PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

LOUISES VEI 79

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Louises vei 79 , 4633 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 36, bnr. 190

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-1850 **Referansenummer:** IU3234

Autorisert foretak: Boligtakst AS **Vår ref:**

BOLIGTAKST AS

Medlem av Sørlandstakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer fra 2008. Ut fra alder fremstår boligen i hovedsak med normal stand og slitasje. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

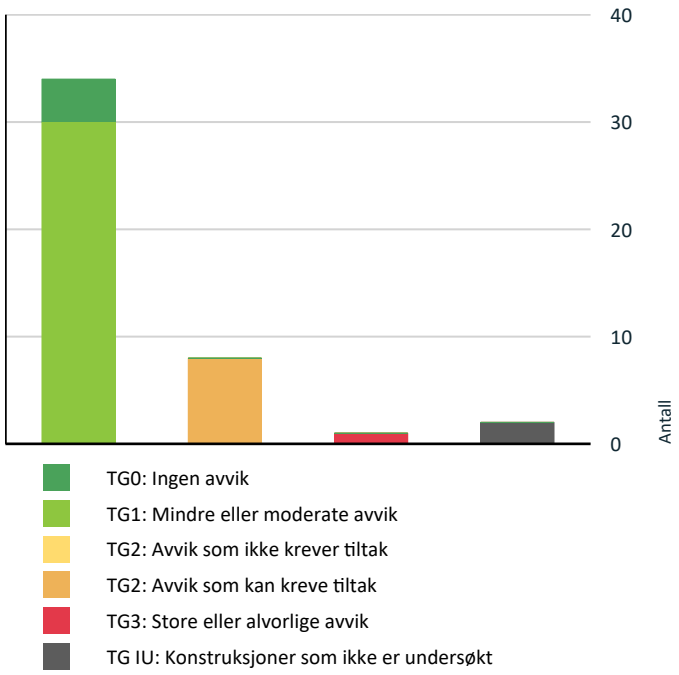
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

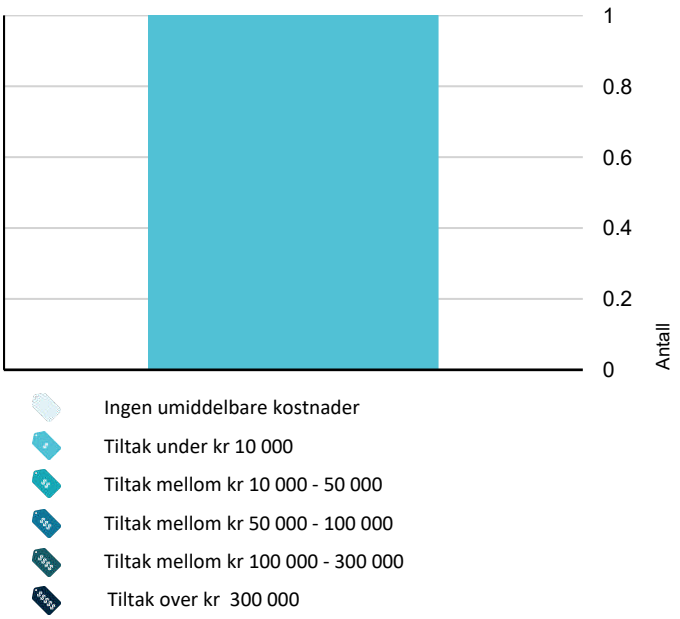
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendig trapp	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein. Takflater fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må kunne forventes.
Tidligere eier opplyste at undertak er av type asfaltplater.
Undertak/tekking er er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.



TG 1 Nedløp og beslag

Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå
Pipe og lufting over tak er helbeslått.
Takrenner og nedløp i aluminium.
Stigetrinn montert for adkomst til pipe.
Snøfangere montert på inngangsside.



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig trepanel/kledningsbord. Ut fra tilfeldig valgte stikktakninger fremstår kledning som ok. Fasader ble vedlikeholdt i 2020 ifølge forrige eier.
Vindtetting med asfaltplater og duk. Duken er synlig mellom bordene (låvekledning) og asfaltplate ble registrert med stikkontroll ved å kjenne i bunn av kledningsbord.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

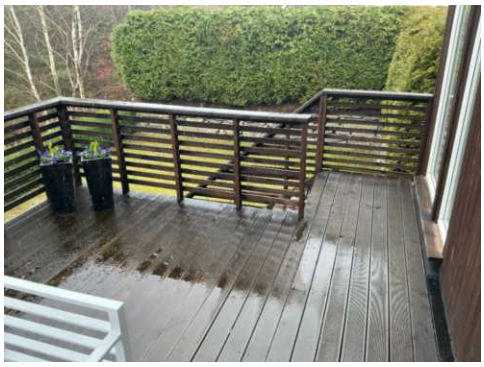
Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Dører

Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 2 etg av trekonstruksjon. Materialer fremstår med normal slitasje.
Liggende spiler anbefales tildekning på innside for å forhindre muligheten for klatring.



TG 3 Utvendig trapp

Utvendig trapp av treverk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Manglende rekkverk/sikring på trappen med tanke på fare for fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sikring/rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnad vil kunne variere ut fra type løsning som velges.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater i hovedsak med normal alder og bruksslitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.



Knekt flis ved ytterdør i gang. Kosmetisk betydning

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis med innsats i begge etasjer. Tilkoblet teglpipe med pussede overflater. Ingen vesentlige sprekker registrert.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav.



TG 1 Innvendige dører

Malte dører. Funksjon ok.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Plassering av dør anses som del av våtsone og tilsier at bruk av kabinett må opprettholdes med dagens utforming på bad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen. Ingen tiltak angitt

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Liten oppkant på dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje i rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok.

2 ETASJE > BAD

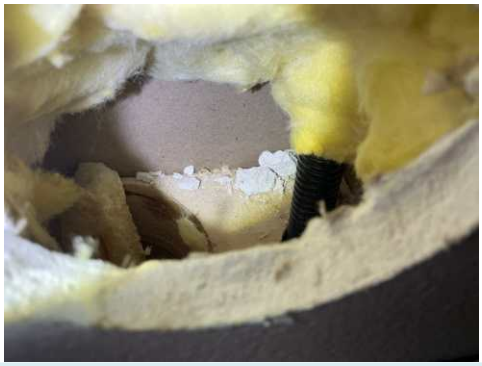
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det ser ikke ut til å være benyttet klemring i sluk ved overgang membran -sluk.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Rommet fungerer med dagens avvik. Rommet ligger på bakkeplan med støpt gulv og risiko for fuktproblematikk er begrenset.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Diverse innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden rommet ligger på bakkeplan (støpt gulv), det er ikke fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon. Ellers ingen øvrige symptomer som tilsier tegn til fuktproblematikk.

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme betydelig fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (kabinett og badekar).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Plassering av dør (badstue) anses som del av våtsone og tilsier at bruk av kabinett må opprettholdes med dagens utforming på bad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen. Ingen tiltak angitt

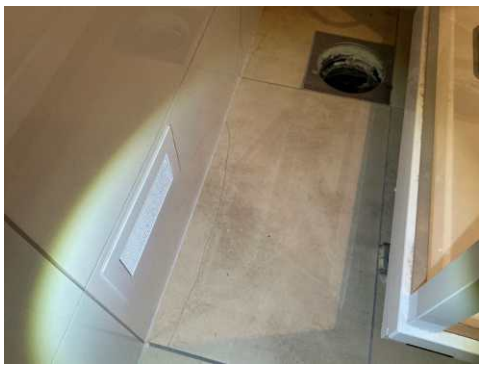
1 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Knekt flis under kabinett. Kosmetisk betydning

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det ser ikke ut til å være benyttet klemring i sluk ved overgang membran -sluk.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Rommet fungerer med dagens avvik. Rommet ligger på bakkeplan med støpt gulv og risiko for fuktproblematikk er begrenset.



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderom inneholder toalett, innredning med vask, dusjkabinett og badekar. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Nedfelt avtrekksvifte i benkeplate med avsug som ledes ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte flater i tak og på vegger. Fliser på gulvet. Innredning med vask og toalett. Funksjon ok.
Kun åpnevidu som ventilasjon. Ventil anbefales i tillegg. Tidligere eier opplyste at det er lagt klar trekkerør fra brytere til yttervegg dersom man ønsker å montere avtrekksvifte.



1 ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med ventilering i bunn og topp av vegg. Tylo ovn som opplyses å fungere ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på vaskerom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i vegg bak skap på vaskerom. Funksjon ok.



Fordelerskap



Stoppekran plassert på vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring, vannbåren gulvvarme og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert på vaskerom. Ingen tegn til svikt.

Tilstandsrapport



Berder fra 2021



Ingen varsler på display ved befaringen

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert på vaskerom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig på feltet.
TG er satt ut fra synlige forhold.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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.
   Nytt anlegg fra 2008. Mydland elektriske
   Montert el bil lader i 2021

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

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?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

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?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet med gress, støpte flater med skiferflis, belegningsstein og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten etter enighet med eier. Videre informasjon må fås av eier, egenkontroll eller bestille kontroll som tilleggstjeneste av bygningskontrollør/fagkyndig.

Det er kun utført oppmåling av areal, se eget oppsett

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

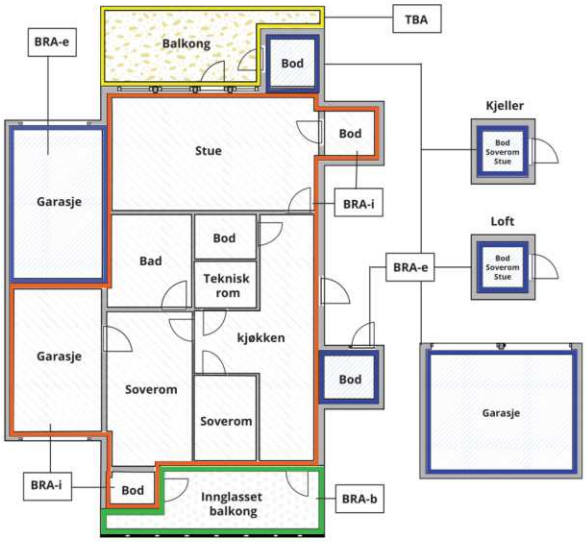
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	97			97	23
1 Etasje	100			100	
SUM	**197**				**23**
SUM BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Toalettrom, Soverom, Garderobe, Bad		
1 Etasje	Hall m/trapp/stue, Vaskerom, Bad, Badstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert el bil lader
Installert viftekonvektor. Øko sør AS

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	197	0
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Nicholai Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	36	190		0	602.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Louises vei 79

Hjemmelshaver
Jørgensen Marie Fiskådal, Jørgensen Nicholai Sheridan

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	11.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	11.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	
2	21.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IU3234

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.
131250090

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marie Fiskådal Jørgensen	Nicholai S Jørgensen

Gateadresse
Louises vei 79

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: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 9818365

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: 131250090

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert sukkermaur på badet i 1.etasje

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, kun av faglært

Beskrivelse: Høsten 2024: Installert kjølemodul på soverom og kjøkken tilknyttet bergvarmepumpe

Arbeid utført av: Øko Sør 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

Beskrivelse: Periodisk vedlikehold av Bergvamre system (NIBE Bergvarmepumpe) utført av Øko Sør AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert elbilader på egen 32A kurs (Wehus Installasjon 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: 131250090

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport bestilt i forbindelse med salg. Skal utføres av Boligtakst AS v. Svenn Bentsen mars 2025

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: 131250090

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: 131250090

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
MARIE FISKÅDAL JØRGENSEN	99e7ab49f4e2bbd266ab1e6cdf2002bf20c1cfa0	18.03.2025 12:06:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nicholai Jørgensen	4d5c5983ea11c15b8a0ca9bbc12e51df998c0b44	18.03.2025 12:14:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250090

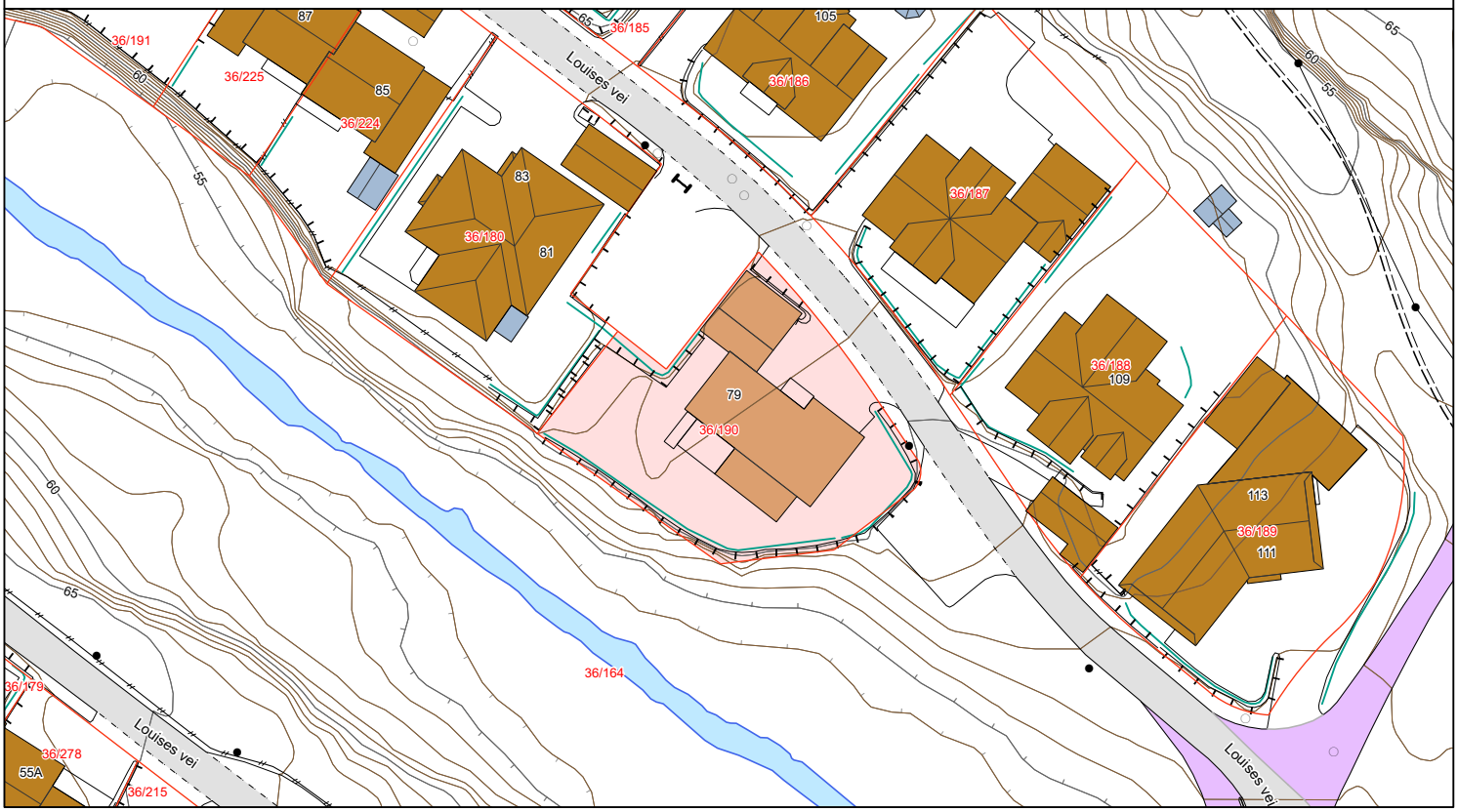
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

Oversiktskart

Adresse: **Louises vei 79, 4633 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/36/190/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 603 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 24.02.2025

N



Matrikkelkart

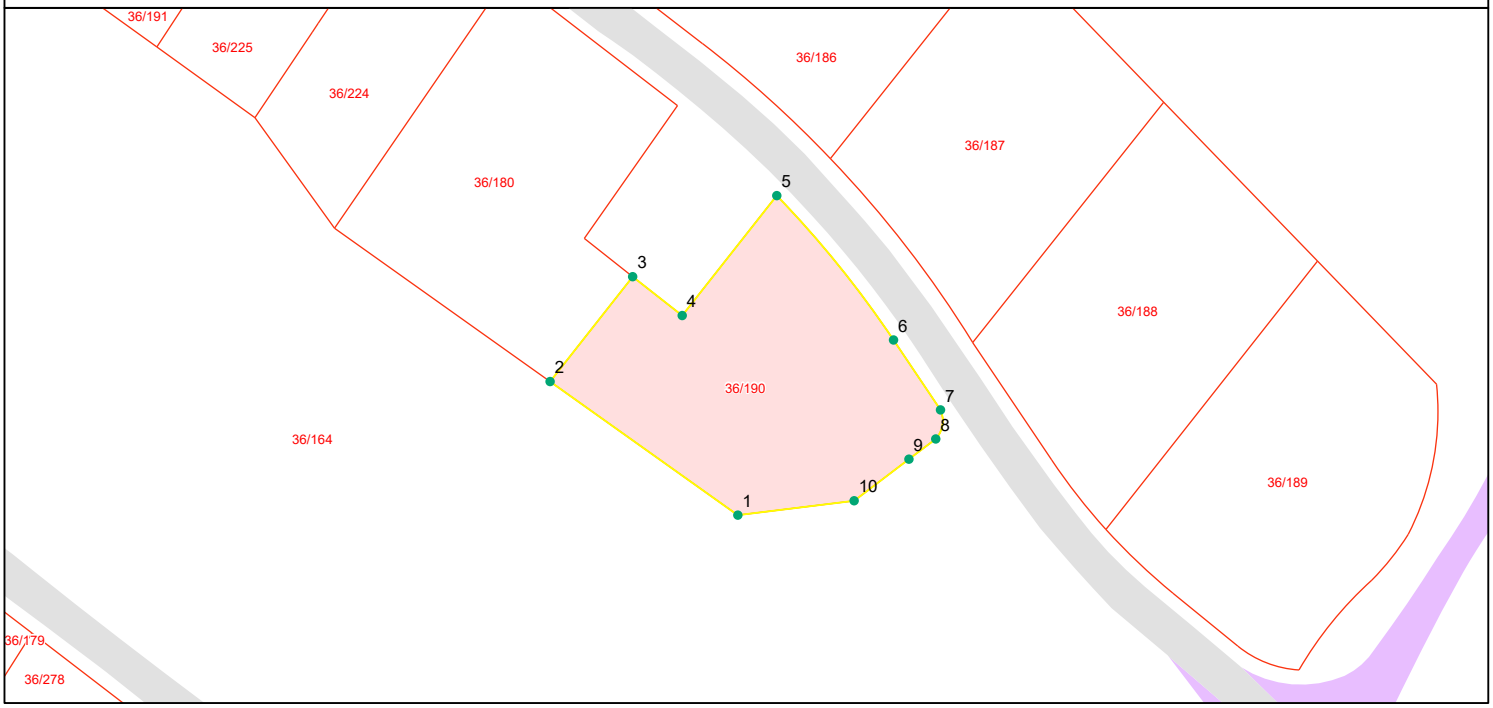
Adresse: **Louises vei 79, 4633 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/36/190/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 603 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 24.02.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 603 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6469734.57	90280.21	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	21.52	0
2	6469747.06	90262.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.47	0
3	6469756.86	90270.39	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.88	0
4	6469753.23	90275.02	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	14.27	0
5	6469764.44	90283.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	17.37	97.229
6	6469750.94	90294.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.87	0
7	6469744.4	90299.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.91	2.505
8	6469741.69	90298.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.14	0
9	6469739.8	90296.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.43	0
10	6469735.91	90291.07	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10.94	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Louises vei 79

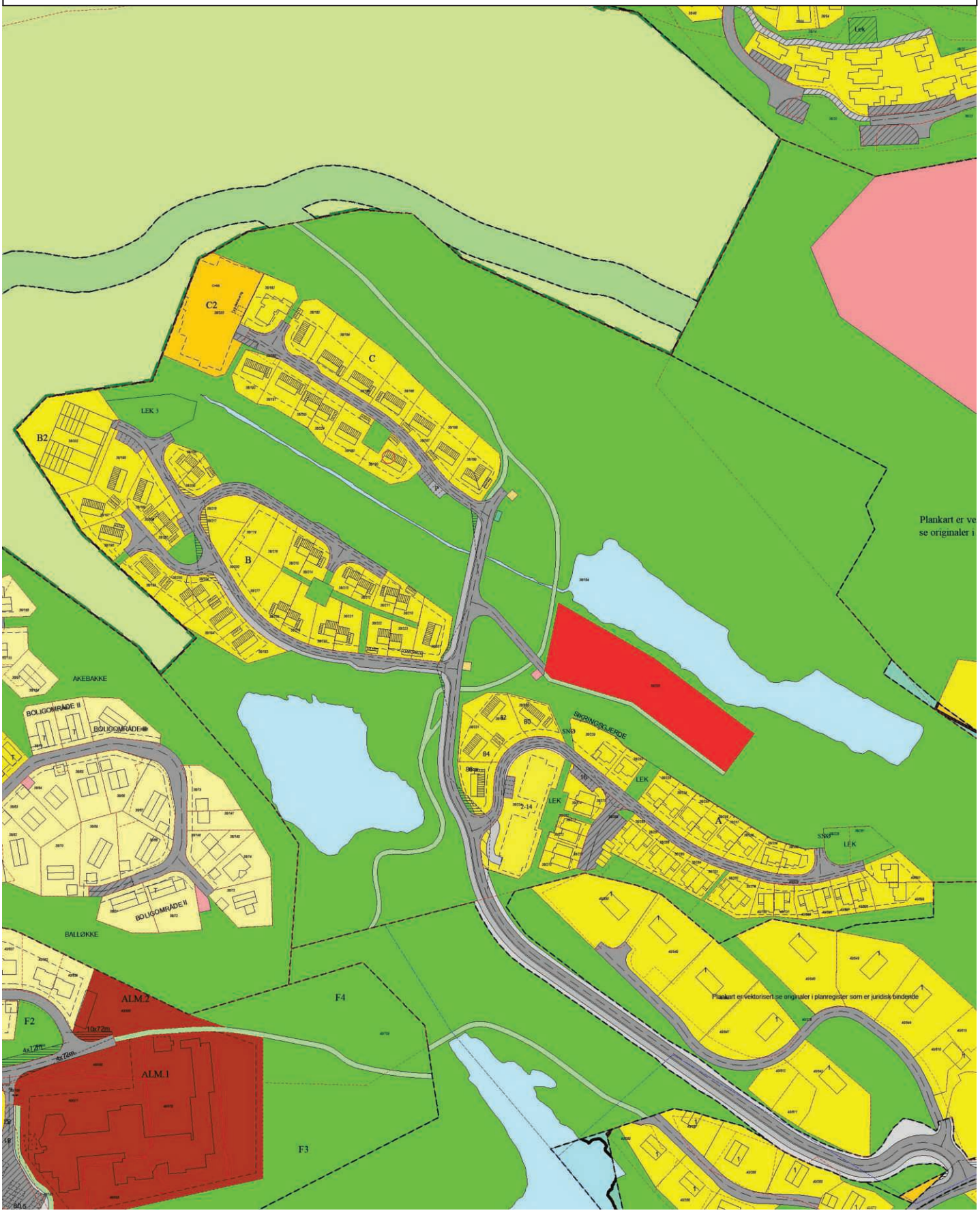
Dato: 24.02.2025

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.

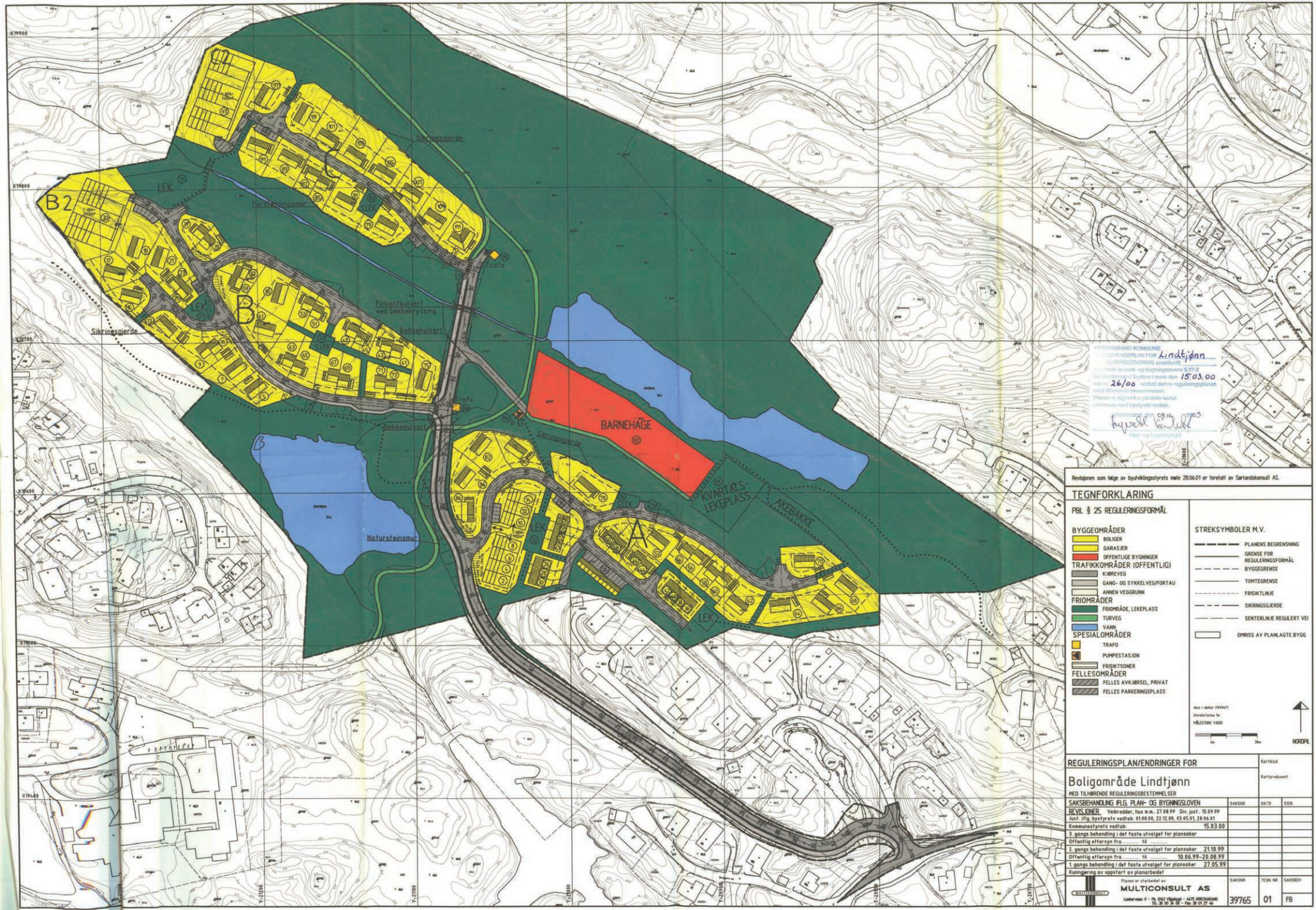
Før brukstillatelse gis til felt C2 skal:

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



KRISTIANSAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR Lindtjønn
REGULERINGSENDRING (eventuelt)
Denne er godkjent av byutviklingsstyret 15.03.00
Sak nr. 26/00 vedtatt denne reguleringsplanen
med tilhørende bestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kartet.
I kommune med byutviklingsstyret.
Byutvikling 08.10.2003

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 SYKKELVEG/FORTAU
- 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

dekar = dekar (1000m²)
Ekvidistanse 1m
MÅLESTOKK 1:1000
0m 50m
NORDPIL

REGULERINGSPLAN/ENDRINGER FOR

Boligområde Lindtjønn

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Kartblad
Kartprodusent

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN
REVISJONER Veibredder, hus m.m. 27.08.99 Div. just.: 15.09.99			
Just. iflg. bystyrets vedtak: 01.08.00, 22.12.00, 03.05.01, 28.06.01			
Kommunestyrets vedtak: 15.03.00			
3. 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 ..... til 10.06.99–20.08.99			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker 27.05.99			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Planen er utarbeidet av
MULTICONSULT AS
Lundsiden 9 – Pb. 8163 Vågsbygd – 4675 KRISTIANSAND
Tlf.: 38 00 36 00 – Fax: 38 09 27 46

SAKSNR	TEGN NR	SAKSBEH
39765	01	FB

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200700308-12	Saksbeh: Andre Berntsen	Dato:14052008

FERDIGATTEST FOR ENEBOLIG M/GARASJE

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	LOUISES VEI 79	Eiendom:	36/190
Tiltakshaver:	Torsten Finne	Adresse:	Galgebergveien 3, 4631 KRISTIANSAND S
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Andre Berntsen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand
Besøkadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

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

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

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200700308-3	Saksbeh: Terje Mathisen	Dato:27032007

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	LOUISES VEI 79	Eiendom:	36/190
Tiltakshaver:	Torsten Finne	Adresse:	Galgebergveien, 4631 KRISTIANSAND S
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 pkt a og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 08.01.2007 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av enebolig over to etasjer med frittliggende garasje. Bruksarealer er oppgitt som følger: 1. etg. 100,9 m², 2. etg. 100,9 m², garasje 33 m², totalt 234,8 m².

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Spesielle forhold:
Det skal innleveres snitt og forslag til arrondering sammen med søknad om igangsetting av grunnarbeider. Muren må søkes redusert med 0,5 m slik som foreslått i søknad.

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan for Lindtjønn. Godkjent 15.03.2000. Formål: Bolig.

Byggetomten:
Denne eiendommen er første tomt på venstre side av veien inn i felt C og den siste av boligtomtene som bygges i dette felt. Man har ved befaring den 27.03.07 diskutert høyder på stablesteinsmur og blitt enige om å se på en videre arrondering av terreng i form av en fortsettelse av nåværende skråningen syd for omsøkte tomt. Dette for å prøve å få til en visuell redusering av høyde på mur.

Estetiske krav:
Tiltaket er vurdert som estetisk tilfredstillende jf. plan- og bygningslovens § 74.2.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som sokkelhøyde fastsettes til cote + 61,2 moh.

NB. Muren som vist på situasjonskart og beskrevet med høyde cote + 60,7 moh må vurderes justert ned med 0,5 m slik som foreslått. Dette bes redegjort for i søknad om igangsettingstillatelse.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Oppmålingsteknisk prosjektering må belegges med ansvar.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Søknad er fremlagt for arkitekt på etaten og man har under tvil kommet til at søknad kan godkjennes uten behandling av dispensasjon jf. husets takform som er pulttak. Hus og garasje fremstår visuelt mot veien som en konstruksjon med saltaksform og dette har vært avgjørende for godkjenningen.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Det skal innleveres snitt og forslag til arrondering av terreng mot mur, samt en redegjørelse for justering av høyde på mur.

Gyldighet:
Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet **innen** 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:
Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med ”Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan”:

1. Flatnes Bygg Consult AS, organisasjonsnr. 977519136, er med bakgrunn i sentral godkjenning, gitt ansvarsrett i søkerfunksjonen. Gebyr kr 350,-

Samlet gebyr:
Behandlingsgebyr kr. 11500,-+ gebyr for ansvarsrett kr. 350,-, til sammen **kr. 11850,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Terje Mathisen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand
Besøkadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

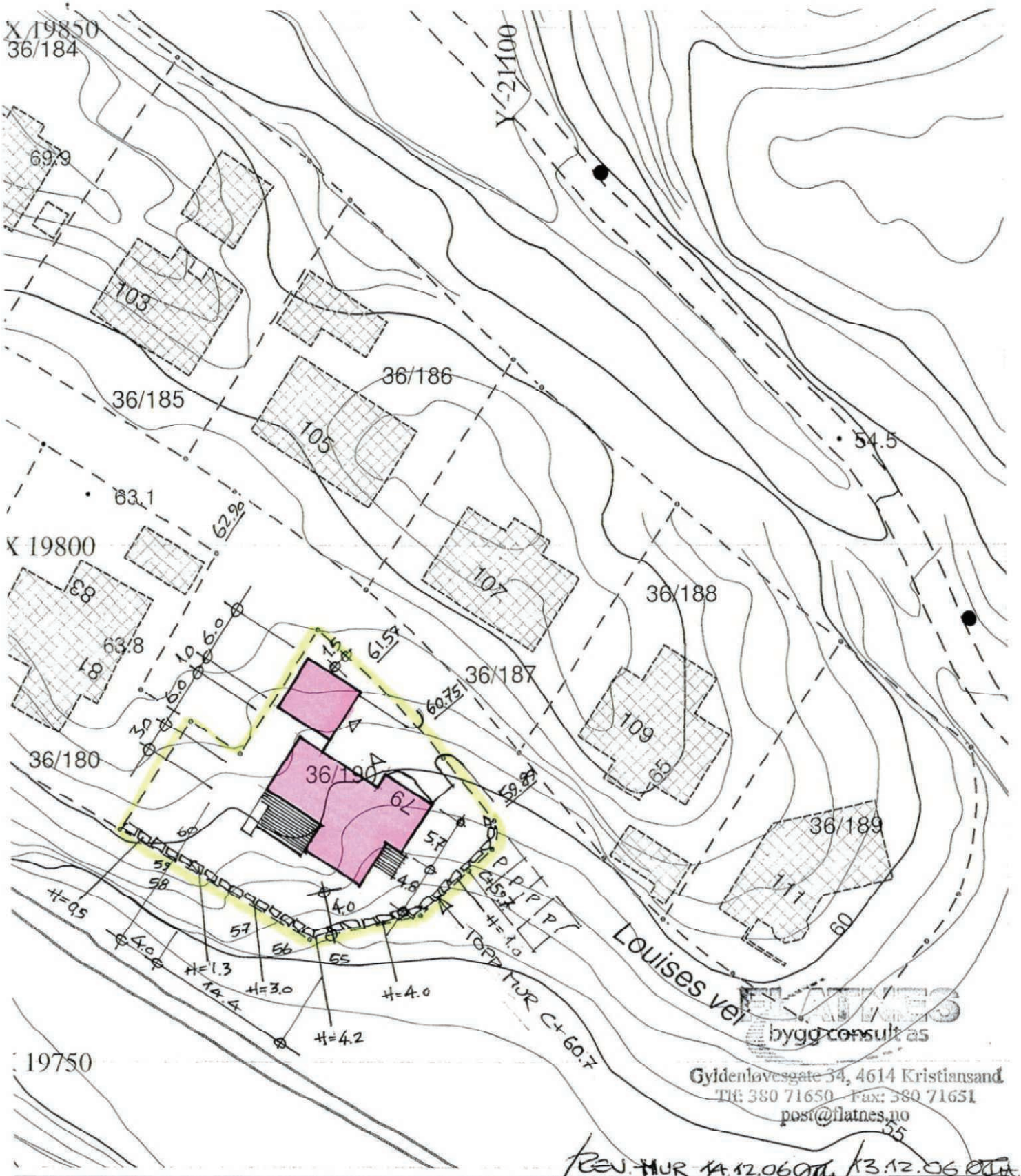
Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

Innholdet i klagen
De må presisere:
Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
Årsaken til at De klager
Den eller de endringer som De ønsker
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
Klagers navn og adresse må oppgis.
Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

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



KRISTIANSAND KOMMUNE
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

Gnr.: 36 Bnr.: 190 Fnr.: Snr.:

Adresse: Louises vei 79 Sokkelhøyde: C+61.2

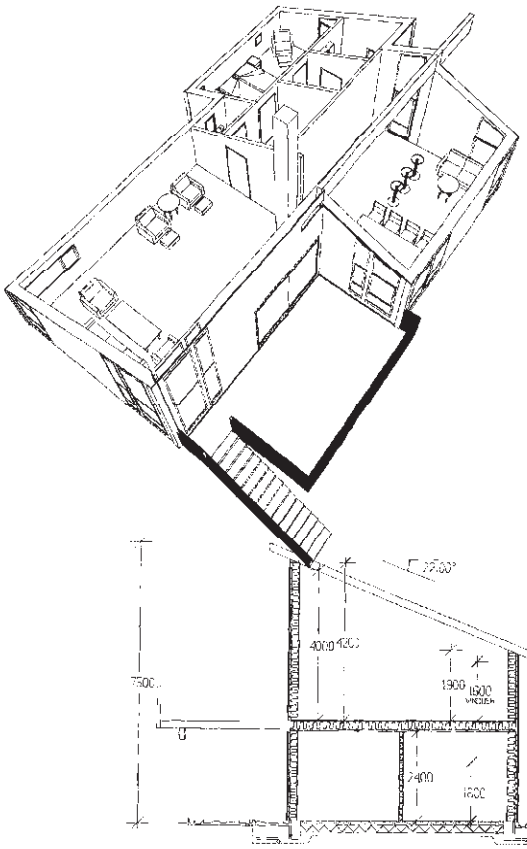
N

Datagrunnlag: Digitalt
Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2
Målestokk: 1:500
Dato: 31/10/06
Sign.: ms

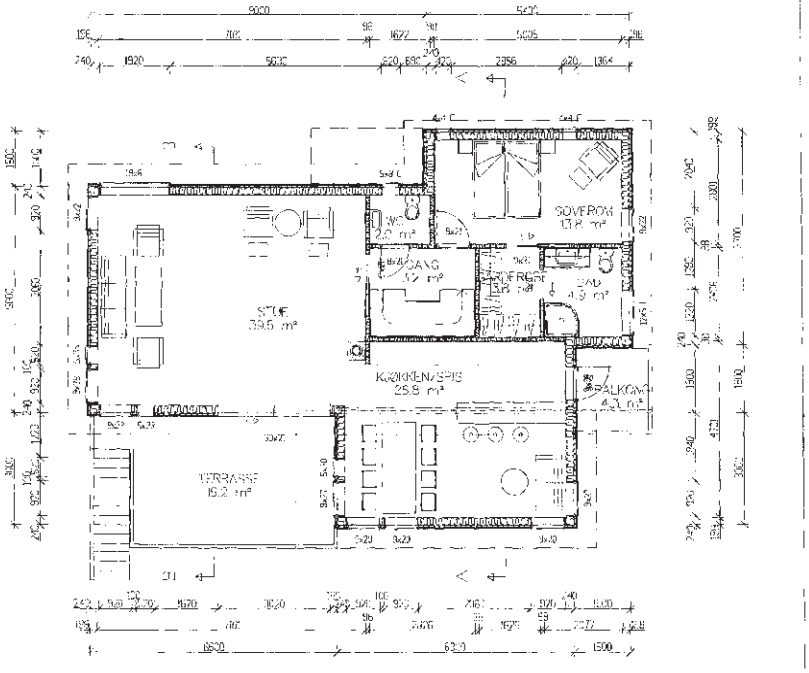
Kvalitet eiendomsgrenser:
- – – – – – – – – – – – Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- — — — — — — — — Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.
Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3

PDF - III

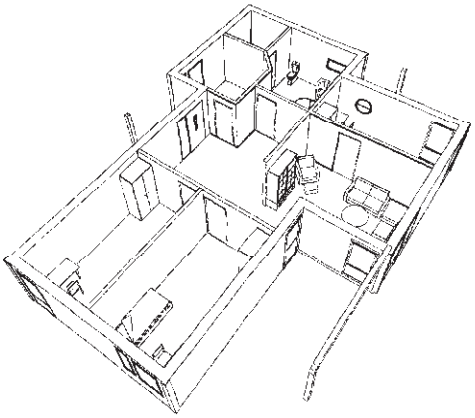


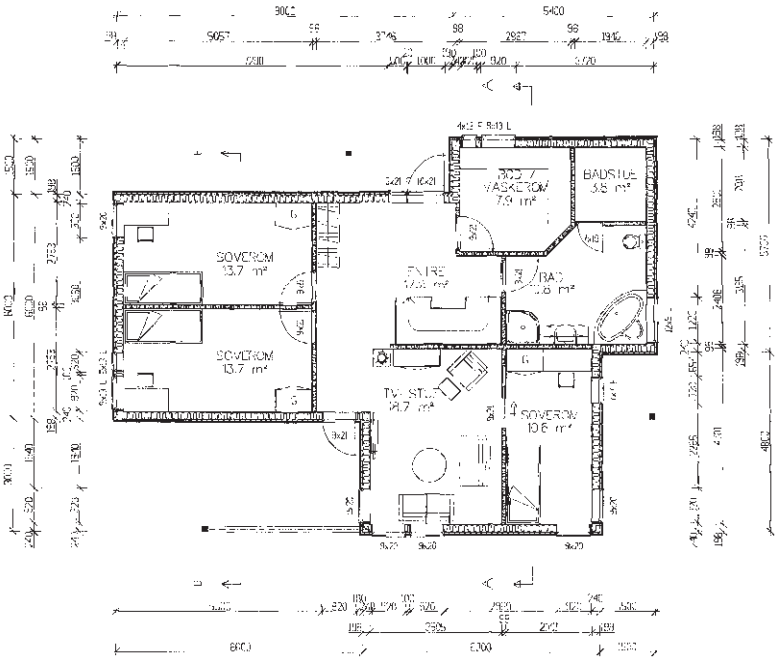
SNITT B-B

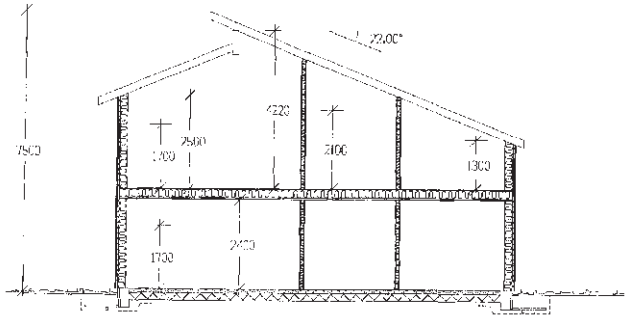


DATA DESIGN SYSTEM	A	Fortegn. nr.505		Oyvin	8.12.2006
	REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO
Eiendom	Torsten Finne			GNR. 33	BNR. 190
Adresse	Louisesvei 79			KOMMUNE	Kristiansand
FLATNES bygg consult as	TEGN.	oyvin		FORMULAR	5411
	GODKJ.				
	MÅL	1 : 100		TEGN. NR.	502
	DATO	17.1.2006			

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER PÅ NOEN MÅTE GJØRES TILGJENGELIG FOR UTENFORSTÅENDE UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA FLATNES BYGG CONSULT AS. BRUDD PÅ DENNE BESTEMMELSEN VIL BLI MØTT MED RETTSLIGE SKRITT.



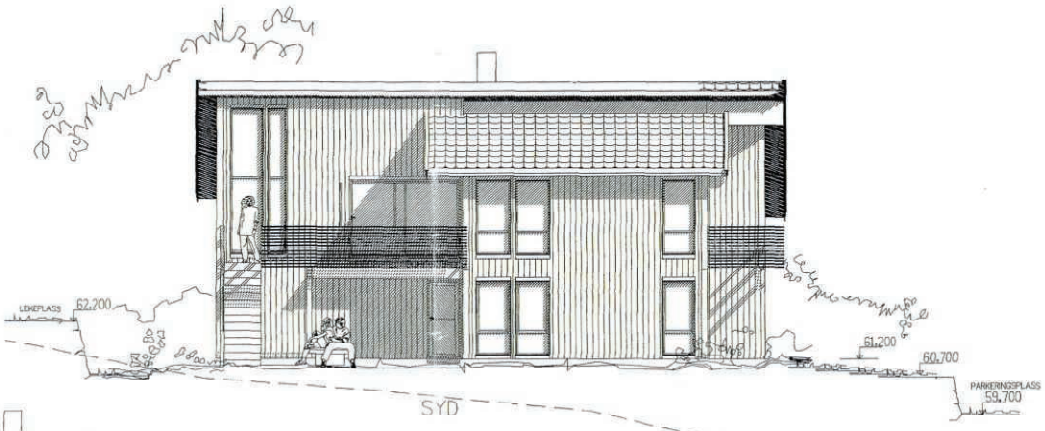


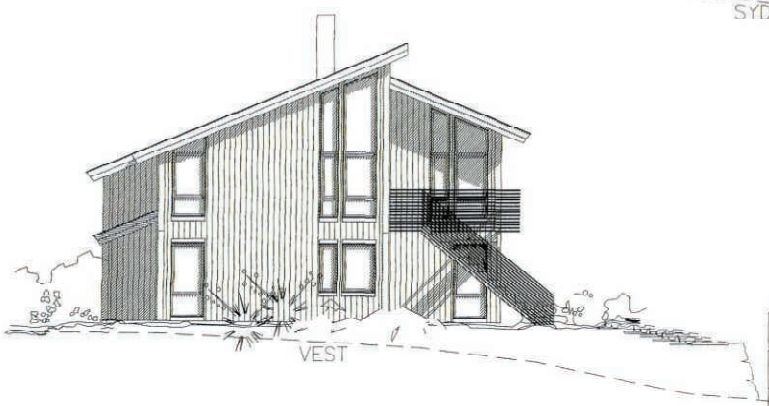


SNITT A–A

DATA DESIGN SYSTEM	A	endelig tilsat	oyvin	01.12.2006
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER	SIGN. DATO
Eiendom	Torsten Finne		GNR. 33	BNR. 190
Veiadresse	Louisesve' 79		KOMMUNE: Kristiansand	
FLATNES bygg consult as	TEGN. oyvin		PROSJ.NR. 5411	
	3004.		TEGN. NR.	
	VAL	1:100	SIDE	
	DATO	7.11.2006		

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER PUBLISERES UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE FRA FLATNES BYGG CONSULT AS. LOVE MEDDELES.





REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
B		Terrenglinjer	oyvin	12.12.2006
A		Forlenget huset	oyvin	11.12.2006

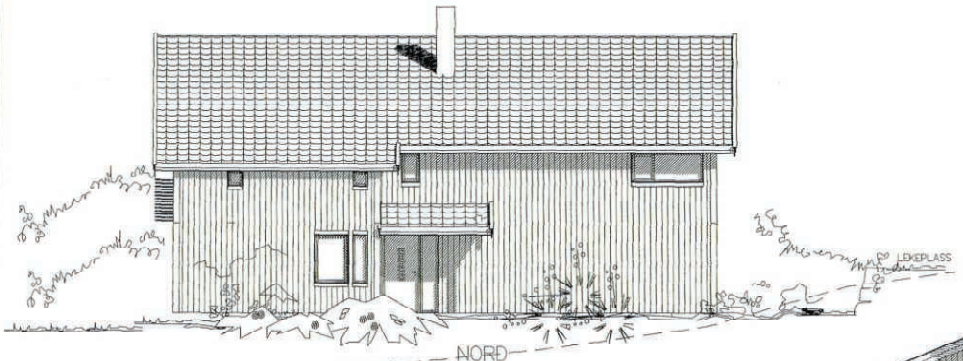
Data Design System

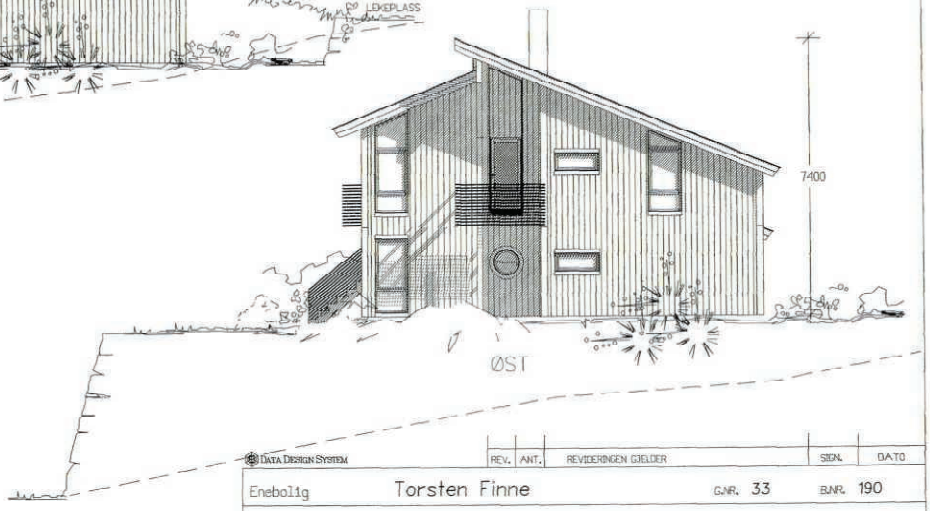
Enebolig	Torsten Finne	GNR. 33	BNR. 190
Fasader	Louisesvei 79	KOMMUNE:	Kristiansand

FLATNES
bygg consult as

TEGN.	oyvin	PROSJ.NR.	5411
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	503
DATO	17.11.2006		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I.





DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

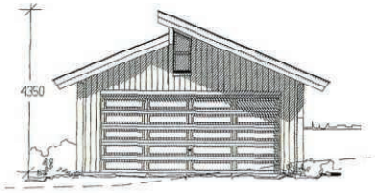
Enebolig Torsten Finne GNR. 33 BNR. 190

Fasader Louisesvei 79 KOMMUNE: Kristiansand

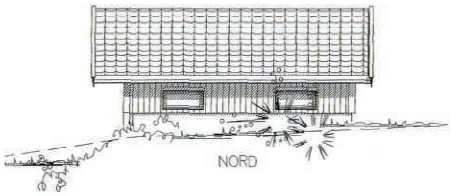
FLATNES bygg consult as

TEGN. oyvin	PROSJ.NR. 5411
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 504
DATO 12.12.2006	

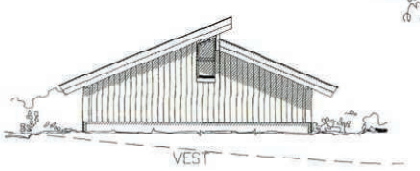
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE PÅTAR SEG



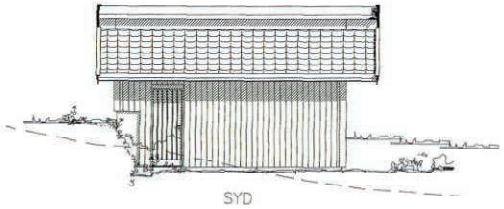
ØST



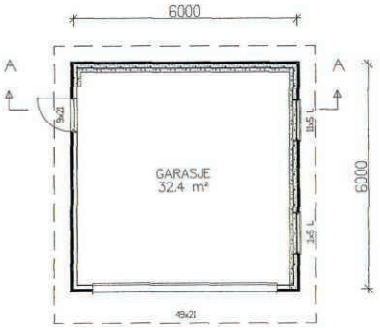
NORD

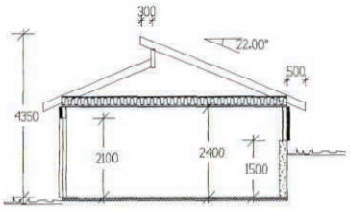


VEST



SYD





SNITT A–A

DATA DESIGN SYSTEM	A	Terrenglinjer		oyvin	12.12.2006
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Garasje Torsten Finne GNR. 33 BNR. 190

Planer, Snitt, Fasader Louisesvei 79 KOMMUNE: Kristiansand

FLATNES bygg consult as

TEGN.	oyvin	PROSJ.NR.	5418
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	501
DATO	11.12.2006		

TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I.

Louises vei 79

Nabolaget Bleget/Greppestølåsen - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	22 min 1.6 km
Presteheia skole (1-7 kl.) 375 elever, 22 klasser	5 min 2.4 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	8 min 4.6 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	10 min 5.2 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	10 min 6.1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	7 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Louises vei Linje 19	8 min 0.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 6.2 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Lindtjønn FUS barnehage (1-5 år) 90 barn	2 min 0.2 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	21 min 1.5 km
Bergtorasvei barnehage (0-5 år) 61 barn	22 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fagerholt	25 min
Coop Extra Fagerholt	25 min

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

VARER/TJENESTER

Rona Senter	7 min
Apotek 1 Fagerholt	25 min
Lillemarkens Vinmonopol	9 min

SPORT

Lindtjønn sandvolley	6 min
Kristinsvei balløkke	19 min
EVO Fagerholt	25 min
TRENER1	27 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
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Louises vei 79, 4633 Kristiansand S
Gnr. 36, Bnr. 190, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250090

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Åse Sædberg

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 906 88 494

E-post: aase.sedberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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