PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

EIDSDALEN 19

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Eiendomskart

Vedtekter

Nabolagsprofil

Planforslag naboeiendom

Løsøre og tilbehørsliste

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260090

Selger 1 navn
Gunn Kaspersen

Gateadresse
Eidsdalen 19

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4634

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 1714677

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: 131260090

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært utført kontroll av ventilasjonsanlegget. Alt funnet ok.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Eidsdalen 37 er kjøpt av utbygger. Byggeplanene ligger hos Kristiansand Kommune / byggesak. https://opengov.360online.com/Cases/KRSANDEBYGG/Case/Details/223363 Under planlegging. Ingen nabovarsel så langt.

Document reference: 131260090

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260090

Tilleggskommentar

Sølvkre observert en sjelden gang på bad 1. etg. Ingen middel brukt.

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: 131260090

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Kaspersen	3853029896db6693e491579eb207fe13c3f392b0	29.03.2026 16:45:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260090

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

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Eidsdalen 19 , 4634 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 37, bnr. 756, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2184 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SK6976

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

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 AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over tre etasjer fra 2016. 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.

Rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med sveisepapp fra byggetid. Takflater fremstår med normal slitasje. Kun kontrollert ved å stå i stige på inngangsside.
Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i med normal slitasje. Kontrollert fra stige, terrasse og bakkeplan.
Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje. Museband registrert ved stikkontroll. Vanlig vedlikehold må forventes. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon. Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.
Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmer. 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.
Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Takterrasse over carportdel med skjult tekking. Vanlig vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.
Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Tilkoblet stålpipe.
Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.
Malte dører. Funksjon ok Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid. Ene soveromsdør i 1 etasje har skade/sår som er delvis fikset med sparkel

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket og våtromsplater på vegger.
Fliser på gulvet.
Synlig membran registrert i sluker. 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)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med skyvedører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Tilliggende konstruksjon kontrollert via luke i vegg. Ingen unormale forhold registrert.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malt flate i taket. Panelplater på vegger. Parkett på gulvet.
Innredning med vask og toalett. Funksjon ok.
Avtrekksventil i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert i luke i vegg fra gangen. Funksjon ok.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.
Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Bereder er plassert på baderom og er fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Det er gulvsluk i rommet som ivaretar krav til lekkasjesikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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
Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Generelt punkt (HMS)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

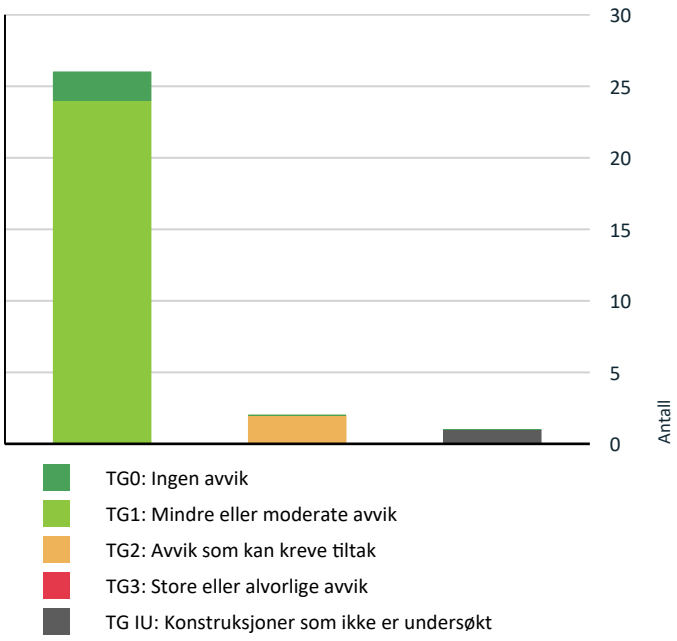
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2016

Kommentar
Ifølge ferdigattest

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Normal standard og slitasje basert på alder til boligen

Vedlikehold
Normalt løpende vedlikehold må påregnes

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med sveisepapp fra byggetid. Takflater fremstår med normal slitasje. Kun kontrollert ved å stå i stige på inngangsside.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i med normal slitasje. Kontrollert fra stige, terrasse og bakkeplan.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje. Museband registrert ved stikkontroll. Vanlig vedlikehold må forventes. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.



Inngangsside



Bakside

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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



Spalter i gesimser på begge sider av boligen indikerer at det er etablert lufting av takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmer. 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

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Takterrasse over carportdel med skjult tekking. Vanlig vedlikehold må påregnes.





Skjult tekking under terrassebord. Avrenning mot ene langside og videre til takrenne

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måleavvik registrert gjelder i stue/kjøkken og soverom i 3 etasje.
Det er registrert knirk fra parkettgulv i stuedel.

Konsekvens/tiltak

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

Forhold (høydeforskjell/planavvik) kan forårsake knirk i gulver.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Tilkoblet stålpipe.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører. Funksjon ok Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid. Ene soveromsdør i 1 etasje har skade/sår som er delvis fikset med sparkel

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket og våtromsplater på vegger.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

I deler av dusjsone er det manglende fall. Dette forårsaker lokal vannansamling ved område rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

Baderom fungerer med dagens avvik/utforming, men forhold opplyses. Manglende fall gir vannansamling ved sluk i dusjen.



Manglende lokalt fall i deler av dusjsoen

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluker. 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)





Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med skyvedører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjon kontrollert via luke i vegg. Ingen unormale forhold registrert.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malt flate i taket. Panelplater på vegger. Parkett på gulvet.
Innredning med vask og toalett. Funksjon ok.
Avtrekksventil i taket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert i luke i vegg fra gangen. Funksjon ok.



Fordelerskap

Tilstandsrapport



Stoppekran plassert i luke i vegg

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.



Ingen varsler på display ved befaringen

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på baderom og er fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Det er gulvsluk i rommet som ivaretar krav til lekkasjesikring.



Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-anlegg fra byggetid.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.



Grunnurplasten bør være skjermet for sollys og UV-stråling siden dette vil slite og gjøre den porøs.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Montere barnesikring på vindu i 3 etasje som går helt ned til gulvet



På dette vinduet i 3 etg bør det monteres barnesikring siden det ikke er utvendig rekkverk.



Kun håndrekke på ene siden mellom 1 og 2 etasje

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

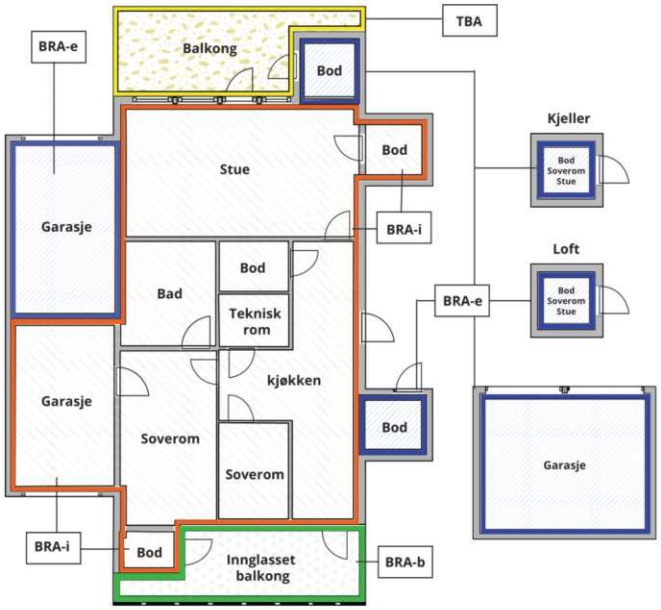
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	25			25	
2 Etasje	40			40	22
1 Etasje	40			40	
SUM	**105**				**22**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Toalettrom, soverom, hems		
2 Etasje	Stue/kjøkken, bod		
1 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		

Kommentar

Utvendig bod med skyvedører er på ca 4,5 kvm og kommer som tilleggsareal

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Gunn Kaspersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	756		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eidsdalen 19

Hjemmelshaver
Kaspersen Gunn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

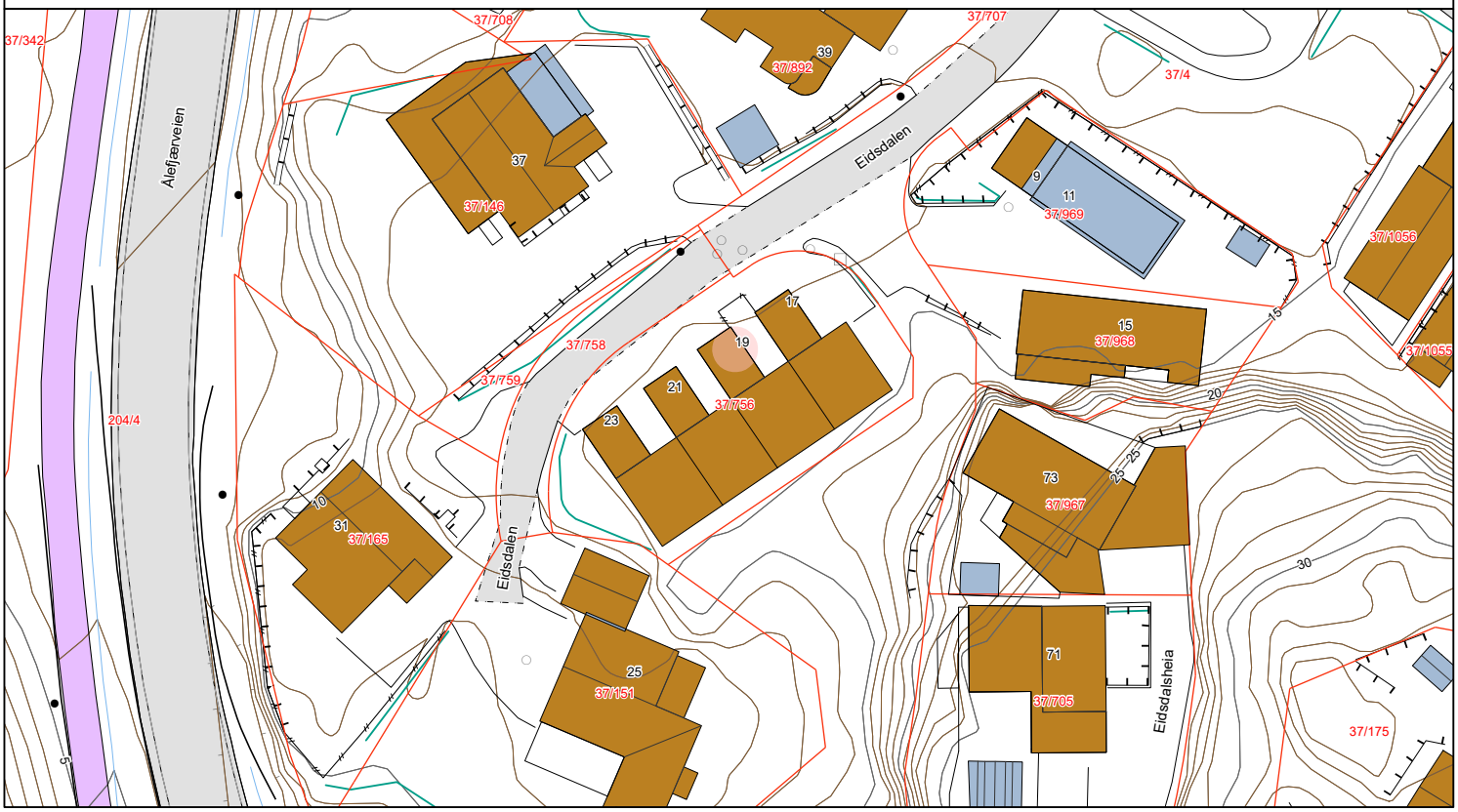
PERSONVERN

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

Oversiktskart

Adresse: **Eidsdalen 23, 4634 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/37/756/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 640 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.02.2026



Matrikkelkart

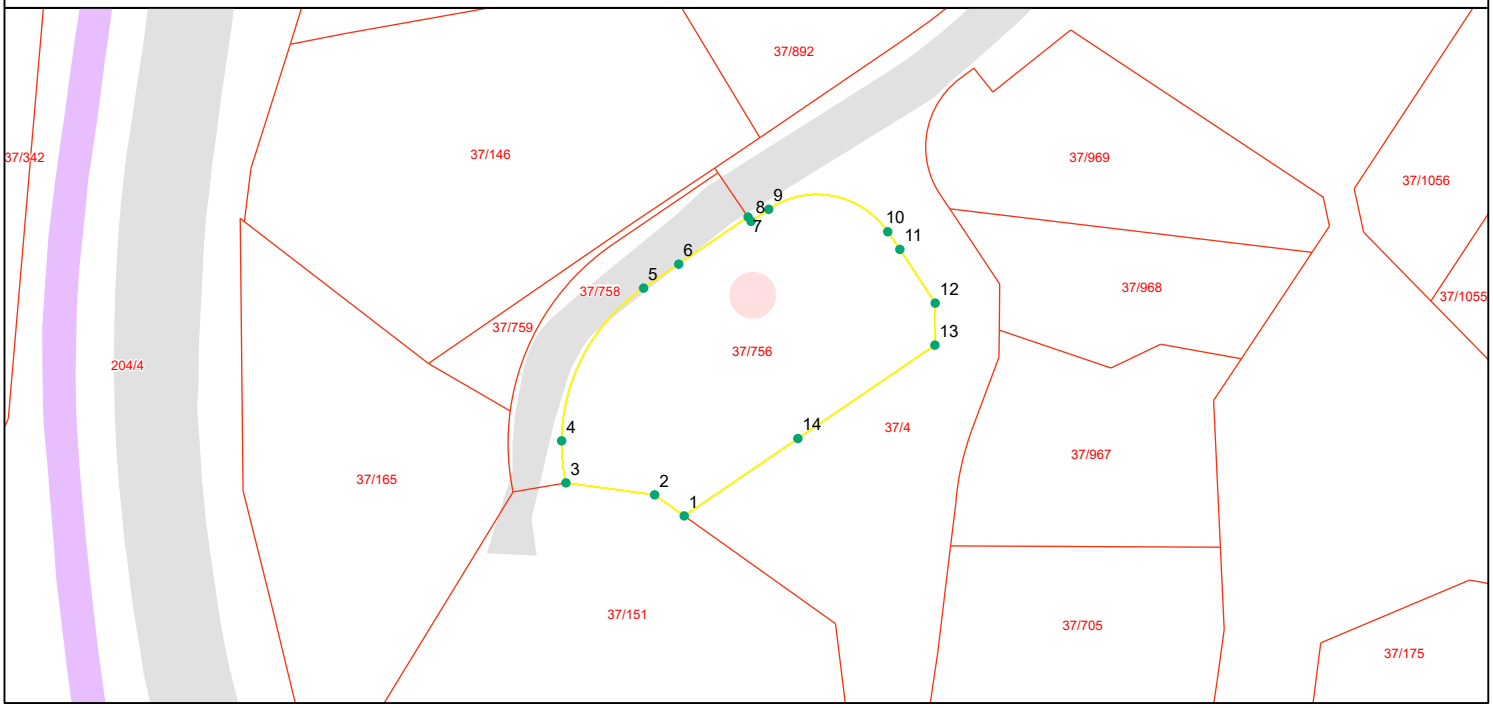
Adresse: **Eidsdalen 23, 4634 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/37/756/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 640 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.02.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 640 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6449749.97	443088.9	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.4	0
2	6449751.94	443086.14	Fjell	Bolt	Terrengmålt	10	8.37	0
3	6449753.06	443077.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.97	17.536
4	6449756.99	443077.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	16.88	17.536
5	6449771.27	443085.11	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.98	0
6	6449773.51	443088.39	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.85	0
7	6449777.92	443094.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.5	0
8	6449777.51	443095.14	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2	0
9	6449778.64	443096.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.58	8.016
10	6449776.54	443107.9	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2	0
11	6449774.89	443109.03	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.02	0
12	6449769.87	443112.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.94	0
13	6449765.94	443112.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	15.52	0
14	6449757.21	443099.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.87	0

Vedtekter For Boligsameiet
Eidsdalen 17-23
vedtatt i sameiemøte den.....

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Boligsameiet omfatter eiendommen:
Eidsdalen 17,19,21,23, gnr. 37 bnr. 756 i **Kristiansand kommune.**
Sameiets navn er: **Boligsameiet Eidsdalen 17-23**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 4 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene disponerer deler av felles uteareal ihht situasjonskart vedlagt vedtektene. Snr. 2 og 3 har adkomst over areal disponert av snr. 1 og 4 for tilkomst med utstyr til sine arealer.
Eiendommen har også 2/3 andel i realsameie, gnr. 37 bnr. 758.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4 personer, en fra hver seksjon.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.
Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt eventuelle terrasser.
Utvendig vedlikehold fordeles likt mellom seksjonene med naturlig del av bygningen.
Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver
Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene

Kristiansand den 24 / 5 - 2016

ROLF KAAFJORD

X Hans Kristian Arnesen
HANS KRISTIAN ARNESEN

Vedlegg: situasjonskart med disponering av felles uteareal

Eidsdalen 19

SKOLER

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	14 min 1.1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 6.6 km

SPORT

Eidet flerbruksbane kunststoffdekke	4 min
Hestehovstien nærmiljøpark	6 min
EVO Fagerholt	19 min
TRENER1	20 min

VARER/TJENESTER

Rona Senter	9 min
Slotts Quartalet	11 min
Apotek 1 Fagerholt	19 min
Lillemarkens Vinmonopol	12 min
Sørlandssenteret Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Eidshaven Linje 12	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 6.9 km
Kristiansand Kjevik	19 min

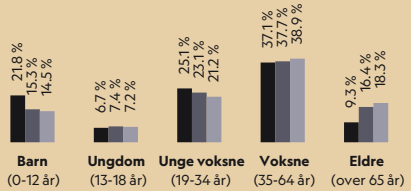
BARNEHAGER

Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	3 min 0.3 km
Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	12 min 1 km
Lindtjønn FUS barnehage (1-5 år) 90 barn	30 min 2 km

DAGLIGVARE

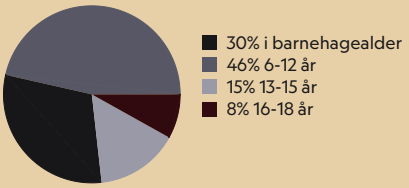
Rema 1000 Fagerholt	19 min
Coop Extra Fagerholt	19 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Eidsbukta	428	173
Kommune: Kristiansand	113 737	52 495
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

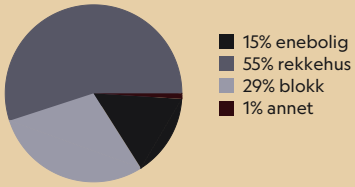
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Fagerholt	19 min
Coop Extra Fagerholt	19 min

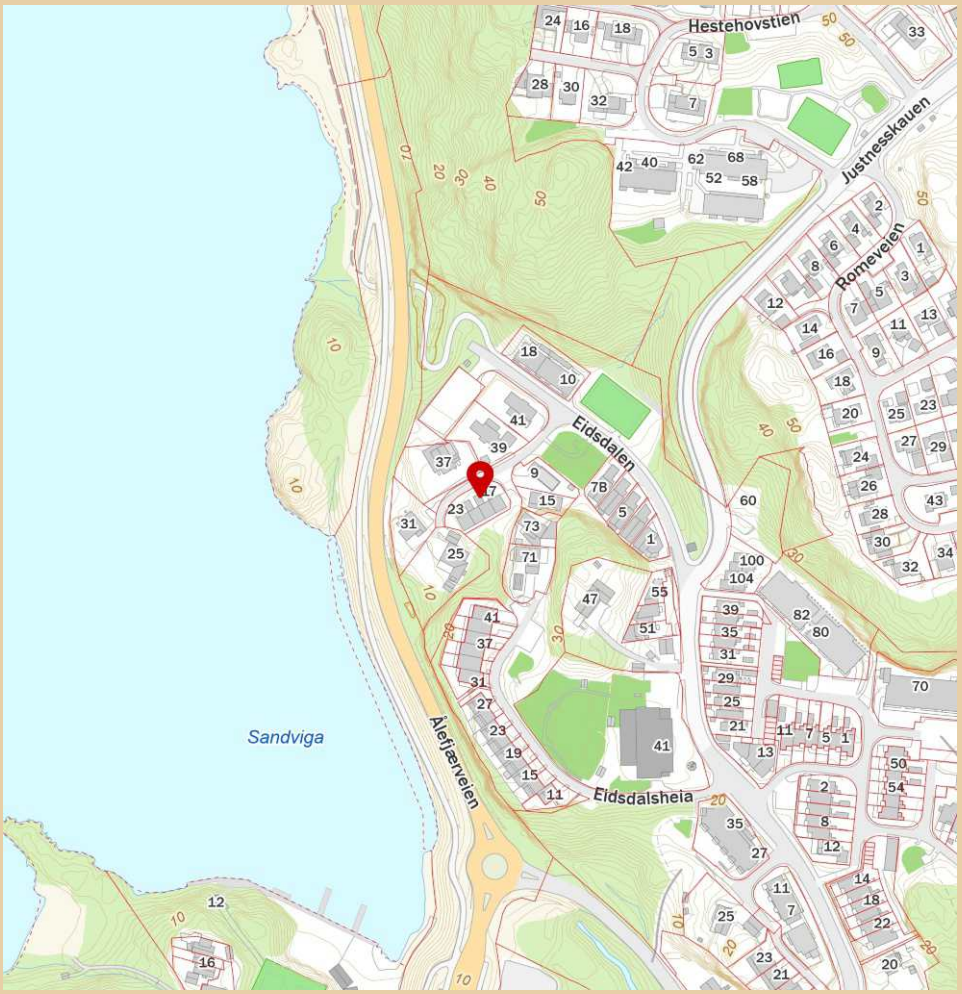
SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

BOLIGMASSE



- 15% enebolig
- 55% rekkehus
- 29% blokk
- 1% annet



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

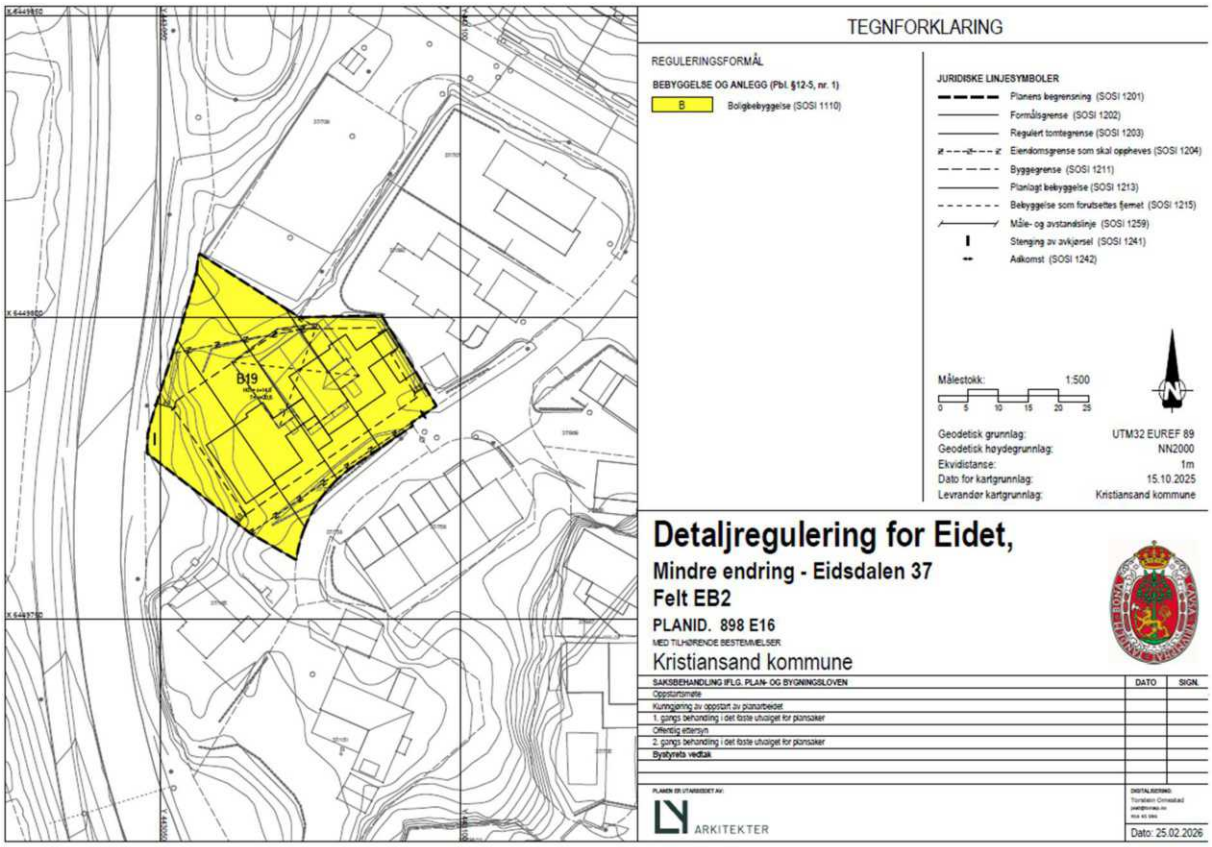
FORSLAG TIL MINDRE ENDRING

av

reguleringsplanen for Eidet

PlanID: 4204_898

Dato: utarbeidet/siste revisjon 26.02.2026.



Forslag til endret plankart

Innhold

1 Hensikten med reguleringsendringen 3
2 Planstatus 3
3 Forslagsstiller og plankonsulent 4
4 Dagens situasjon 4
4.1 Generelt 4
4.2 Barn og unges interesser 6
4.3 Folkehelse 6
4.4 Naturmangfold 6
5 Beskrivelse av forslag til endring 6
6 Forslag til nytt plankart og bestemmelser 10
7 Vurdering av § 12.14, 2.ledd 11
8 Virkninger av forslaget 11
8.1 Generelt 11
9 Vedlegg 12

1 Hensikten med reguleringsendringen

Planendringsforslaget retter seg mot eiendommene gnr. 37, bnr. 4, 146 og 759. Forslagstiller eier eiendommene gnr. 37, bnr. 146 og 759, og har avtale med Kristiansand kommune om å kunne kjøpe deler av gnr. 37, bnr. 4 som er del av planendringsforslaget. Eiendommene gnr. 37, bnr. 146 og 759 er avsatt til byggeområde; Boliger område EB2, og delen av bnr. 4 som er del av planendringsforslaget er avsatt til Friområder: offentlig friområde.

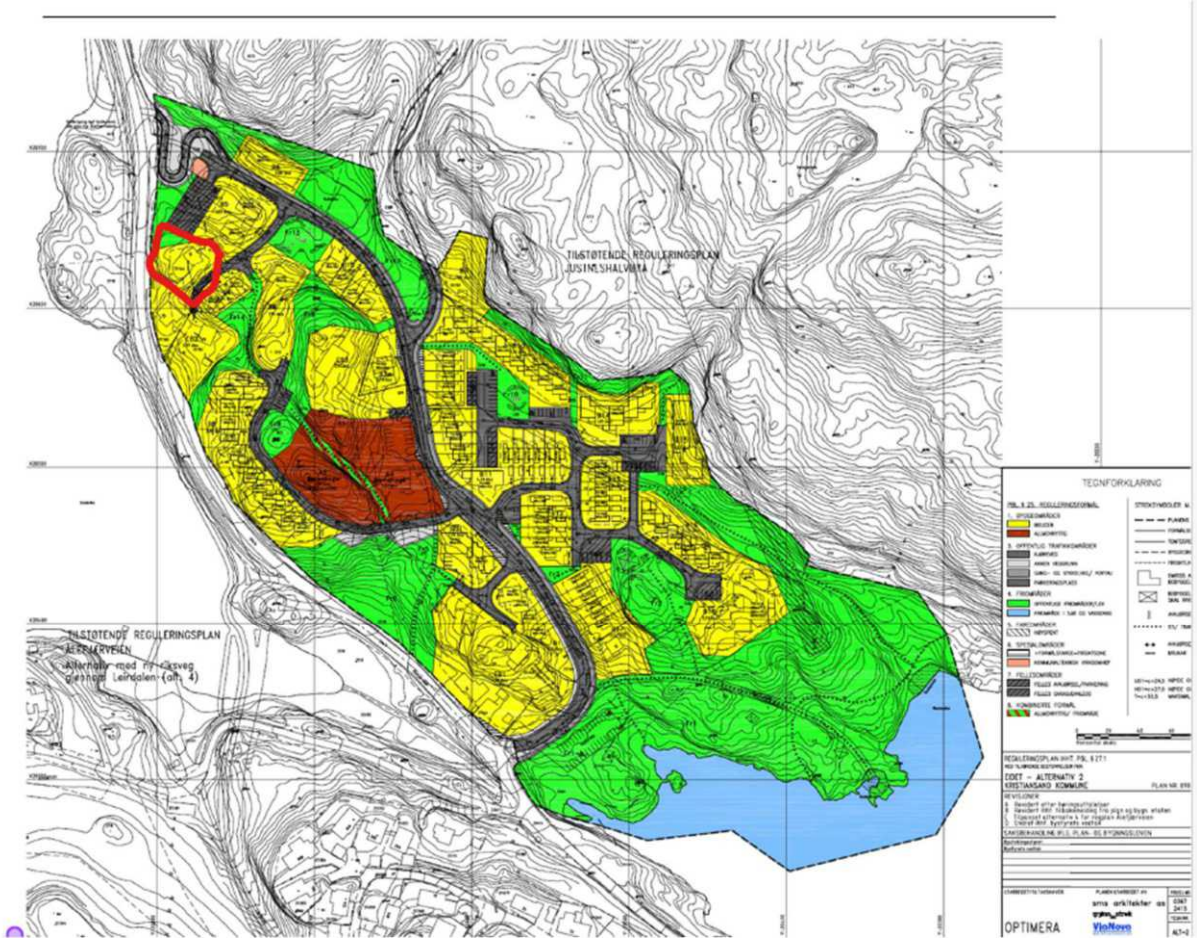
Det følger av gjeldende reguleringsplan § 1.4 at det kan oppføres enebolig med to boenheter på eiendommene som ligger innenfor område EB2. Videre gjelder reguleringsplanens §§ 4.1 og 5.2 for eiendommene, men det er ikke nødvendig med endringer i disse bestemmelsene. Endringsforslaget medfører behov for å endre bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan §§ 1.3, 1.4 og 5.2.

Eiendommene har et oppgitt samlet areal på ca. 1.328,7 m^2, eiendommen er pr. i dag bebygd med en enebolig i to etasjer som har et samlet fotavtrykk på ca. 250 m^2 med mønehøyde på ca. 7,33 m. Det er ønskelig se på fortettingsmulighet på eiendommene, og det vises her til at området rundt har forholdsvis høy utnyttelse. Konkret vil forslaget gå ut på å tilrettelegge for oppføring av to tomannsboliger på eiendommen. Tomannsboligene er tenkt i to etasjer med flatt tak, med maks kotehøyde for topp gulv på cote + 14. Det er nødvendig å gjennomføre en endring av gjeldende reguleringsplan for å regulere inn nye eiendomsgrenser og justere reguleringsplanens bestemmelser i forhold til foreslått fortetting, jf. plan- og bygningsloven (Pbl.) § 12-14 andre ledd.

Det anmodes derfor nå om å foreta en endring av reguleringsplanen for Eidet, planid: 4204:898, ihht. Pbl. § 12-14 andre ledd.

2 Planstatus

Eiendommen er i dag regulert gjennom reguleringsplanen for Eidet, planid: 4204_898, som ble vedtatt den 16.11.05, med mindre endringer av 09.08.07, 01.12.08, 03.04.09, 07.05.09, 23.06.10, 15.11.10, 07.01.11, 18.04.11, 09.08.11, 30.03.12, 08.05.14, 17.10.14, 14.07.16, og 08.04.22.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, aktuelle eiendommer er markert med rødt.

3 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Krs Bolig AS, Soleieveien 88, 4634 Kristiansand S. Kontaktperson: Alexander Kristensen Tlfnr.: 404 00 004.

Plankonsulent: LY Arkitekter AS v/ Eirik Skogstad Nilsen, Tlfnr: 91776206.

Fakturamottaker: Krs Bolig AS, Soleieveien 88, 4634 Kristiansand S.

4 Dagens situasjon

4.1 Generelt

Eiendommene gnr. 37, bnr. 4, 146 og 759 ligger ved starten på Justneshalvøya over Ålefjærveien ved Gillsvannet i Kristiansand kommune. Eiendommene har som nevnt et samlet oppgitt areal på ca. 1.328,7 m^2, og pr. i dag er eiendommen kun bebygd med en enebolig med to etasjer. Eneboligen er i dårlig stand og må rives.



Skråfoto over for området. Eiendommene er ca. markert med rødt.



Skråfoto østlig retning

4.2 Barn og unges interesser

Forslagsstiller viser til at området er regulert til bolig, og hensyn til barn og unge er ivaretatt gjennom gjeldende og vedtatt reguleringsplanen. Det vises til at dette er en privateid eiendom som er regulert for bebyggelse. Vi kan ikke se at barn og unges interesser blir påvirket negativt ved endringsforslaget.

4.3 Folkehelse

Området preges av private boliger og eiendommene er som nevnt avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan. Områder på Eidet og Eidshaven har områder er avsatt til offentlige friområder og lek, og disse arealene berøres ikke av planendringsforslaget. Vi kan derfor ikke se at områder brukt til rekreasjon, turbruk mm. som blir berørt av forslaget, og det vil være rikelig med slike arealer tilgjengelig for beboerne i området.

4.4 Naturmangfold

Vi kan ikke se at de omsøkte tiltaket berør naturmangfoldet. Etter søk i Miljødepartementets database fremkommer det at det foreligger registreringer av flere fuglearter nevnt i naturmangfoldlovens § 7 i området. Registeringene fantes på tidspunktet reguleringsplanen ble vedtatt og vi kan derfor ikke se at naturmangfoldet er problematisk i forhold til forslaget.

Det er fortatt kulturminne søk etter Miljødirektoratets naturbase med kulturminnesøk. Det er ikke registrert fornminner som vil bli berørt av tiltaket, jf. naturbase.

Eiendommene ligger innenfor gul- og rødstøysone i kommuneplanens støykart. Støy er utredet.

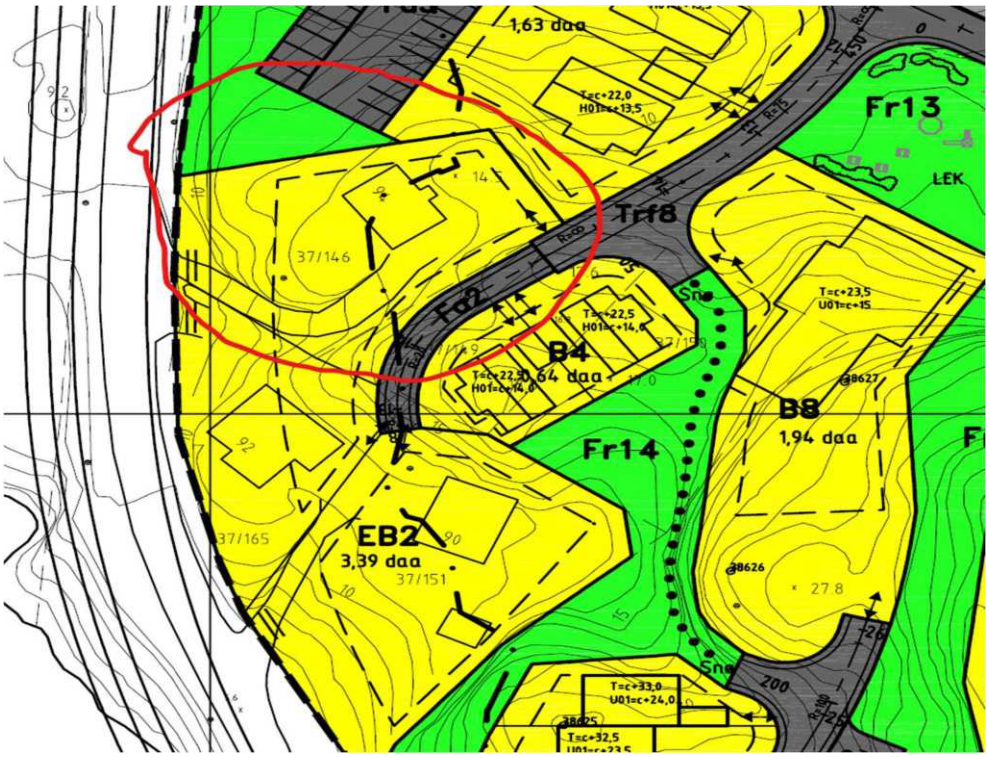
5 Beskrivelse av forslag til endring

Endringsforslaget går ut på å legge til rette for en konsentrert småhusbebyggelse på eiendommen Eidsdalen 37, gnr. 37, bnr. 4, 146 og 759. Det er ønskelig å legge til rette for oppføring av to tomannsboliger på eiendommen, og det vises til illustrasjonene på neste side. Planendringsforslaget legger opp til bruk av eksisterende avkjørsel, og at gjesteparkering løses på egen eiendom. Dette for å ikke belaste eksisterende infrastruktur i området. Det har vært dialog med naboer i forkant at planendringsforslaget, og det er oppfattet at det ikke er ønskelig med noen fellesløsninger mellom fortettingsenhetene på Eidsdalen 37 og de eksisterende fellesområdene som er opparbeidet for sambruk/fellesløsning for boenhetene i området.

I forhold til delen av bnr. 4 som er inntatt i dette planarbeidet, gjelder det areal som er avsatt til offentlig friområde. Arealet er ikke opparbeidet pr. i dag, og lekeplass er etablert på annet areal. Arealet består av vegetasjon, og det fremstår ikke å være i bruk.



Skråfoto av del av bnr. 4 som er med i planendringsforslaget.



Kartutsnitt av gjeldende reguleringsplankart.



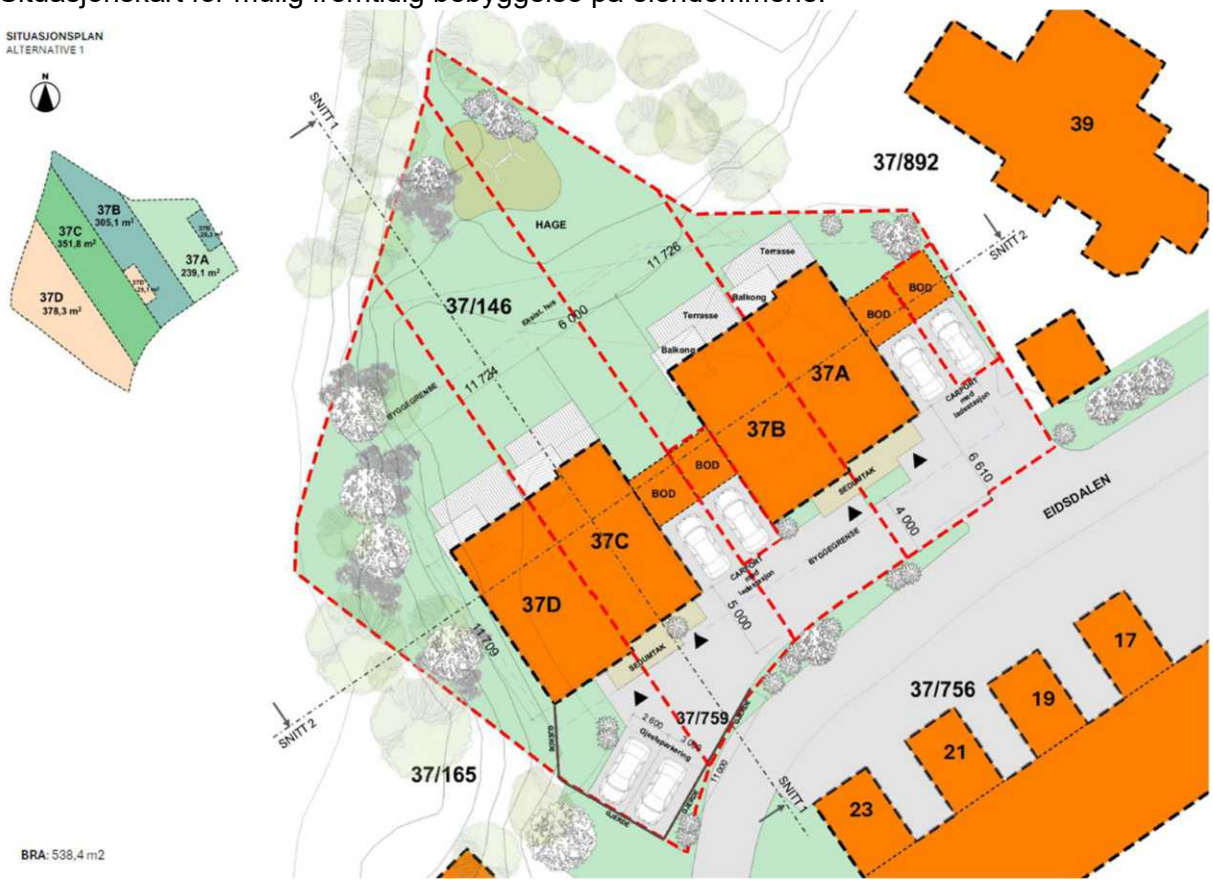
Kartutsnitt av forslag til endret reguleringsplan.

Illustrasjon av mulig fremtidig planlagt bebyggelse:



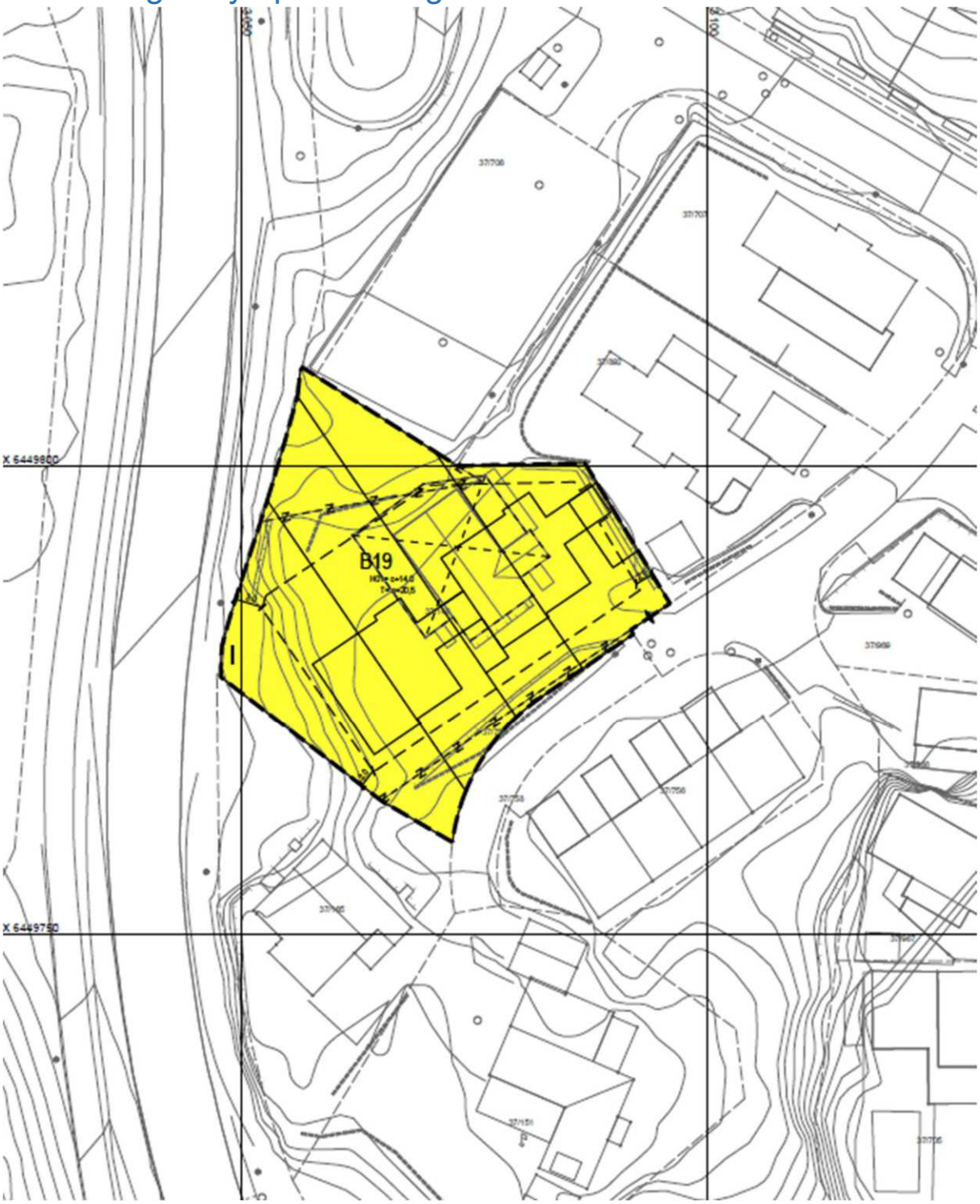


Situasjonskart for mulig fremtidig bebyggelse på eiendommene:



Utsnitt situasjonskart for ny bebyggelse på eiendommen.

6 Forslag til nytt plankart og bestemmelser



Forslag til nytt plankart.

Planendringen består i å justere tomten gnr. 37, bnr. 4, 146 og 759 som vist på forslag til nytt plankart for gjeldende reguleringsplan. Endringen medfører justeringer i den regulerte byggegrenser for eiendommen, at del av bnr. 4 omreguleres fra offentlig friområde til byggeområde, at det legges opp til at eksisterende bebyggelse på eiendommen skal rives, og at det etableres et nytt byggeområde B19 i reguleringsplanen. I bestemmelsene må det innarbeides område B19 i gjeldende reguleringsplan § 1.3 som nytt byggeområde i reguleringsplanen. I forbindelse med opprettelse av byggeområde B19, legges det opp til

oppheving av eiendomsgrenser for gnr. 37 bnr. 4 og 759 mot gnr. 37, bnr. 246. I bestemmelsen legges det til rette for fortetting med to tomannsboliger i to etasjer på eiendommen. Murer som er nødvendige for gjennomføringen er vist i plankartet.

Bestemmelser:

REGULERINGSBESTEMMELSER:

Forslag til endringer i bestemmelsene utarbeides i eget vedlegg.

7 Vurdering av § 12-14, 2.ledd

Det forslaget gjelder endring etter Pbl. § 12-14 andre ledd:

> «*Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*».

Forholdet til viktige natur- og friluftsområder:
Eiendommene gnr. 37, bnr. 146 og 759 er i sin helhet regulert til byggeområde for bolig i gjeldende reguleringsplan, og til bebyggelse og anlegg, nåværende i gjeldende kommuneplan. Delen av gnr. 37, bnr. 4 er imidlertid avsatt til offentlig friområde. Det aktuelle arealet gjelder totalt ca. 181 m^2, og det fremstår ikke å være i bruk, jf. over i kapittel 5. Vi kan derfor ikke se at den foreslåtte endringen berører natur- og frilufts ressurser direkte. Fra eiendommen er det kort avstand til tur- og friluftsområder, men eiendommene vurderes derfor i seg selv ikke å være noen spesiell ressurs i dette henseende. Det vurderes derfor herfra at endringene ikke har negative konsekvenser for natur- og friluftsområder i området

Tiltakets påvirkning av gjennomføringen av reguleringsplanen:
Det vises her til at største dele av arealene som planendringsforslaget gjelder er regulert til byggeområde for boliger i gjeldende reguleringsplan. Området er innenfor gjeldende reguleringsplan er i stor grad gjennomført, og de aktuelle eiendommene ligger godt til rette for fortetting ihht. kommuneplanens fortettingsstrategi, Den her foreslåtte fortettingen vil derfor ikke påvirke gjennomføringen av reguleringsplanen på noen negativ måte.

Tiltakets må holde seg innenfor hovedrammene i reguleringsplanen:
Gjeldende reguleringsplan har til formål å regulere boligbebyggelse av ulik struktur med tilhørende friområde, lekeplass, vei og annen infrastruktur. Den foreslåtte endringen medfører en økning i antall enheter med inntil tre boenheter. Området som er regulert gjennom reguleringsplanen for Eidet som i stor grad er gjennomført pr. i dag, og oppdelingen av tomt 94 til to eiendommer for tomannsboliger vurderes å ligge innenfor hovedformålet i gjeldende reguleringsplan. Vurderingen herfra er at den foreslåtte nye boligbebyggelsen, som er i tråd med det regulert boligformålet, holder seg innenfor hovedrammene i gjeldende reguleringsplan.

8 Virkninger av forslaget

8.1 Generelt

Virkningen av den foreslåtte endringen, er at det aktuelle arealet fortettes naturlig i tråd med etterspørsel etter nye boliger. Eiendommene vurderes å være naturlige fortettingstomter etter at den regulerte bebyggelsen i gjeldende reguleringsplan i stor grad er gjennomført. Det vises til oppfordringer fra sentrale myndigheter om å bygge tettere, og planendringsforslaget i samsvar med dette.

Eiendommene gnr. 37, bnr. 4, 146 og 759 har som nevnt over en samlet tomtestørrelse på 1.328,7 m^2, og det er tale om en forholdsvis stor og dårlig utnyttet eiendom. Det vises her til at pr. i dag kun er oppført en enebolig på eiendommen. Eiendommen som boligtomt må anses å være en stor eiendom i et byggefelt, som området reguleringsplanen for Eidet har regulert. Dette spesielt ut ifra dagens standard med tanke på tomtestørrelser i regulerte boligfelt.

Forslaget gjelder fortetting med nye boenheter i et eksisterende boligområde i tråd med gjeldende kommuneplan § 5 om fortetting og transformasjon. De nye boenhetene som planendringsforslaget legger opp til vil ha enkel tilgang til kollektivtrafikk, skole, barnehage, lekeplasser, butikk og idrettsaktiviteter.

Eidet har mange gode kvaliteter for beboere og generelt sett må oppvekstforholdene i området sies å være gode. Eidet har nærhet til både Gimlekollen, Oddernes og Lund hvor det er mange aktiviteter for barn og unge. Forholdene for myke trafikanter for å være svært gode, da det finnes fortau langs hovedveien inn til Kristiansand sentrum. Det er også god tilgang til områder for tur og rekreasjon.

Vi vurderer det slik at tomten gir mulighet for å dele opp eiendommene, og etablere to tomannsboliger med avkjørsel på egen eiendom som vist i plankartet. I forslaget til nytt plankart for eiendommen fremkommer det at det blir god plass til uteoppholdsarealer med god kvalitet for hver av de nye boenhetene, og det legges opp til en samlet avkjørsel i samsvar med gjeldende reguleringsplan for boenhetene. Utearealet for samtlige boenheter vil overstige gjeldende kommuneplan § 18 første ledd bokstav d om minimum 80 m^2 uteoppholdsareal med god kvalitet.

Eiendommene foreslås å være et samlet byggeområdet, og at eventuell oppdeling fortas senere. Det er også en løsning å seksjonere boenhetene. Dersom det er ønskelig kan eiendommen deles opp i fire eiendommer, men det vil være behov for felles arealer som taler mot å regulere eiendomsgrenser.

Avkjørsel for de noe boenhetene er vist på vedlagt plankart hvor avkjørselen er markert på pil som tilsvarer gjeldende reguleringsplan. Avkjørselen blir lagt på eiendommenes sørøstlige side hvor eksisterende avkjørsel er i dag. Det var opprinnelig ønske om separate avkjørsler for tomannsboligene, men det ønsket ikke naboene. Naboenes tilbakemelding er dermed hensyntatt. Avkjørselen planlegges slik at de utformes i samsvar med veinormalen for Kristiansand kommune.

Vi mener at endringsforslaget er en samfunnsøkonomisk positiv utvikling ved å utnytte eiendommene på mer hensiktsmessig måte. Det er klare oppfordringer om å utnytte opparbeidede arealer og avsatte arealer til boliger bedre fra sentrale og regionale myndigheter, og planendringsforslaget er i samsvar med anmodningene. Fortettingen skiller seg ikke fra den eksisterende bebyggelsen i området som er blandet av eneboliger og flermannsboliger, og det legges opp til flate tak på tomannsboligene av hensyn til bakenforliggende bebyggelse med utsikt mot Gillsvannet. Det vurderes derfor at fortettingen er ikke noe nytt moment i det etablert boligfeltet.

Vår oppfatting er at endringene ikke vil påvirke områdes kvalitet eller funksjonalitet på negativ måte, da økning i bebyggelsen på ikke vil gi noen reduksjon av kvalitet på infrastruktur eller uteområder tilknyttet boenhetene i området. Trafikale forhold er avklart i gjeldende reguleringsplan, og tre ekstra boenheter innenfor gjeldende reguleringsplan vurderes ikke å utfordre trafikkbildet for det boligfeltet. Det vurderes at adkomstvei har tilstrekkelig kapasitet. Det vises her også til at det er nærhet til bussholdeplass, ca, 250 m til

Justnesskauen, og forholdene for myke trafikanter for å være svært gode med fortau og gang- og sykkelsti langs Ålefjærveien inn til sentrum.

Vår oppfatting er derfor at endringen vil være med å tilrettelegge for nye, miljøvennlig boliger med gode forhold for parkering, uteopphold etc.

9 Vedlegg

- Gjeldende plankart
- Gjeldende bestemmelser
- Forslag til nytt plankart
- Illustrasjoner av fremtidig bebyggelse
- Epost dialog med naboer
- Snitt-tegninger gjennom tomten

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.

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.
