PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

# LOUISES VEI 62

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Louises vei 62, 4633 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 36, bnr. 259

**Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 171 m²**



**Befaringsdato:** 16.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20384-1055 **Referansenummer:** BK1632

**Autorisert foretak:** TG 1 TAKST AS

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

# Norsk takst

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

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

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

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


**Rapportansvarlig**

Kurt Galteland

Uavhengig Takstingeniør

TG1.takst@gmail.com

930 48 148

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig bygget i 2008.
Bygget er oppført på flatt terreng og støpt plate.
Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående tre kledning.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Flatt tak med terrasse og tillgang via trappehus.
Vinduer og balkongdører med karmer av tre, og to-lags glass.
Boligen med ovn i stue. varmekabler på badene, stue i 2 etg og rommene i 1 etg.
Garasje med port åpner. Det er montert el-bil lader på boligen.
Boligen trenger vedlikehold av kledning og vinduer utvendig.

Dette er en innholdsrik bolig:
1 etg med hall, toalett, 2 soverom, stue, bad/vaskerom, sportsbod og garasje.
2 etg med stue med åpent kjøkken, soverom bad, garderobe med utgang til balkong.
3 etg med trappehus og et disp. rom og stor tak terrasse.
Boden i 1 etasje for lagring. Bod er oppført 2024.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet.
Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 93048148 eller send mail til tg1.takst@gmail.com

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

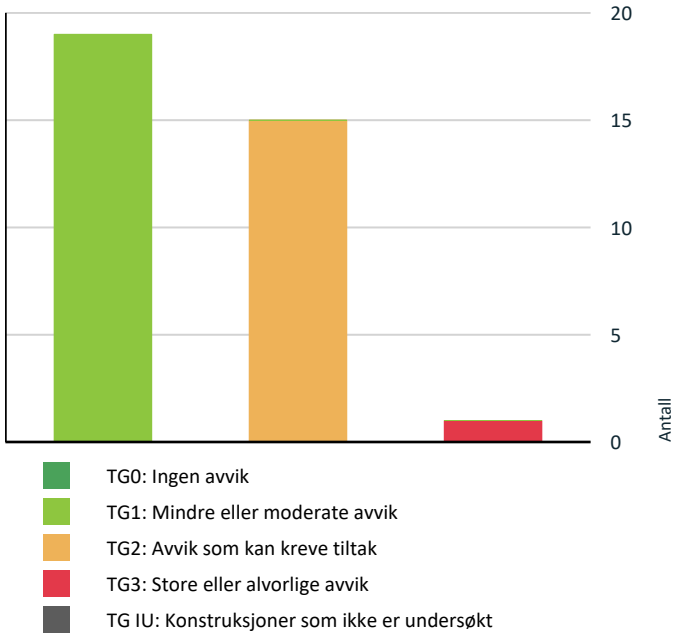
**Tomannsbolig**

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

Oppdaterte tegninger ligger i byggesak.
Rom i 3 etg er byggemeld som bod. Denne blir i dag brukt som kontor.

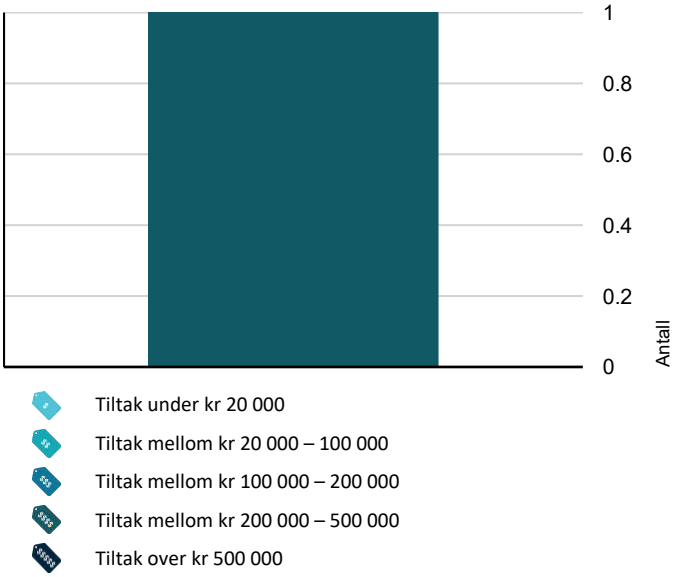
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Råte i stående kledning** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Liggende kledning** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegg.** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

# Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Gå til side

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**
2008

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2024 | Utvendig bod. | Boden er vegg i vegg sammen med naboen. Ferdigattest mottatt av kommunen |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av pvc-duk. Sarnafil har en forventet levetid på 40 år
Terassedekke på hele takflaten. Asfalttakbelegg/takfolie over 18 år gir en tg 2
Fallforhold er ikke målbart pga. terrasse.
Det er montert avløp og overløp ut på utsiden av veggen.

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

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





### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Renner og nedløp av stål. Helbeslått pipe.
Nedløp av stål og pvc. Stålpipe er beslått med stål.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**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.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

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

## TG 2 Liggende kledning

**Beskrivelse**

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

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

Bakside av kledning kan ikke kontrolleres.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kontroller bakside av kledning ved lokal utbedring.

## TG 3 Råte i stående kledning

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

Stående kledning har betydelig skade.

**Konsekvens/tiltak**

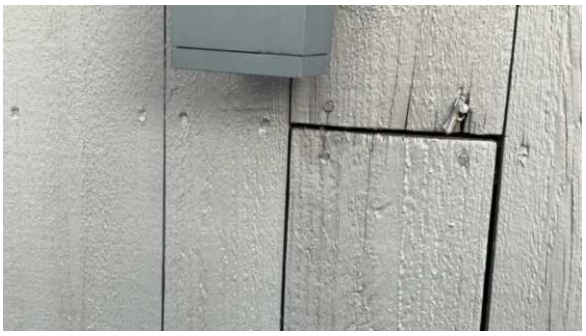
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det er ikke mulig å kontrollere bak kledning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har flatt tak med terrasse oppå.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendige persienner er fjernet.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av vinduer og noen har skade etter demontering av utvendige persienner.
Det må gjøres tiltak rundt innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting.




# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Terrassedører trenger vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes noe vedlikehold av terrassedører.
Det må gjøres tiltak på terrassedører rundt innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av pvc-duk. Sarnafil har en forventet levetid på 40 år
Terrassedekke på balkong over garasje.  Asfalttakbelegg/takfolie over 18 år gir en tg 2
Fallforhold er ikke målbart pga. terrasse.
Det er montert avløp som går via garasje og overløp ut på utsiden av veggen.
Terrassedekke har sprekker i skjøter og litt slitasje.
Det er luke til inspeksjon av sluk på balkong i 2 etg.

Det har vært en lekkasje i garasje fra taknedløp pga is propp i avløp. Fikset av Rørlegger Nordheim AS.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Opp spekte terrassebord.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder  på dagens tekking.



## TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Tak under balkong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tak under balkong er ikke isolert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Etablere lufting og isolere mot kald side.

# Tilstandsrapport







## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målte høydeforskjeller i stue oppe og gang nede har ikke ikke målte skjevheter.

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.





### TG 1 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Boligen har malt tretrapp.
noen bruksmerker i rappo.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte dører.
Glassdør i 3 etg hadde løsnet i liming. dette er limt på nytt.

## VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegg.

**Beskrivelse**

Veggboks over badekar.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

El boks er ikke i bruk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Selger har ekstra flis for å bytte boks.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1.5 cm med oppkant ved dør.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4 cm.





ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med servant/innredning, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke dreneringshull fra innebygd sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Gjøre tiltak for lekkasjesikring.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.
Det er utført rens av alle kanaler i 2024 i følge eier.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod bak badekar .

# Tilstandsrapport





ETASJE 2 > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1,2 cm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3 cm.





ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke dreneringshull fra innebygd sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Gjøre tiltak for lekkasjesikring.

ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.
Det er utført rens av alle kanaler i 2024 i følge eier.

ETASJE 2 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kles rom bak dusj.





## KJØKKEN

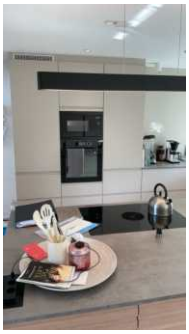
ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

# Tilstandsrapport





## ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Dette blir byttet hvert år av eier.

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

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

## SPESIALROM

## ETASJE 1 > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Dreneringshull på innebygd sisterne mangler.
Høy skap har fuktmerker i bunnen.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Andre tiltak:

Montere lekkasje vakt. Bytte høy skap etter eget ønske.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Frontplate til skap mangler.
Det er et rør som er koblet av fordeler rør. Årsak ukjent.
Det er vannuttak på terrassen i 3 etg. tilstand ukjent.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser av fagfolk.





## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjon.
Det er utført rens av alle kanaler i 2024 i følge eier.



## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## 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.*

*Tilstanden 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.*

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.
Skapet er plassert i rom ved siden av trapp.
Varmekabler i 1 etg stue 2 etg og badene.

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.
   **2008**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Selger kan legge frem denne.**

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 Noen løse utvendige kontakter og en sikring i sikring skap som er teipet for å ikke vippes opp.**

# Tilstandsrapport










## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

# 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

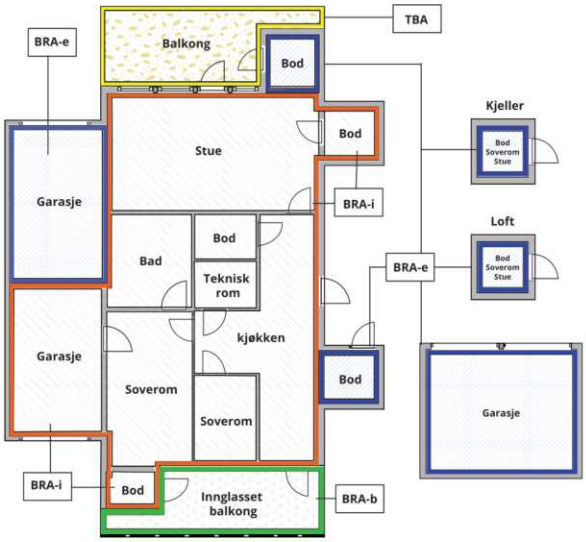
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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

## Tomannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje 1 | 80 | 13 | | 93 | |
| Etasje 2 | 77 | | | 77 | 5 |
| Etasje 3 | 14 | | | 14 | 59 |
| **SUM** | **171** | **13** | | | **64** |
| **SUM BRA** | **184** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje 1 | Hall m/trapp, toalettrom, stue, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, gang, bod, garasje | | |
| Etasje 2 | Stue/kjøkken, bad, garderobe, soverom | | |
| Etasje 3 | Trapperom, bod, takterrasse | | |

**Kommentar**

Garasjen er målt til ca 14 m2 som er inkludert i bra-i.
Utvendig boder på 13 m2 bra-e

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Oppdaterte tegninger ligger i byggesak.
Rom i 3 etg er byggemeld som bod. Denne blir i dag brukt som kontor.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Lekkasje i garasje fra taknedløp pga. is propp i avløp. Fikset av Rørlegger Nordheim AS.
Ved renovering av stue/kjøkken er det lagt nytt kurs til platetopp, installert gulvvarme, nye stikkontakter, dimmere og brytere.
Lys i garderobeskap 1 etg.
En modul på Defa el bil lader ble byttet i 2023. Arbeid utført av EK Elektro As

## Garasje

### Romfordeling

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

TG 1 TAKST AS
Lømslandsvei 13
4614 KRISTIANSAND S

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.3.2026 | Kurt Galteland | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4204 KRISTIANSAND | 36 | 259 | | 0 | 264.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Louises vei 62

**Hjemmelshaver**
Aliev Eldar, Mulyukova Svetlana

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Byggesak | | Tegninger innvendig med forandringer er oppdatert i 2021 og ligger i kommunens arkiver. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.03.2026 | |
| 2 | 26.03.2026 | |
| 3 | 13.04.2026 | |
| 4 | 13.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BK1632

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Kristiansand |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 131260121 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Svetlana Mulyukova | Eldar Aliev |

| Gateadresse |
| --- |
| Louises vei 62 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| KRISTIANSAND S | 4633 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 84317960

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260121

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekasje i garasje fra taknedløp pga ispropp i avløp. Fikset av Rørlegger Nordheim AS. Faktura kan fremvises om ønskelig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I forbindelse med renovering av stue/kjøkken er det lagt nytt kurs til platetopp, installert gulvvarme, nye stikkontakter, dimmere, brytere. Det er også installert lys i garderobeskap i 1. etasje. Alle faktura kan fremvises

Arbeid utført av: EK Elektro As

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Defa elbil-lader. Det var feil på den i 2023. En modul som måtte byttes. Dette ble fikset av EK Elektro AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260121

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er søkt til kommunen og bygd felles bod med naboen på utsiden.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggesøknad ble godkjent av kommunen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260121

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260121

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Svetlana Mulyukova | c67de39bcefb46cf2a3e343bb1ab6e08f0604865 | 12.03.2026 06:48:40 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Eldar Aliev | bf5a2f2c655c938b89b00885a3cf16f4c8abc47e | 11.03.2026 07:24:11 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 131260121


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# KARTUTSKRIFT

**INNBYGGERTORG:** Tlf.: 38 07 50 00

**Område:** Louises vei 62

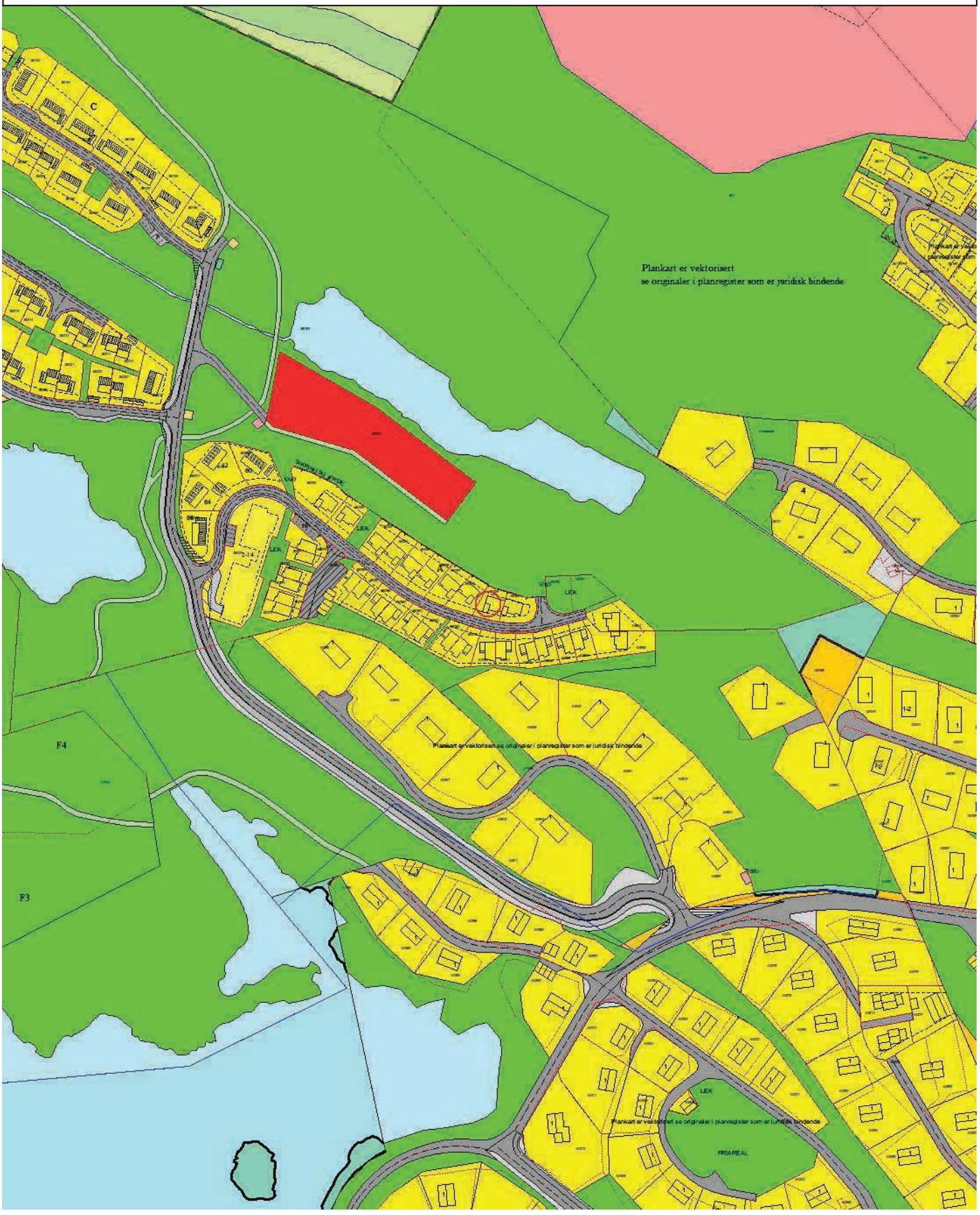
**Dato:** 11.03.2026

**Målestokk:** 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

**Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.**

**Koordinatsystem: Euref89 Sone32**



Plan nr. 831
Reguleringsbestemmelser for
# LINDTJØNN

## §1. GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealene brukes som vist på planen. Det regulerte området omfatter følgende:

- Byggeområde — Boliger, Garasjer, Offentlige bygninger
- Bebyggelse og anlegg (Pbl.2008, § 12-5 Nr.1) — - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Trafikkområder — Kjørevei og gjesteparkering, Gang- og sykkelvei /fortau, Annen veigrunn
- Samferdselsanlegg og infrastruktur (PBL 2008, § 12-5, nr.2) — - Kjørevei, - Parkeringsplasser (under bakke)
- Friområder — Lek og ballplass, Turvei, Friområde i vann
- Spesialområder — Kommunaltekniske anlegg, Frisiktsoner
- Fellesområde — Felles avkjørsel, Felles parkeringsplasser

## §2 BYGGEOMRÅDER (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1) / BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl.2008, § 12-5 Nr.1)

2.1 Eneboligtomtene kan ha tillatt bebygd areal, BYA=30%. Der terrenget tilsier det kan underetg. tillates.
Tillatt takvinkel er fra 22 – 45 grader. Mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng må ikke overstige 7,5 meter. Bygningene skal ha saltak eller valmtak og lik takvinkel og taktype skal tilstrebes for bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning. Eneboliger innen felt A kan bebygges i en funkisstil med flatt tak, og med en enhetlig utforming for alle boligene. Max takhøyde skal ikke overstige 7,8m fra gjennomsnittlig målt terreng.

2.2 2-mannsboligtomtene kan ha tillatt bebygd areal, BYA= 40%. Der terrenget tilsier det kan underetg. tillates. Tillatt takvinkel er fra 22-45 grader. Mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng må ikke overstige 7,5 meter. Bygningene skal ha saltak eller valmtak og lik takvinkel og taktype skal tilstrebes for bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning. 2-mannsboligene i delfelt A skal ha en enhetlig utforming med flate tak. Boligene skal ha maks. 2 etasjer med mulighet for takterrasse. Maks. takhøyde skal ikke overstige 7,8 m fra gjennomsnittlig terreng.

2.3 Terrassehus B2 kan ha tillatt bruksareal T-BRA=2.000 m2. Mønehøyde fra gjennomsnittlig målt terreng må ikke overstige 13 meter i felt B2.-Mønehøyde felt B2 max. cote 78,0m.
Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,0 m over tillatt maksimal gesims-/mønehøyde for leilighetsbygg i felt A. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate for felt A. Byggegrenser for feltene B2 og C2 er sammenfallende med veggliv. Bebyggelsen må behandles særskilt med en samlet byggeanmelding for blokkene i det enkelte delfelt. Utomhusplan godkjennes sammen med byggemelding. Leilighetene skal ha livsløpsstandard.

2.4 Leilighetsbygg på C2: Det kan tillates inntil 24 leiligheter med varierende størrelser på 50 – 150 m2.
Maks BRA er 2.400 m2. Areal under bakken regnes ikke med i BRA.
Maks gesimshøyde, inkludert parapet, er på cote 65,0m. Gesimshøyde fra gjennomsnittlig målt terreng må ikke overstige 11,5 m. Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske instalasjoner og heistårn kan tillates inntil 1.0m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate, dog ikke mer enn 25 m2.
Det skal avsettes 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet som inkluderer 0,25 gjesteparkering. Gjesteparkering kan ikke selges videre til beboerne. Parkeringsareal kan ligge utenfor byggegrense men må løses på egen tomt. Alle bygningsfunksjoner som er fullstendig under terreng kan plasseres utenfor byggegrense men innenfor egen tomt.
Balkongene kan krage ut over byggegrense, men ikke ut over tomtegrense mot regulert friareal. Det avsettes min 50 m2 uteoppholdsareal pr leilighet inkludert terrasser, egnet areal på felles tomt og portal i 4. etasje.

Det avsettes 2 gjesteparkeringsplasser for gatens øvrige beboere på tomt C2 og i tillegg 4 nye gjesteparkeringsplasser ved innkjørselen til felt C.
Det etableres felles miljøstasjon /søppelrom på tomten for alle enhetene i leilighetsbygget.

2.5 Barnehagen kan bebygges med 1 etasjes hus med valmet tak og maks takvinkel 25 grader. Mønehøyde målt fra gj.sn. terrengnivå maks. 8,0 m. T-BRA=700 m2.

2.6 Ved innsending av byggemelding skal det vises garasjeplassering og totalt 2 p-plasser pr. bolig. I tilegg skal det være 1 biloppstillingsplass pr. hybelleilighet. Garasje kan bygges utenfor opptegnet byggegrense. Mot friområde må garasjen være av en begrenset størrelse (enkeltgarasje) og utføres på en slik måte at bygget blir minst mulig synlig fra friområdet. Mot friområdet skal garasjen ligge minst 4 meter fra grensen. Det skal være avsatt ¼ biloppstillingsplass pr. bolig på offentlig parkeringsplass.

2.7 All synlig forstøtningsmur skal enten jordkles eller bekles med naturstein. Mur høyere enn 1,5 meter skal terrasseres.

2.8 Leilighetsbygg nr. 2-14 i felt A: Tillatt bruksareal er maks BRA= 1900 m2. Parkeringskjeller, sportsboder og tekniske rom under bakken kommer i tillegg til de 1900 m2, og kan ligge utenfor byggegrense.
Gesimshøyde skal ikke overstige cote 74,50. Heis/trappehus, begrenses til maks BRA 50, 0m2, og kan være 1,5 høyere enn maks gesimshøyde.

Antall leiligheter må ikke overstige 21 stk. i leilighetsbygg, felt A, nr. 2-14. Samtlige leiligheter skal ha livsløpsstandard. Det skal være 50,0m2 uteareal pr. leilighet, derav minst 15m2 egen privat balkong. Takterrasse kan aksepteres som uteareal.

Utomhusplan skal sendes inn sammen med byggemelding. Det må sikres adkomst fra bygget direkte til lekeareal fra 3.etasje

Det kan oppføres 2 blokker i maks 3 etg. Disse kan bygges sammen med en svalgang som skal være åpen/transparent i alle etasjer. Blokkene skal ha flatt tak, og ha en utforming som harmonerer med øvrig bebyggelse i felt A. Bygningskropp skal være variert og oppdelt. Byggets fasade mot lekeareal må utformes åpen / transparent slik at man ikke få en tett veggskive.

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. leilighet i kjelleretasje..

**§ 4 TRAFIKKOMRÅDE (Pbl. § 25, 1.ledd nr. 3) / SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR (PBL 2008, § 12-5, nr.2)**

4.1.1 Samleveien (Louises vei) skal opparbeides som S1-vei til feltene A, B og C med overgang til A3-vei (6,0 m) fra felt C etter Kristiansand kommunes veinormaler.

4.1.2 Adkomstveien opparbeides etter kommunens veinormer.

4.1.3. Gjesteparkering opparbeides i hvert delfelt som planene viser.

4.1.4 Formålet med kjøreveien i felt A nr. 2-14 er å sikre atkomsten til parkeringskjeller under leilighetsbygg. Kjøreveien skal være felles for beboer av eiendommen gnr. 36 / bnr. 234. Bredden på kjøreveien er maks 4,5 m.

**§ 5 FRIOMRÅDER (Pbl. § 25, 1.ledd nr. 4)**

5.1 I friområder kan det oppføres bygninger og anlegg som tjener til å fremme formålet.

5.2 Skrenter og stup må i nødvendig utstrekning sikres med gjerde.

5.3 Tiltak innen friområdene kan ikke gjøres uten samtykke fra Kommunen, hogstplan skal godkjennes av Kommunen.

5.4 Lekeplassene skal ha kjøreadkomst til sandkasser og adkomst til friområder skal ryddes.

5.5 Kvartalslekeplassen opparbeides for ballspill i henhold til 8.2.

**§ 6 SPESIALOMRÅDER (Pbl § 25,1. ledd nr. 6)**

6.1 Områder innom sikt-trekanter og siktsoner som vist på planen må ikke ha høyere mur eller vegetasjon enn 0,5 meter.

**§ 7 FELLESOMRÅDER (Pbl § 25, 1. ledd nr. 7)**

7.1 Felles avkjørsler og parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til planen.

7.2 Felles adkomst i delfelt A er felles for hus 18 – 28.
Felles garasjerekke og biloppstillingsplass nr. 34 er til hus 18 - 28
Terrassehusboligene skal ha felles biloppstillingsplass i kjelleretasjen.

**§ 8 KOMBINERTE FORMÅL, (Pbl. § 25,2. ledd)**

8.1 Terrassehus i felt B2 skal ha felles- og offentlig parkering i kjelleretasjen.

## § 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Lekeplasser skal være opparbeidet, eventuelt i etapper ved oppdeling i byggetrinn, før innflyttingstillatelse gis til inntilliggende boliger.

9.2 Kvartalslekeplassen skal være ferdig opparbeidet innen ½ av bolighusene er oppført.

9.3 Det må være tilstrekkelig skolekapasitet for området før feltet kan opparbeides.

9.4 Ras-sikringsplan skal godkjennes av kommunen innen arbeidene settes i gang i marken.

9.5 Lekeplass ved nr.2-14 i felt A, må være opparbeidet i henhold til innsendt uteomhusplan og i tråd med reguleringsendringer før grensejustering på tilstøtende tomter nr. 20 og 22 kan godkjennes.

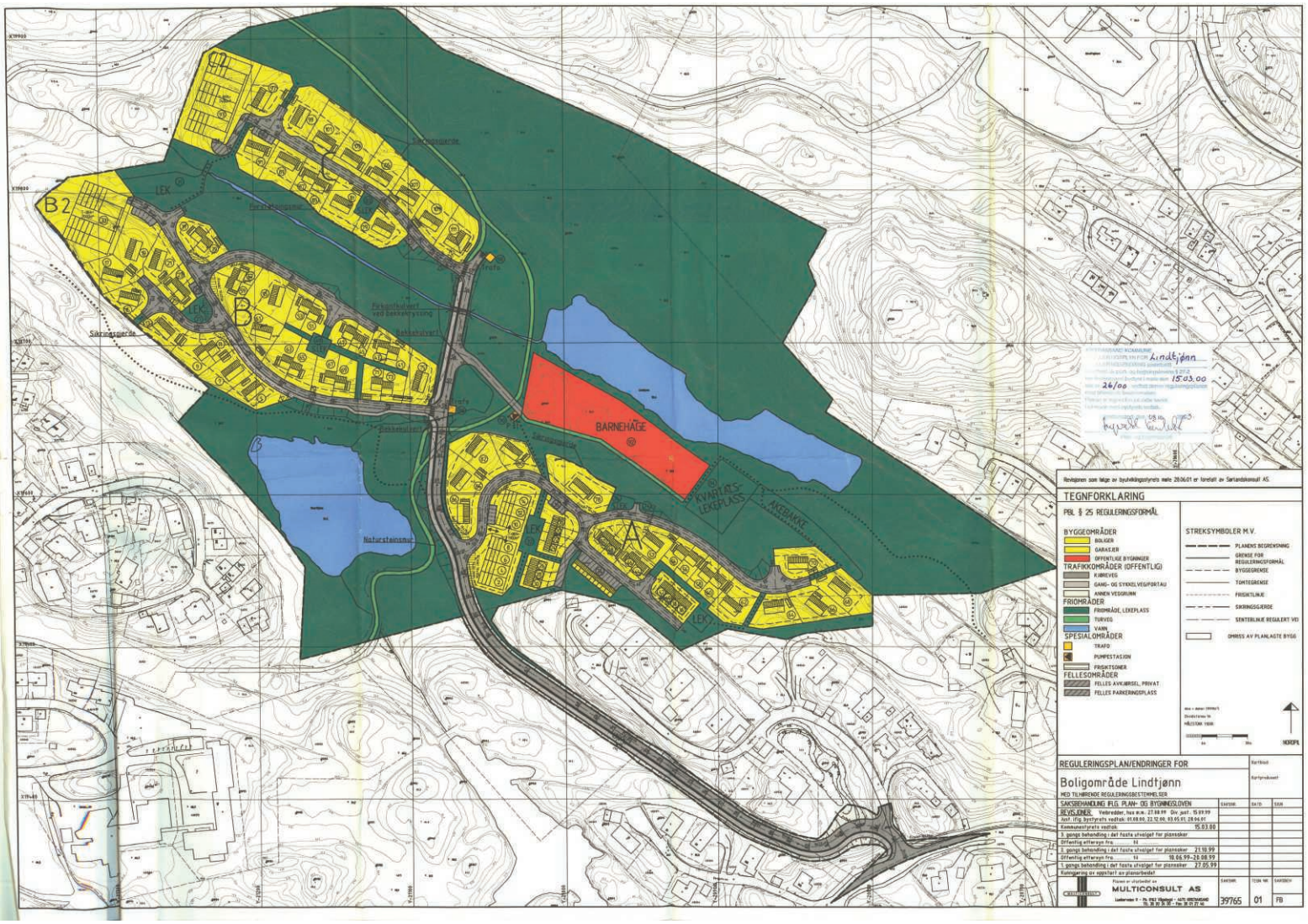
Før brukstillatelse gis til felt C2 skal:

1. Lekeplass 3, mellom felt B og C skal være ferdig opparbeidet.
2. Møteplass ved adkomsten til felt C skal være ferdig opparbeidet.
3. 4 gjesteplasser ved adkomsten til felt C skal være ferdig opparbeidet.
4. Fartsdempende tiltak i Louises vei være ferdig opparbeidet
5. Godkjent riggplan foreligger som viser bl.a. sikkerhetstiltak i anleggsfasen.
6. Godkjent utomhusplan foreligger.

Kristiansand 15.09.1999
rev. 1.08.2000, rev. 23.1.2001
rev. i.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 28.06.01 sak nr. 257/01
rev. I.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 17.03.05 sak nr. 129/05
rev. i.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 26.05.05 sak nr. 204/05
rev. I.h.t. vedtak 06.06.2006
rev. i.h.t vedtak 10.04.2007
rev. i.h.t. vedtak 15.05.2007
rev. i.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 17.06.2010, sak nr. 171/10
rev. i.h.t. vedtak 12.12.2013
rev. i.h.t.. Bystyrets vedtak 21.05.2014 sak nr. 78/14. endring i §2.3, §2.4 og §9.5.

Godkjent av bystyret i Kristiansand i møte 15.03.2000 som sak nr. 26.

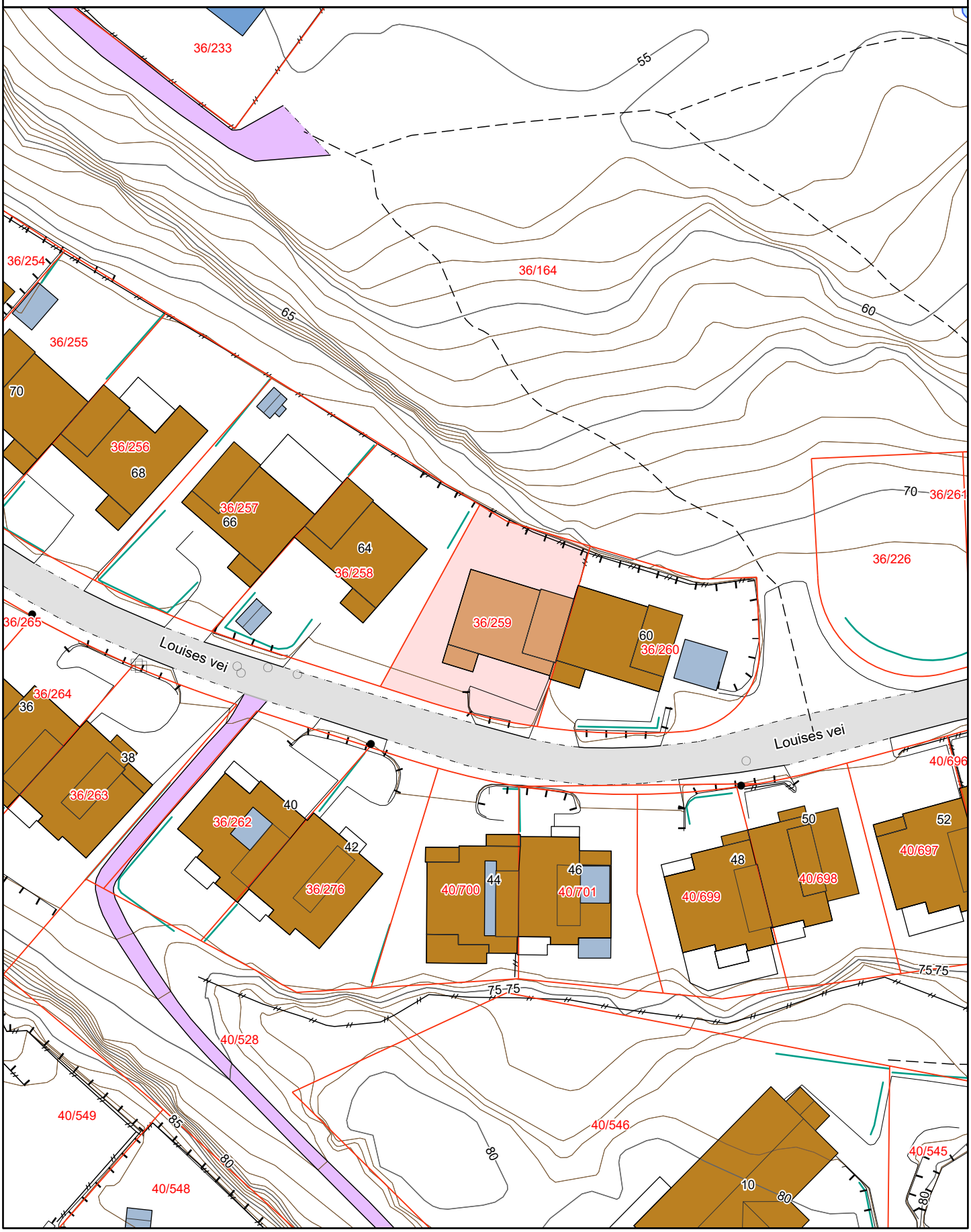
Plan- og bygningssjefen


B2
B1
LEK
Sikringsgjerde
Parkeringsplass
Parkeringsplass ved bekkekryssing
Bekkekulvert
Trafo
BARNEHAGE
KVARTALS LEKEPLASS
ADKOMST
Naturstein mur
Lindtjønn
26/00
15.03.00
Revisjonen som følge av byutviklingsstyrets møte 28.06.01 er foretatt av Sørlandskonsult AS.
TEGNFORKLARING
PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
GARASJER
OFFENTLIGE BYGNINGER
TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
KJØREVEG
GANG- OG SYKKELVEGFORTAU
ANNEN VEGGRUNN
FRIOMRÅDER
FRIOMRÅDE, LEKEPLASS
TURVEG
VANN
SPESIALOMRÅDER
TRAFO
PUMPESTASJON
FRISIKTSONER
FELLESOMRÅDER
FELLES AVKJØRSEL PRIVAT
FELLES PARKERINGSPLASS
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
FRISIKTLINJE
SIKRINGSGJERDE
SENTERLINJE REGULERT VEI
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
NORGPL
REGULERINGSPLAN/ENDRINGER FOR
Boligområde Lindtjønn
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
JEVSLINES Vedtredder, hus m.m. 27.09.99 Div. just. 15.09.99
Just. ifl.g. byutvalgets vedtak: 01.08.00, 22.12.00, 03.05.01, 28.06.01
Kommunestyrets vedtak: 15.03.00
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
Offentlig ettersyn fra til
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker 21.10.99
Offentlig ettersyn fra 18.06.99–26.08.99
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker 27.05.99
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet
Planen er utarbeidet av
MULTICONSULT AS
Lasbrenna 9 – Pb. 6161 Bilgrid – 4675 ARENDAL
Tlf. 37 01 31 00 – Fax. 37 01 31 40
39765
01
FB

# Oversiktskart

Adresse: **Louises vei 62, 4633 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/36/259/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 265 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.03.2026



# Matrikkelkart

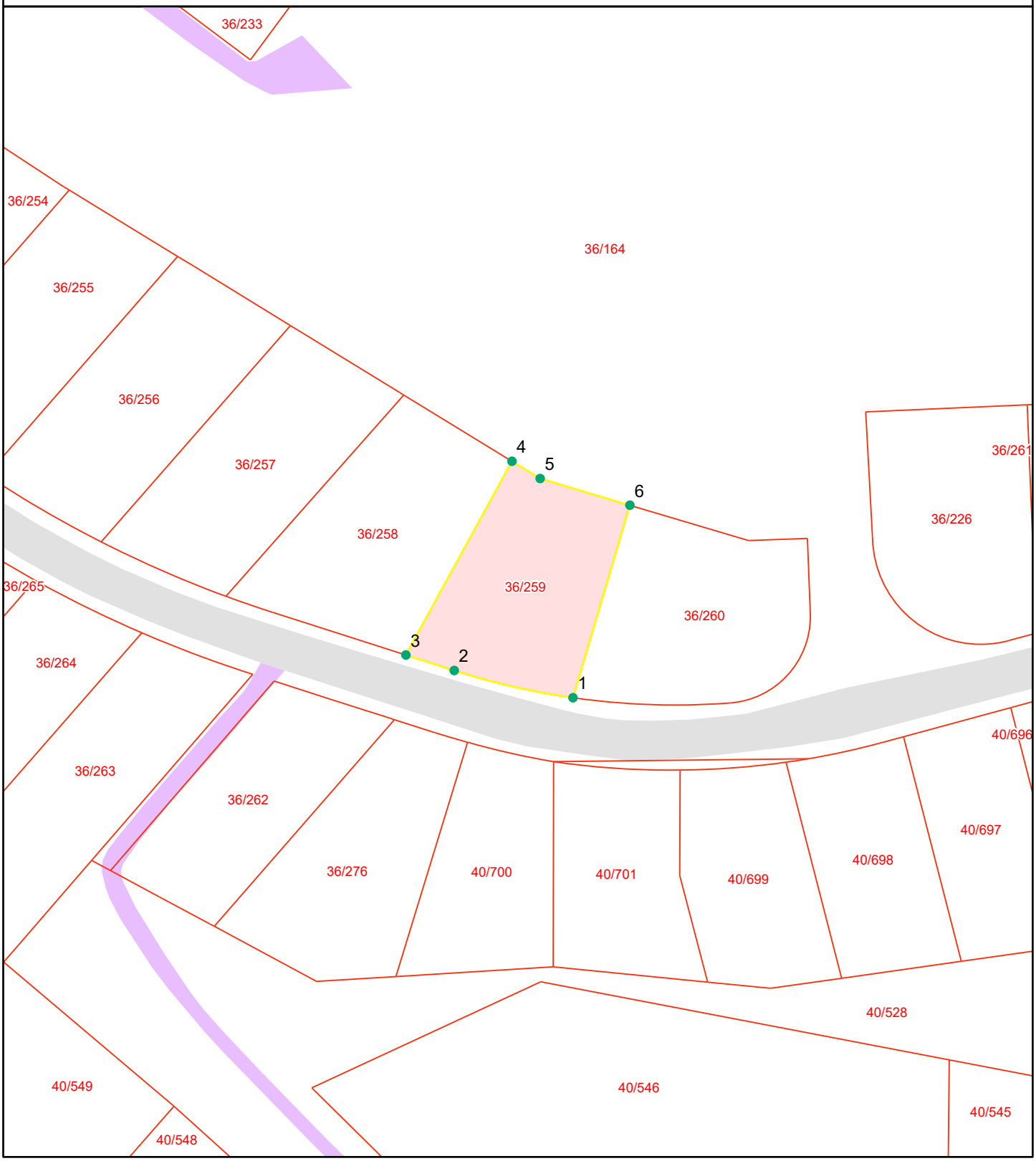
Adresse: **Louises vei 62, 4633 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/36/259/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 265 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.03.2026

N

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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 265 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6448694.75 | 442950.92 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10 | 11.28 | 67.107 |
| 2 | 6448697.26 | 442939.96 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10 | 4.69 | 0 |
| 3 | 6448698.69 | 442935.5 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10 | 20.4 | 0 |
| 4 | 6448716.54 | 442945.29 | Ikke spesifisert | Borehull | Terrengmålt | 10 | 3.05 | 0 |
| 5 | 6448714.95 | 442947.89 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 10 | 8.66 | 0 |
| 6 | 6448712.49 | 442956.17 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 10 | 18.54 | 0 |

# Louises vei 62

Nabolaget Bleget/Greppestølåsen - vurdert av 82 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Fagerholt skole (1-7 kl.)<br>539 elever, 31 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Presteheia skole (1-7 kl.)<br>385 elever, 23 klasser | 4 min<br>2.2 km |
| Havlimyra skole (8-10 kl.)<br>381 elever, 25 klasser | 8 min<br>3.9 km |
| Oddemarka skole (8-10 kl.)<br>466 elever, 31 klasser | 9 min<br>5.1 km |
| Haumyrheia skole (8-10 kl.)<br>311 elever, 24 klasser | 11 min<br>6.1 km |
| Kristiansand katedralskole/Gimle | 6 min |
| Kvadraturen Skolesenter<br>1200 elever | 10 min<br>5.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Louises vei<br>Linje 19 | 4 min<br>0.3 km |
| Kristiansand stasjon<br>Linje F5 | 10 min<br>6.1 km |
| Kristiansand Kjevik | 18 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lindtjønn FUS barnehage (1-5 år)<br>90 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Bergtorasvei barnehage (1-5 år)<br>62 barn | 14 min<br>1 km |
| Gimlekollen barnehage (0-5 år)<br>59 barn | 13 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Fagerholt | 17 min |
| Coop Extra Fagerholt | 17 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Rona Senter | 8 min |
| Apotek 1 Fagerholt | 17 min |
| Lillemarkens Vinmonopol | 11 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lindtjønn sandvolley | 3 min |
| Maudsvei ballbane | 7 min |
| EVO Fagerholt | 17 min |
| TRENER1 | 18 min |

«Nærhet til byen, til natur og fantastisk utsikt.»

— Sitat fra en lokalkjent

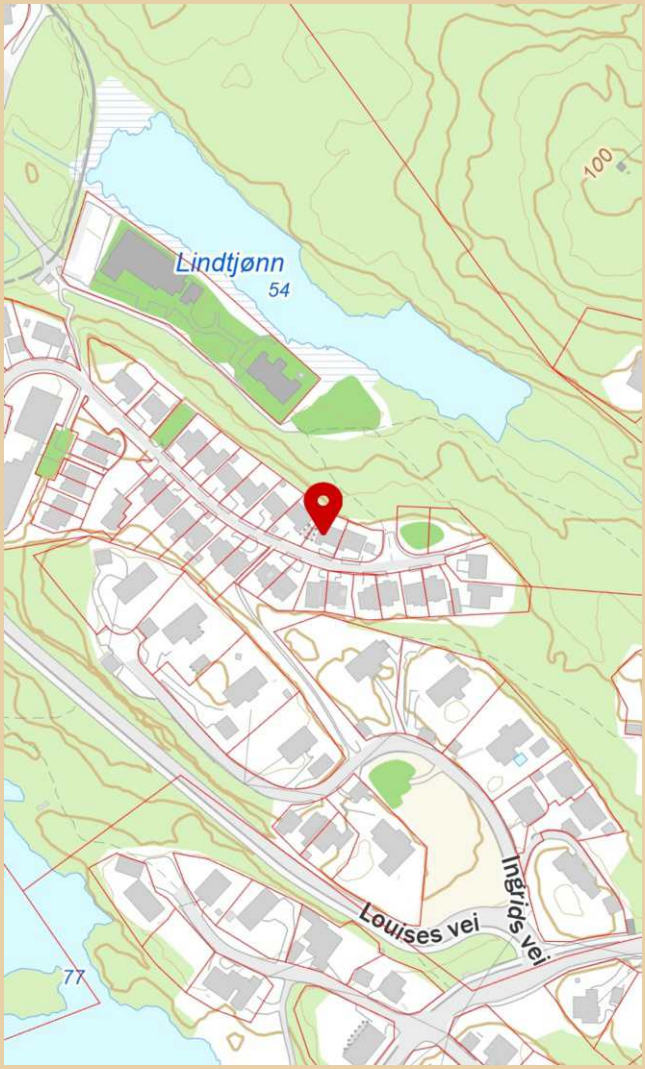
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

**Støynivået**
Lite støynivå 95/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Louises vei 62, 4633 Kristiansand S
Gnr. 36, Bnr. 259, Kristiansand kommune.

**Oppdragsnummer:**
131260121


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Sædberg & Lian

**Saksbehandler:** Jonas Jaatun

**Telefon / Mobil:** 90 23 11 11 / 994 19 580

**E-post:** jonas.jaatun@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---