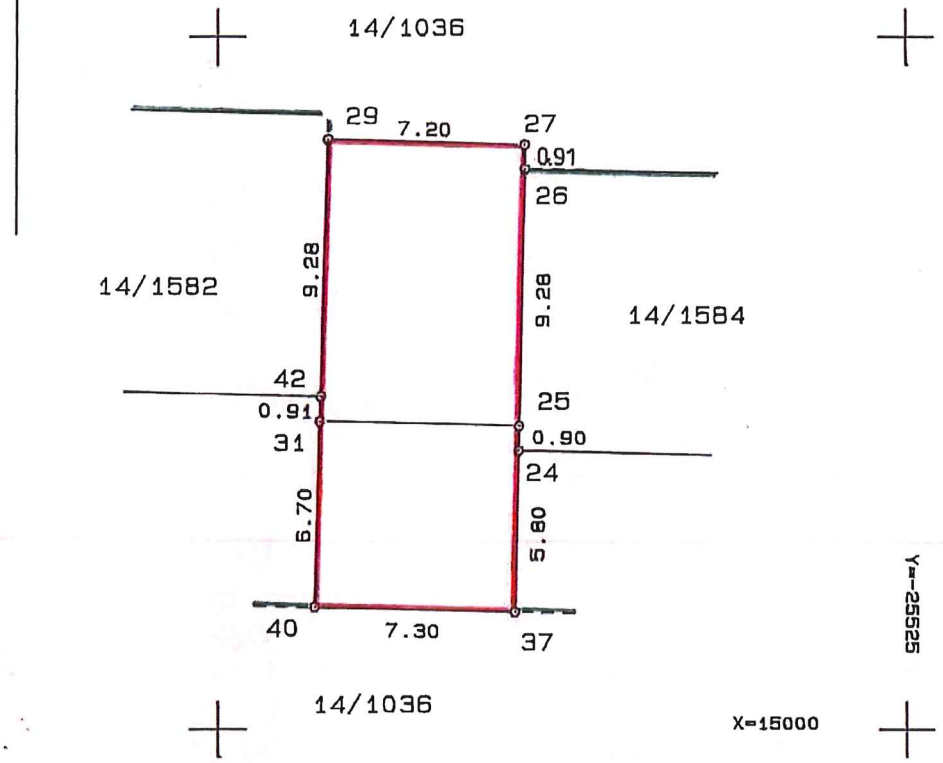
Målestokk	Areal
1: 250	123 m^2

MÅLEBREVKART

J.nr.	Målebrev nr.
259/88	16814

LØVSANGERVEIEN 36E

N



LØVSANGERVEIEN

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD
29	HUSHJØRNE KLEDNING	15021.29	-25546.05
27	HUSHJØRNE KLEDNING	15021.10	-25538.85
26	HUSHJØRNE KLEDNING	15020.20	-25538.85
25	HUSHJØRNE KLEDNING	15010.93	-25539.09
24	HUSHJØRNE KLEDNING	15010.02	-25539.11
37	TEORETISK PUNKT	15004.23	-25539.24
40	TEORETISK PUNKT	15004.41	-25546.54
31	HUSHJØRNE KLEDNING	15011.11	-25546.36
42	HUSHJØRNE KLEDNING	15012.02	-25546.33
PP281	POLYGONPUNKT	15039.86	-25542.50

REGISTRERT
22 MARS 1990
Kristiansand byrett
DAGBOK NR. 4412

Doknr: 4412 Tinglyst 22.03.1990 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SKJØTE

Dok avg. kr. 3.680. -

Undertegnede A/L BETANIA skjøter og overdrar herved eiendommene

"Løvsangerveien 36e" gnr 14 bnr 1583, en ideell 1/6 del av gnr 14 bnr 1036 samt eksklusiv bruksrett til garasje nr 5 i gnr 14 bnr 1580 Løvsangerveien 36b i Kristiansand kommune

til HENRY T Ø N N E S S E N 250316 31761

med full eiendomsrett og hjemmel.

Kjøpesummen er kr. 601.400,- Kronersekshundreogentusenfirehundre 0/100 -

Til beregning av dokumentavgift er pris for tomt inkl. tekniske anlegg kr. 146.670,-

Kristiansand S., 22/03 - 89

Rett kopi bekreftes
Britt Horvei Hamborg

STATENS KARTVERK

For A/L Betania

..... (form.)
..... (styremedl.)
..... (styremedl.)
..... (styremedl.)

Det bekreftes at boligen er nyoppført og har således tidligere ikke vært tatt i bruk.

BYGGMESTER
OLAV HAUGLAND A/S
TORRIDALSV. 118, 4630 KRISTIANSAND
TLF.: (042) 91 741, MOBIL.: (094) 62 184

Som hjemmelsinnehaver av gnr 14 bnr 1580 samtykker jeg i ovenstående eksklusive bruksrett til garasje nr 5 på min eiendom. Denne bruksrett skal alltid følge eiendommen.

Unni Hübert 250935 41033

Vi bekrefter at ovenstående dokument er undertegnet i vårt nærvær og at alle er over 18 år:

1. ..... født..... adr.....

2. ..... født..... adr.....

Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 02.03.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 1583
Adresse: Løvsangerveien 36E, 4626 KRISTIANSAND S
Referanse: 31-0062/23

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Bolig

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 02.03.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 1583
Adresse: Løvsangerveien 36E, 4626 KRISTIANSAND S
Referanse: 31-0062/23

Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

N

Område: Løvsangerveien 36E

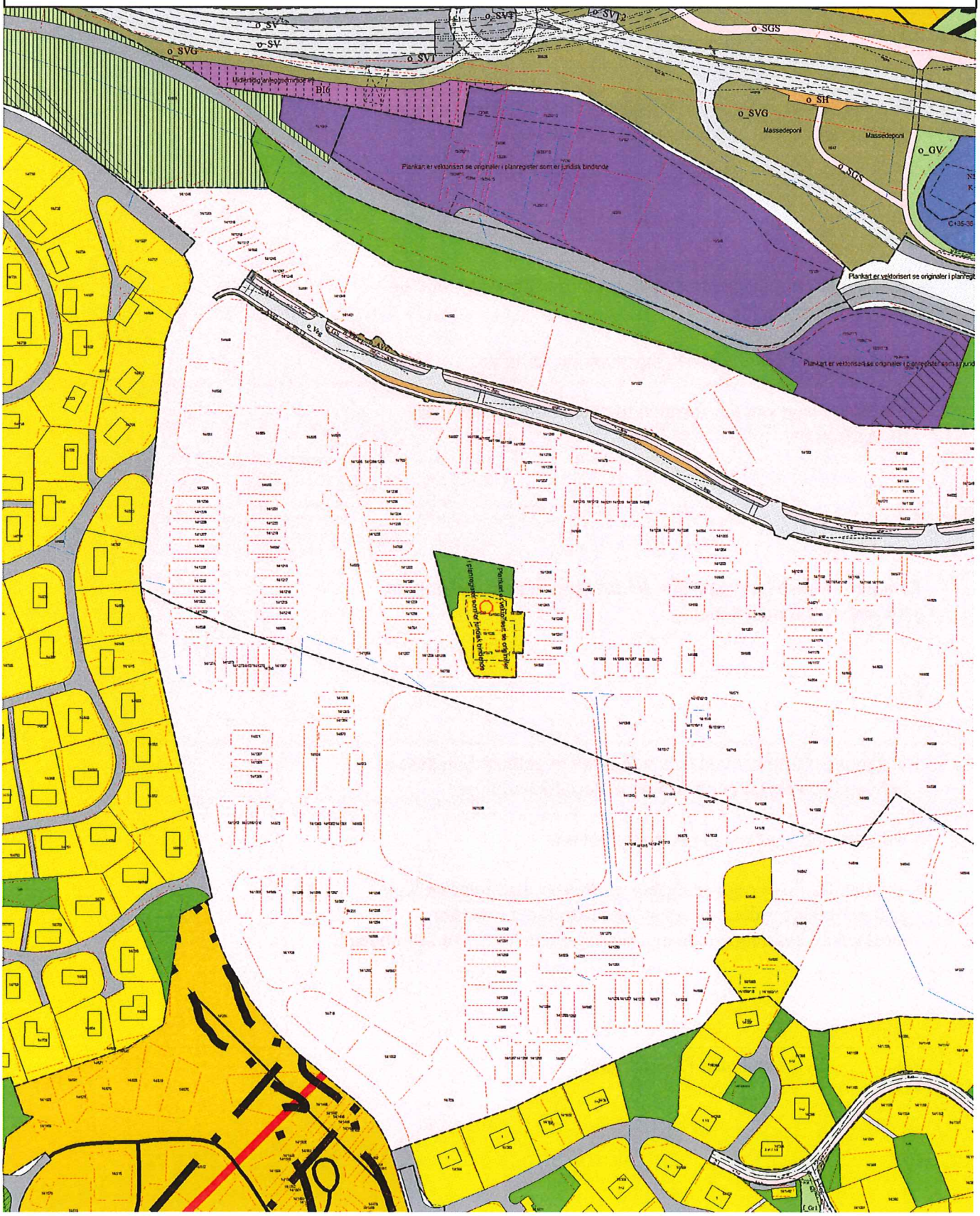
Dato: 02.03.2023

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 507

LØVSANGERVEIEN 36
Godkjent av fylkesmannen 07.06.1985

§ 1.

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

§ 2.

a. Bebyggelsen må plasseres innenfor den viste byggelinje og kan oppføres i 1. etg.

b. Det skal avsettes 0,5 parkeringsplass pr. leilighet.

c. I bebyggelsen kan det forruten til aldersboliger innredes til legekontor.

§ 3.

Tomten kan ikke bebygges før det foreligger bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

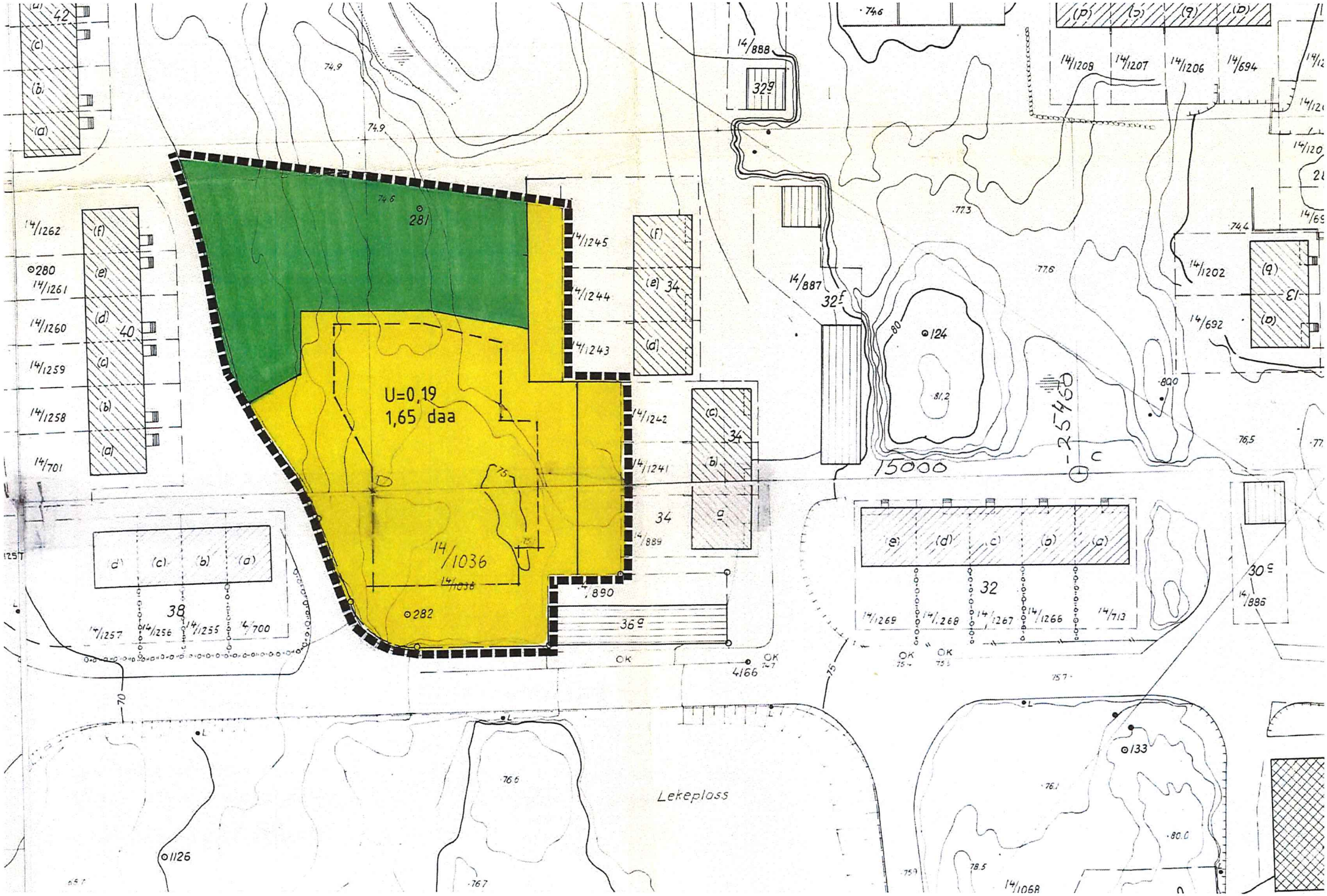
§ 4.

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

b. Eksisternde vegetasjon bør søkes bevart.

c. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser, kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

Fylkesmannen i Vest Agder


U=0,19
1,65 daa
14/1036
14/1038
14/1245
14/1244
14/1243
14/1242
14/1241
14/889
14/890
14/888
14/887
14/1262
14/1261
14/1260
14/1259
14/1258
14/701
14/1257
14/1256
14/1255
14/700
14/1269
14/1268
14/1267
14/1266
14/713
14/1208
14/1207
14/1206
14/694
14/1202
14/692
14/886
14/1068
281
280
282
124
133
1126
4166
15000
-25-4150
Lekeploss
OK
38
40
34
32
36
42
13
30

TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U
- BOLIGER U
- FORRETNINGER. KONTOR M.V
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEK

5. FAREOMRÅDER

- FLOMFARLIG AREAL

6. SPESIALOMRÅDER

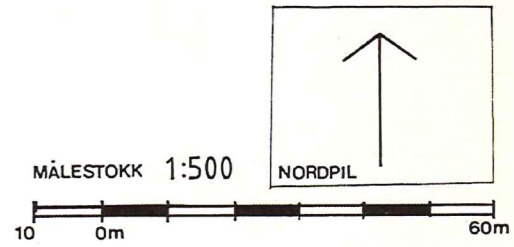
- GRAVLUND

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
- GANGVEG
- LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

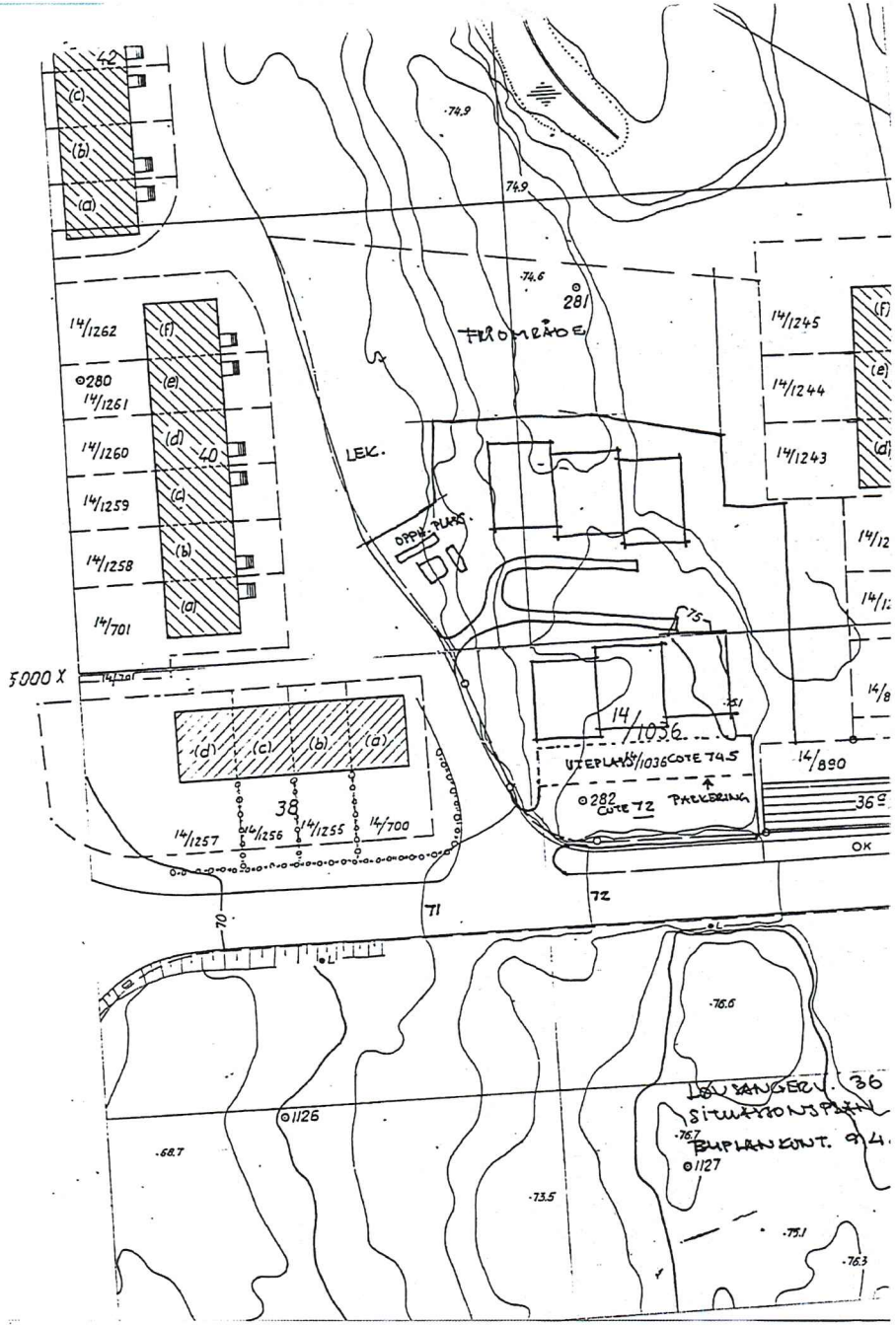
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR PLANEN
- VANN

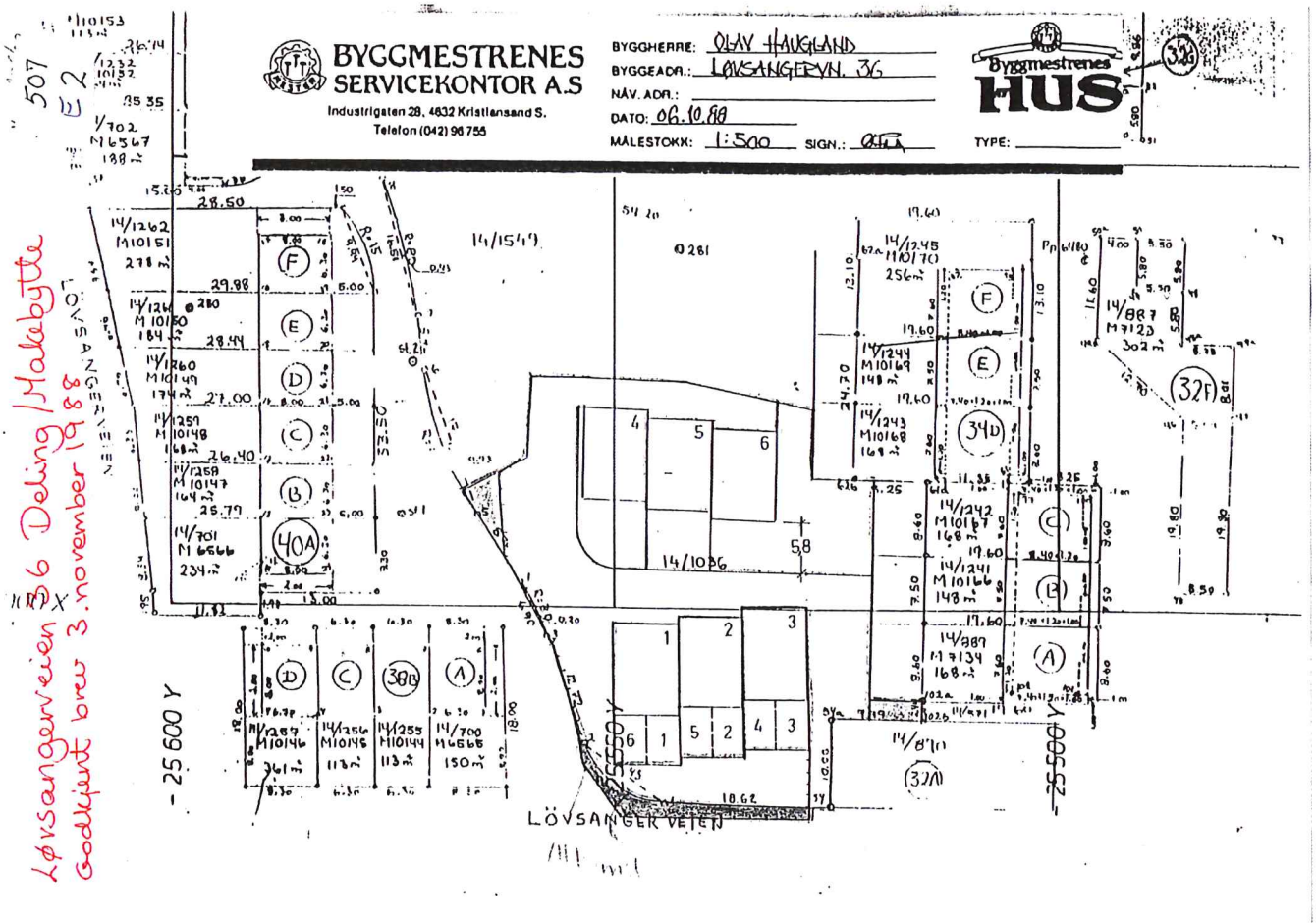


REGULERINGSPLAN FOR:

KRISTIANSAND KOMMUNE

LØVSANGERVEIEN 36, Aldersboliger


PROMENADE
LEK.
OPPV. TURS.
14/1262
14/1261
14/1260
14/1259
14/1258
14/701
14/1245
14/1244
14/1243
14/1036
UTEPLASS 14/1036 COTE 74.5
PARKERING
COTE 72
14/1257
14/1256
14/1255
14/700
14/890
5000 X
74.9
74.6
76.6
68.7
73.5
75.1
76.3
76.7
OK
1126
1127
SITUASJONSPLAN
BYPLANKONT.


BYGGMESTRENES SERVICEKONTOR A.S
Industrigaten 28, 4632 Kristiansand S.
Telefon (042) 96 755
BYGGHERRE: OLAV HAUGLAND
BYGGEADR.: LØVSANGERVN. 36
NÅV. ADR.:
DATO: 06.10.88
MÅLESTOKK: 1:500
SIGN.:
TYPE:
Byggmestrenes HUS
LØVSANGERVEIEN
LÖVSANGER VEIEN
- 25 600 Y
- 25 550 Y
- 25 500 Y
14/1544
14/1036
14/1262 M10151 278 m²
14/1260 M10149 174 m²
14/1259 M10148 168 m²
14/1258 M10147 164 m²
14/701 M 6666 234 m²
14/1256 M10145 113 m²
14/1255 M10144 113 m²
14/700 M6666 150 m²
14/1245 M10170 256 m²
14/1244 M10169 148 m²
14/1243 M10168 169 m²
14/1242 M10167 168 m²
14/1241 M10166 148 m²
14/887 M7134 168 m²
14/887 M7123 302 m²
14/870
F
E
D
C
B
A
40A
38B
34B
32F
32A
32B
507
E2
1106 Deling/Makabytte
Løvsangerveien
Godkjent brev 3. november 1988

(Kommune)

KRISTIANSAND S.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Byggm. Olav Haugland Torridalsveien 118 4630 KRISTIANSAND S.	Byggm. Olav Haugland

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Løvsangerveien 36 A-B-C-D-F				

Deres søknad	Dato 12.3.1987		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	enebolig i rekke		
Behandling/ vedtak	byggetillatelse	Vedtak dato 11.5.87	Saksnr.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kr.sand S.,	23.4.90	Etter fullmakt H. Sørlien Alf-Martin Olsen

KOPI SENDT

		Navn	Adresse
x	ansvarshavende	Ivar Haugland	Torridalsveien 118
x	andre	Brannvesenet	

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

GJENPART

BYGNINGSKONTROLLEN

Byggmestrenes felleskontor A/S
Industrigt. 28
4632 KRISTIANSAND S.

284/87 25.9.87
AE/rh

LØVSANGERVEIEN 36 A, B, C, D, E, F - 6 STK. ELDREBOLIGER SAMT GARASJER

Reviderte tegninger for Løvsangerveien 36 A, B og C ble lagt frem for bygningsrådet i møte 10.9.1987.

Rådet fattet følgende enstemmig vedtak:

" Bygningsrådet godkjenner reviderte planer/tegninger for boliger i Løvsangerveien 36 A, B og C som vist i anmeldelse av 26. juni 1987.

Protest fra naboer taes ikke til følge."

Den reguleringsmessige plassering ble godkjent av bygningsrådet i møte 30.4.1987, kfr. brev av 11.5.1987 fra bygningskontrollen.

Forøvrig godkjenner bygningssjefen byggesøknaden på følgende vilkår:

Ansvarshavende/byggherren foretar utstikking av bygningens plassering og høyde i marken. Bygningskontrollens utstikker skal varsles for kontroll før arbeidene igangsettes.

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

Ingeniørvesenets bemerkninger i påtegning av 17.3.87 må etterkommes.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm kamstål.
Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle). Autorisert elektroinstallatør må foreta kontroll før sålen støpes.

Skillevegg mellom leilighetene må utføres som forskriftsmessig lydisolerende vegg, og som B-30 vegg i hele sin utstrekning, - helt opp til taktekking og helt ut til ytterkledning.

Statiske beregning for betongdekke over garasjene må innsendes og bygningskontrollen må varsles før støping.

Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feiedør, må det for atkomst til pipen anskaffes stigetrinn eller takstige av varig materiale i solid utførelse og med sikker festeanordning.

I leiligheter (boliger) med felles rom for stue og kjøkken, som har oppvarming med hjelp av forgassingsbrenner (olje-, petroleumsbrennere) må ikke monteres mekanisk avtrekk (kjøkkenventilator).

GJENPART

BYGNINGSKONTROLLEN

Atkomst til bygningen og inngang må tilpasses funksjonshemmede, jfr. byggeforskr.kap. 23:2.

I boliger skal alle brannceller ha røykvarslere, jfr. byggeforskr.kap.31:4.

Ventilasjon i garasjen må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap.47:55.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 8.305.- bes innbetalt på regning nr. 48180 .

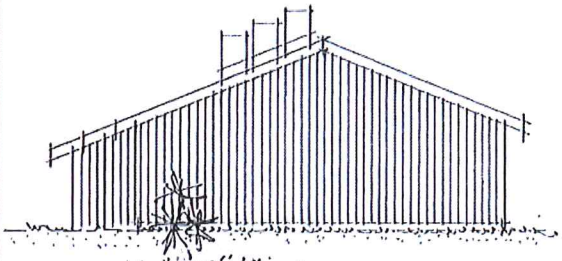
Vær oppmerksom på at det løper en klagefrist på 3 uker over vedtaket. Dersom klage innkommer, kan ovenfornevnte vedtak gis oppsettende virkning, med den følge at eventuelt påbegynt arbeide må stanses.
I så tilfelle anser kommunen seg ikke erstatningsansvarlig for tap De måtte lide på grunn av forberedelser eller arbeide De har igangsatt.

Byplankontorets notat av 20.8.1987 vedlegges til orientering .

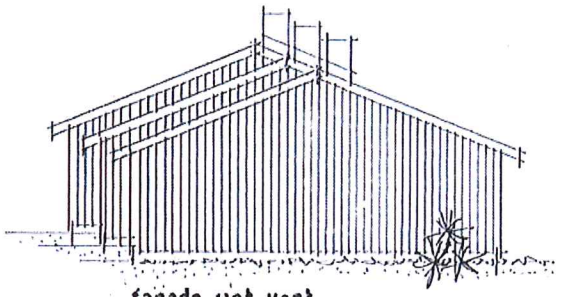
A. Ersdal

VEdlegg

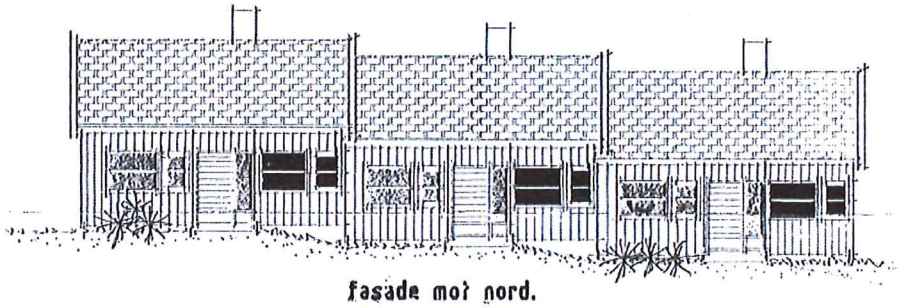
Gjenpart m/byplankontorets notat: Øystein Knibestøl, Løvsangerveien 38 A
Johnny H. NIkolaisen, " 34
: ingeniørvesenet v/Kvåle
Olav Sanglaud, m/sign



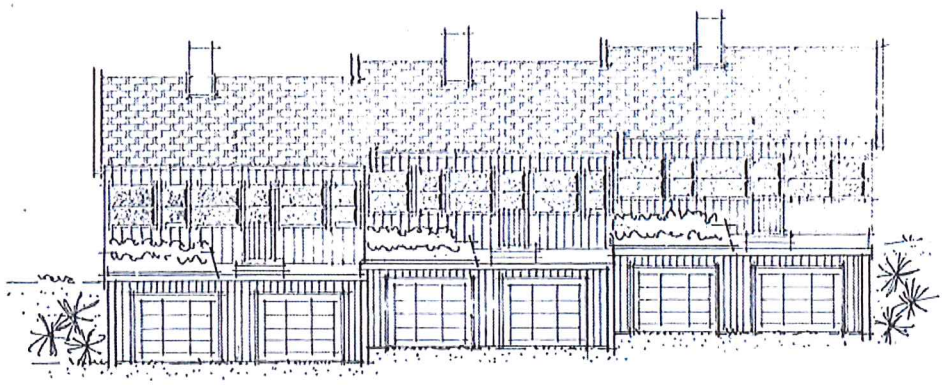
fasade mot øst.



fasade mot vest.



fasade mot nord.



fasade mot syd.

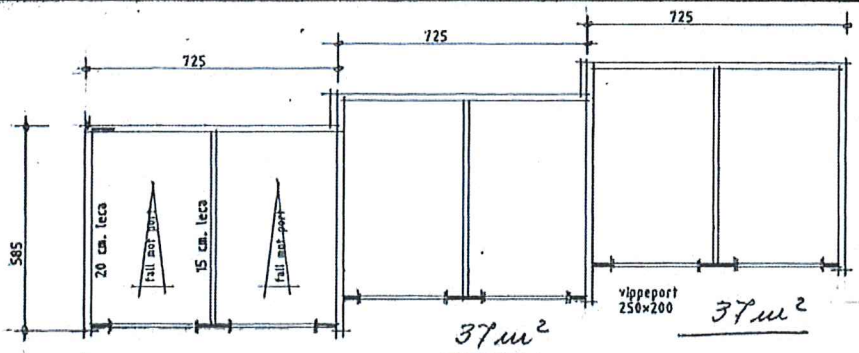
KRISTIANSAND KOMMUNE
Inv. _____
Mottatt - 8 JUNI 1988
Ark.nr. _____ Sakskeh. _____
BYGNINGSKONTROLLEN

MESTERHUS BOLIGANDELT a.s.
INDUSTRIGATEN 28, 4600 KRISTIANSAND.
TLF. (042) 95755

Modell:
Byggherre: Olav Haugland, Løvsangervelen 36
Prosjektnr.: 3 stk. trygdeboliger.

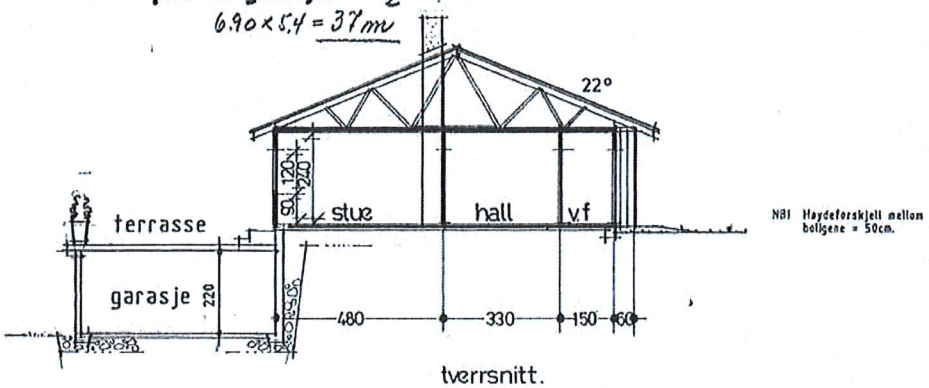
2 06-06-88 ...
1 20.05.87 Innlegg garasjer
dato: 25.02.87.
M: 1:100

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



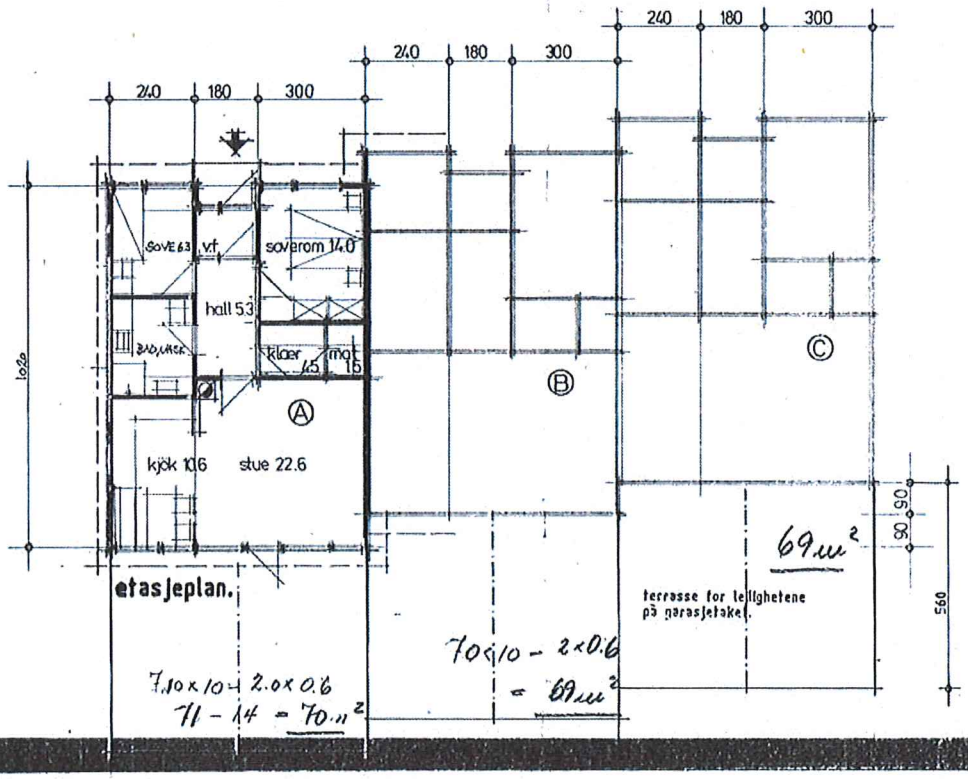
plan av garasje.

6.90 × 5.4 = 37 m²



NB! Høydeforskjell mellom boligene = 50cm.

tverrsnitt.



etasjeplan.

7.10 × 10 − 2.0 × 0.6
71 − 1.4 = 70 m²

70 / 10 − 2 × 0.6
= 69 m²

KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr.
Mottatt - 8 JUNI 1988
Ark.nr. Saksbeh.
BYGNINGSKONTROLLEN

MESTERHUS SØRLANDET a.s.

INDUSTRIGATEN 28, 4600 KRISTIANSAND.
TLF. (042) 95755

Modell:
Byggherre: Olav Haugland. Løvsangervelen 36
Prosjektnr.: 3 stk. trygdeboliger.

MÅL: 1:100
DATO: 25.02.87.
KORR.: 26.06.87 innsyn garasjen
2. 06.08.87
3.

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

ambita

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/14/1583/0/0

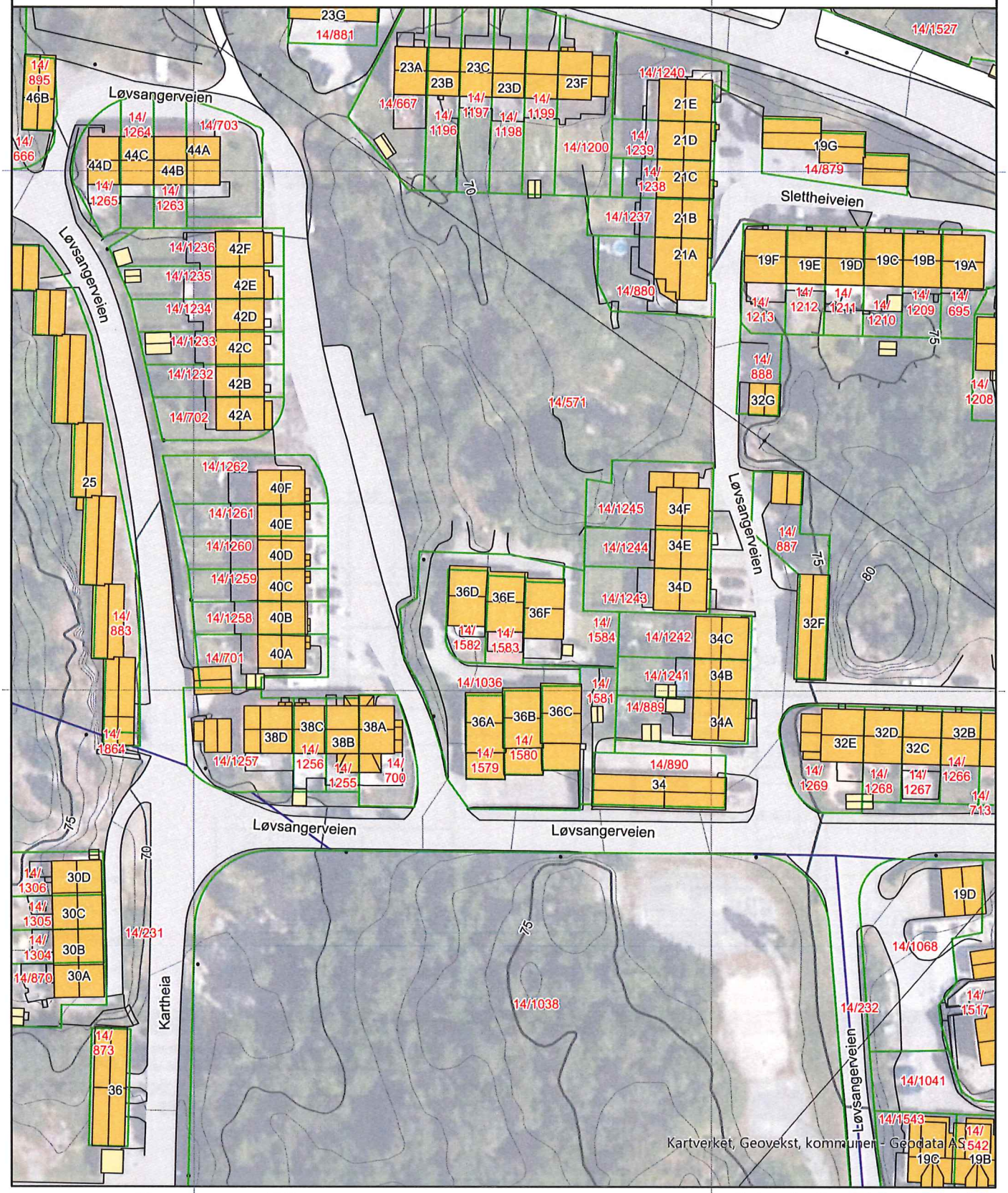
Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000

Dato: 2.3.2023



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/14/1583/0/0

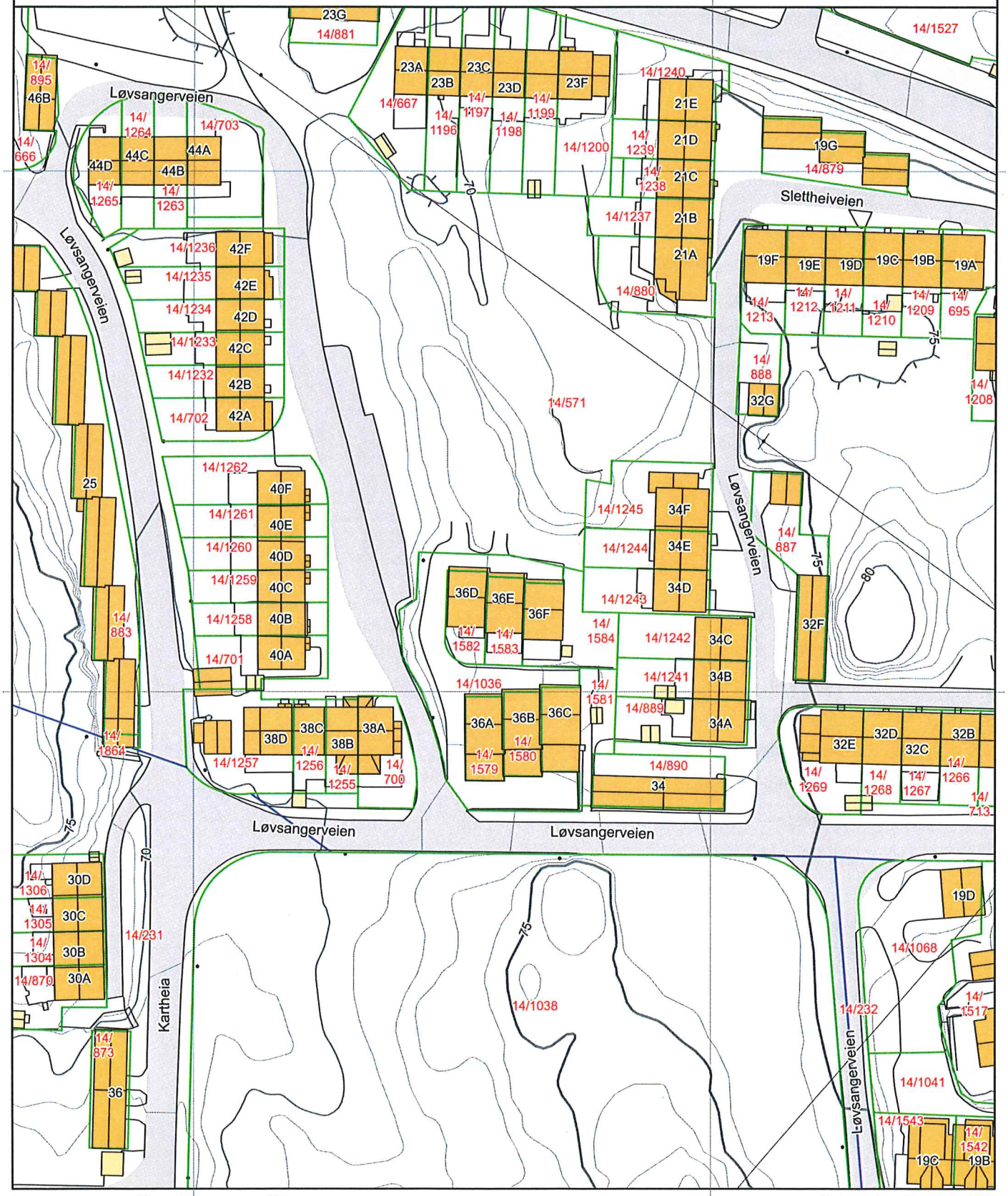
Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000

Dato: 2.3.2023



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Bygningsflate
- Tiltaksflate
- Valgt eiendom
- Vannflate
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Veg

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 1583	**Kommune:**	4204	Kristiansand
Adresse:				
Veiadresse:	Løvsangerveien 36 E, gatenr 15195 4626 Kristiansand S	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	404 3	Kartheia Indre Vågsbygd
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5010601 4002	Vågsbygd Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.11.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	122,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/14/1583	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.11.1988	Avgiver	4204/14/1036	-123,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/14/1583	123,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løvsangerveien 36 E	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.09.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	69,0	Igangset.till.:	02.01.1988
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	69,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.08.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8916276			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		69,0		69,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

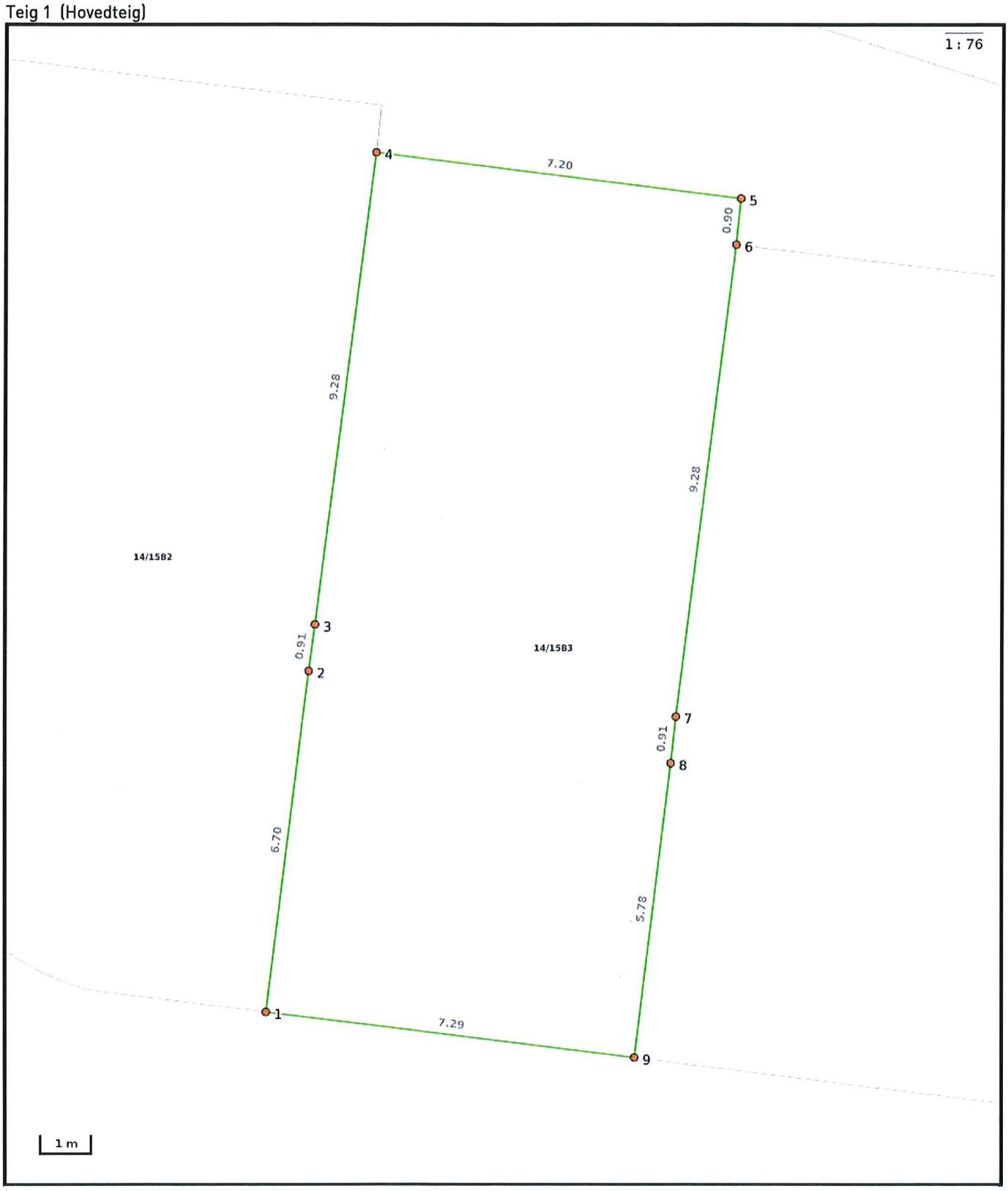
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 122,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 444 205,23	438 256,38	6,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 444 211,93	438 256,62	0,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 444 212,84	438 256,66	9,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 444 222,11	438 257,02	7,20m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 444 221,85	438 264,22	0,90m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 444 220,95	438 264,21	9,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 444 211,68	438 263,88	0,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
8	6 444 210,77	438 263,86	5,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
9	6 444 204,99	438 263,67	7,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Skatteetaten

Dato
16.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

INGA SISSEL ROSTLØKKEN
Vågsbygd ringvei 67 H0202
4621 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4204 KRISTIANSAND

Gnr 14 Bnr 1583 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Løvsangerveien 36E, 4626 KRISTIANSAND S

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 562 500
Som sekundærbolig:	kr 2 250 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Til Inga Sissel Rostløkken

Resultat etter tilsyn av fyringsanlegg - ingen avdekkede forhold

Gjelder adresse: Løvsangerveien 36E Kristiansand

KBR gjennomførte tilsyn knyttet til fyringsanlegget i din bruksenhet den 08.06.2021. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Status:
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.
Tilsynet er herved formelt avsluttet.

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Vennlig hilsen

KRISTIANSANDSREGIONEN BRANN OG REDNING IKS

Werner Øveråsen
Inspektør

e-post: werner.overasen@kbr.no Postadresse: Postboks 250, 4663 Kristiansand
Besøksadresse: Klynga 50, Kristiansand

Tlf: +47 91665971

Din trygghet – vårt oppdrag

KOMMUNALE AVGIFTER - bruttopris

Eiendom: Løvsangerveien 36 E i Kristiansand kommune
GID: 14/1583/0/0
Betalers navn: Inga Sissel Rostløkken
Utskrevet: 20.05.2025

Kommunale avgifter*	7.296
Eiendomsskatt	2.636
SUM KOMMUNALE AVGIFTER PER ÅR	**9.932**

- abonnementsgebyr og stipulert forbruk (vann, avløp, feie- og tilsynsavgift).

RENOVASJON - bruttopris

Eiendom: Løvsangerveien 36 E i Kristiansand kommune
GID: 14/1583/0/0
Betalers navn: Inga Sissel Rostløkken
Utskrevet: 20.05.2025

Leveres fra Avfall Sør. Faktureres etter forbruk

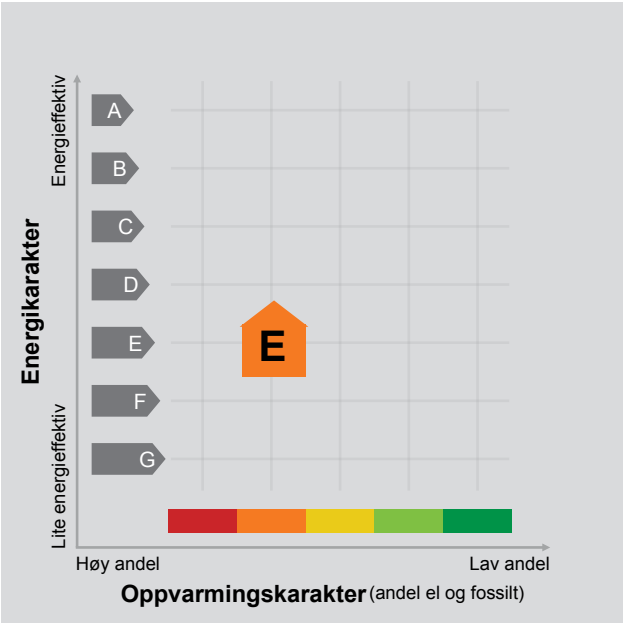
STIPULERT ÅRLIG RENOVASJONSAVGIFT	**3.080**

Spørsmål om eiendomsskatt, vann og avløp, ta kontakt med Kristiansand kommune, tlf 38075000
Spørsmål om feiegebyr, ta kontakt med KBR, tlf 47814000

Spørsmål om renovasjon, ta kontakt med Avfall Sør, tlf 38177070

ENERGIATTEST

Adresse	Løvsangerveien 36E
Postnummer	4626
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	1583
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8916276
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23328
Dato	11.09.2024



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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs

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:	Kjedet enebolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 21: 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 22: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 24: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: 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 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/5415-1/93 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
08.04.2003 VEDERLAG: NOK 850 000
THORESEN KATE
F.NR: 190262

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1990/4412-2/93 **BRUKSRETT**
22.03.1990 RETTIGHETSHAVER: KNR:4204 GNR:14 BNR:1036
RETTIGHETSHAVER: KNR:4204 GNR:14 BNR:1583
Eksklusive bruksrett til garasje nr. 5. Skal alltid følge
d.e.

2010/572873-1/200 **PANTEDOKUMENT**
02.08.2010 BELØP: NOK 1 600 000
PANTHAVER: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332

2016/1004017-1/200 ** NEDKVITTERING
01.11.2016 BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
BELØP: NOK 1 000 000

2025/490379-1/200 ** ENDRING VED FUSJON
05.05.2025 09.34 FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/189918-1/200 **PANTEDOKUMENT**
13.02.2019 21.00 BELØP: NOK 252 000
PANTHAVER: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332

2025/493848-1/200 ** ENDRING VED FUSJON
05.05.2025 14.26 FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1988/16906-1/93 **REGISTRERING AV GRUNN**
15.11.1988 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4204 GNR:14 BNR:1036

1991/3577-1/93 **MÅLEBREV**
02.04.1991 Areal 117 m2.

2020/1460891-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1001 GNR:14 BNR:1580

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.