

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882
E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 176 140,-
Total ink omk.: Kr 7 166 140,-
Selger: Phong Khac Mai
Tu Quyen Thi Nguyen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 214/275 kvm
Tomtstr.: 872 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 364
Oppdragsnr.: 1411260136

Innholdsrik og oppgradert enebolig med solrike uteområder, 3 bad, 2 garasjer og solcelleanlegg

Velkommen til Kronmarka 1 - en innholdsrik og flott oppgradert enebolig med svært attraktiv beliggenhet i populære Vågsbygd. Her får man en romslig bolig på ca. 270 kvm med gode løsninger, solrike uteområder og kort vei til alt familien trenger i hverdagen.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene med blant annet nyere tilbygg, skiftet kledning og vinduer, samt tre bad hvorav ett er nytt i 2024. Drenering ble utført i 2014 og vannpumpe installert i 2024. Eiendommen har også solcelleanlegg, to garasjer og gode parkeringsmuligheter.

Uteområdene er pent opparbeidet med solrik hage, pergola og hyggelig utestue som gir flotte soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehager, butikker, buss og flotte turmuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	67
Energiattest	74
Nabolagsprofil	119
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 214 kvm

BRA - e: 47 kvm

BRA - b: 14 kvm

BRA totalt: 275 kvm

TBA: 43 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 kvm Bad/vaskerom, garderobe, gang, hall m/trapp, soverom og bod

BRA-e: 28 kvm Garasje

1. etasje

BRA-i: 157 kvm Stue m/trapp, kjøkken, gang, bad, bad/vaskerom, tv-stue og 4 soverom

BRA-b: 14 kvm Utestue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 kvm Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

872 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og solrik tomt på ca. 872 kvm med gode uteområder for hele familien. Eiendommen er beplantet med plen, busker og trær som skaper en lun og hyggelig atmosfære. Asfaltert gårdsplass gir gode parkeringsmuligheter i tillegg til to garasjer. Tomten byr på flere fine oppholdsplasser med gode solforhold og god plass til både lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i Vågsbygd sentrum et område som er spesielt populært blant barnefamilier, etablerere og godt voksne. Her bor man i et rolig og trygt nabolag med godt naboskap, samtidig som man har kort vei til det meste av servicetilbud og fasiliteter.

Fra boligen er det kun få minutters gange til AMFI Vågsbygd med et bredt utvalg av butikker, caféer, dagligvare og servicetilbud. Rema 1000 og Kiwi ligger også innen kort gangavstand. Offentlig kommunikasjon er svært godt tilrettelagt med busstopp like ved boligen og hyppige avganger til Kristiansand sentrum og øvrige bydeler.

For barnefamilier er beliggenheten ideell med gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Området byr på trygge skoleveier og gode oppvekstvilkår.

Området har også flotte muligheter for fritid og rekreasjon. Det er kort vei til både balløkker, idrettsanlegg og fine turmuligheter i skog og mark. Her kan man enkelt kombinere en aktiv hverdag med nærheten til naturen.

Kristiansand sentrum nås på ca. 10 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2006.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Utbedret av Bård VVS via KEAS i 2016. Arbeidet inkluderte åpning av vegg fra soverommet inntil bad, bytte av rør og tetting av vegg.

Beskrivelse: Lekkasje i rør-i-rør ved bad i tilbygg.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Melles VVS (2024), KEAS (2024). Ufaglært arbeid:

Flislegging utført av selger selv (2024).

Beskrivelse: Bad i 1.etg. Alt rørarbeid utført av Melles VVS i 2024. Elektrikerarbeid og varmekabler utført av KEAS i 2024. Flislegging utført av selger selv i 2024.

4. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

6. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Flaa Bygg Invest (2015), Rørlegger Frigstad AS (2017), ORAS (2018), Sesol (2025). Ufaglært arbeid: Innvendig gipsing og maling (2015), skifte av kledning, etterisolering, dobbelt vindspærre, nye vinduer og terrassedør (2024).

Beskrivelse: Tilbygg av Flaa Bygg Invest i 2015. Brudd på spillvannsledning utbedret av Rørlegger Frigstad AS i 2017. Lekkasje av vanntilførsel utbedret av ORAS med ny vanntilførsel inn til garasje ved tilbygget i 2018. Nytt solcelleanlegg installert av Sesol i 2025, med inspeksjon av taket.

11. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Myhre AS (2014).

Beskrivelse: Fuktutslag i krypkjeller. Fundamentering og grunnarbeid utført av Myhre AS i 2014. Utgravd rundt 3 sider av huset og drenerør, masse og duk ble lagt ned.

19. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: VARMEPUMPETEKNIKER AS (2024).

Beskrivelse: Installert ny varmepumpe av VARMEPUMPETEKNIKER AS i 2024.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

41. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 157 kvm: Stue m/trapp, kjøkken, gang, bad, bad/vaskerom, tv-stue og 4 soverom

BRA-b 14 kvm: Utestue

TBA 43 kvm: Terrasse

Underetasje:

BRA-i 57 kvm: Bad/vaskerom, garderobe, gang, hall m/trapp, soverom og bod

BRA-e 28 kvm: Garasje

Garasje: Følger med 2 garasjer.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er flere endringer i romløsningene i underetasjen. Godkjente tegninger viser 2 soverom, kjellerstue, gang, trapperom, og 2 boder. Det er her flere endringer.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:

Badet er av eldre dato og har fliser på gulv og vegger, og malte plater i taket. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, badekar, toalett og innredning med vask. Det er ventil i taket for ventilasjon.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Bad/vaskerom fra 2017. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på veggene og malte slette plater i taket. Det er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom underetasje:

Bad/vaskerom fra 2017. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på veggene og malte slette plater i taket. Det er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, betong og fliser.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Deler av de innvendige eldre vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Deler av de eldste avløpsrørene er av støpejern. Deler av de innvendige avløpsrørene er av plast.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i garasjen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Verandadør til hagestue
- Utvendig > Hagestue
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Kryp Kjeller
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

-Tomteforhold > Terrengforhold

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Monter Solcelle-anlegg i 2025
- Skifte av kledning, etterisolering ekstra 5cm, dobbelt vindsperre, nye vinduer og terrassedør i 2024
- Bygget nytt bad i 1 etasje i 2024
- Varmepumpe installert i 2024
- Tilbygg i 2015
- Innvendig gipsing og maling i 2014
- Fundamentering og grunnarbeid. Utgravd rundt 3 sider av huset og drenerør+masse+duk ble lagt ned i 2014

TV/Internett/Bredbånd

Det er muligheter å få fiber fra Altibox og Telenor

Parkering

Det følger med 2 garasjer, samt biloppstillingsplass på tomt.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedovn i stue. Det er montert varmepumpe i 2024. Tre bad med varmekabler hvor to er fra nyere dato.

Det er også montert solcelle på taket i 2025. Noe som bidrar til reduserte utgifter på strøm.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 990 000

Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

176 140 (Omkostninger totalt)

193 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

195 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 166 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 183 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 185 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 14 667 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjonsgebyr kommer i tillegg. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 5 989 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 523 908 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 095 630 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 364 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

05.12.1953 - Dokumentnr: 1953/3060-1/93 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning

04.06.2025 - Dokumentnr: 2025/628913-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 5 940 000

Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.12.1961 for bolig.

Tillatelse om tilbygg som er datert og godkjent 27.04.1994 - Gjelder utstikk(kjøkken), fasade øst.

Ferdigattest datert 30.05.2018 gjelder for tilbygg. Gjelder garasje med tilhørende bygg over.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig

Følger reguleringsplan KRONMARKA (plan-ID 38), som regulerer området til åpen, villamessig bebyggelse.. 02.10.1953

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035 (PlanID 1600), med ikrafttredelse 28.02.2024. Arealformålet for eiendommen er Bebyggelse og anlegg - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor gul sone for støy og gul sone for luftkvalitet, samt aktsomhetsområde for kvikkleire (mulig marin leire), i henhold til kommuneplanens temakart.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

16.05.2026

Bilder











Gang mellom stue og tilbygg



















Godt med oppbevaringsplass til yttertøy og sko ved inngangsparti














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kronmarka 1 , 4621 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 13, bnr. 364

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 16.05.2026

Oppdragsnr.: 20924-2890

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: AW2023

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasaden er kledd med liggende bordkledning i tre.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det delvis støpt plate på mark og grus i kryperommene.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Deler av boligen ligger under terreng.
Veggene har overflater av malte plater. Hulltaking er foretatt inn mot kryperommet i front av boligen. Det er ikke påvist avvik i konstruksjonen.
Under deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Rommet inneholder: dusjkabinett, badekar, toalett og innredning med vask.
På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.
Rommet er ventilert med ventil i taket.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Store deler av de innvendige vannledninger er av plast, eldre deler av metall.

Det er avløpsrør av støypejern og plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ingen synlig utvendig fuktsikring.

Boligen er delvis oppført med underetasje. Det er kun i front av boligen det er hensiktsmessig med fall bort fra bygget.

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

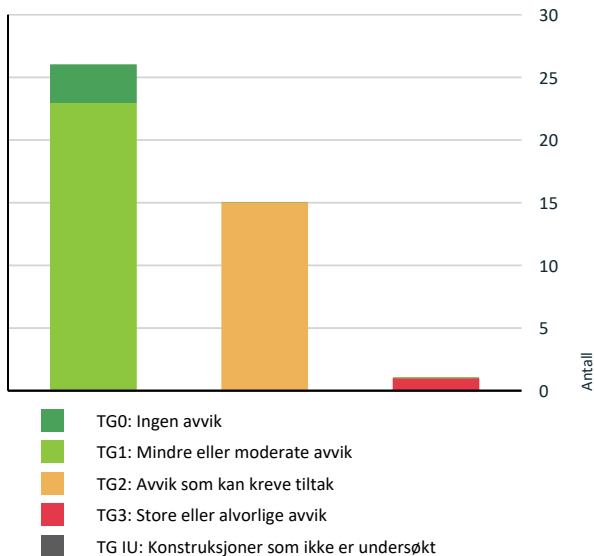
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er flere endringer i romløsningene i underetasjen. Godkjente tegninger viser 2 soverom, kjellerstue, gang, trapperom, og 2 boder. Det er her flere endringer.

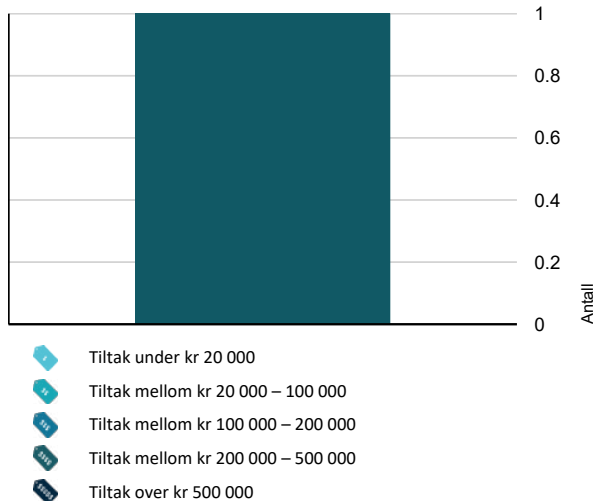
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 7.5.2026 Klokket 09.00

Det var sol og 14 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Verandadør til hagestue [Gå til side](#)

! Utvendig > Hagestue [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)


! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)



 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1961

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Taket er byttet en gang mellom 2000 og 2005, det er ikke mottatt dokumentasjon på arbeidene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er ikke avdekket synlige skader fra tilgjengelig inspeksjonspunkt. Dette utelukker imidlertid ikke at det kan foreligge skader eller mangler som kun kan avdekkes ved besiktigelse direkte på takflaten.

Det foreligger derfor en iboende risiko knyttet til takets faktiske tilstand.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taktekingen. Eldre takteking har økt risiko for lekkasjer som følge av alder og normal slitasje. TG2 settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket er nylig inspisert av fagmann, det ble ikke funnet avvik som tilsier at utskifting nærmere seg. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på undertak og teking.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Synlige deler av systemet er inspisert fra bakkenivå og fra takfot ved bruk av stige. Inspeksjonen er begrenset, og ikke alle detaljer og overganger har vært tilgjengelig for nærmere kontroll.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ble det ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringstidspunktet.

Beslag har som oppgave å lede bort vann fra tak og fasader. Eventuelle utettheter, deformasjoner eller tilstoppinger kan føre til at vann ledes mot bygget.

Dersom renner eller beslag ikke fungerer tilfredsstillende kan dette føre til at vann trenger inn i takkonstruksjon eller fasade, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning av overvann.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning i tre. Kledningen er visuelt kontrollert fra bakkenivå og tilgjengelige områder rundt bygningen.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter fremstår kledningen uten vesentlige skader ved befarings tidspunktet. Trekledning er imidlertid utsatt for naturlig slitasje som følge av vær- og klimabelastning over tid. Spesielt værutsatte fasader kan få økt belastning fra nedbør, vind og solpåvirkning. Mangelfull overflatebehandling eller utilstrekkelig vedlikehold kan føre til økt fuktopptak i treverket.

Dersom kledningen ikke vedlikeholdes jevnlig kan fukt trenge inn i treverket og over tid føre til oppsprekking, råteskader eller svekkelse av kledningen. Skader i kledning kan også gi økt risiko for fuktpåvirkning i bakenforliggende konstruksjoner.

Kledningen bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling for å opprettholde beskyttelsen mot vær og fukt. Eventuelle skader eller svekkede bord bør utbedres ved behov.

Kledningen må påregnes løpende vedlikehold i takt med normal aldring og klimabelastning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

I hht FDV fra leverandør av kledning:

Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skrånende med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant.

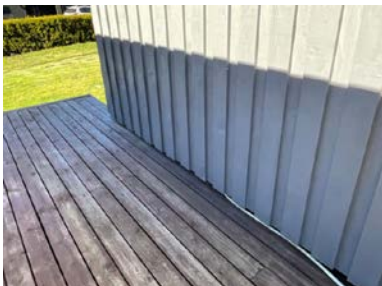
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.



Gliper mellom trepanelet.



Nært terrenget.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Store deler av konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder på bygget og funn innvendig/utvendig. Da inspeksjonen er

Tilstandsrapport

begrenset på bakgrunn av tilgang er konstruksjonen vurdert med tanke på synlige deler samt alder på bygget.

I hht forskrift er kaldtloftet besiktiget for å sjekke etter biologiske skadegjørere, lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelke og takluker.

Dersom det er tilgang til kneloft og hanebjelkeloft, skal disse inspiseres.

I taket og i bjelkelaget mot underliggende rom skal den bygningssakkyndige undersøke tettheten rundt eventuelle rør- eller kanalgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert lite lufting i de deler av bygget som har skråtak på loftet, dette er ikke unormalt på eldre bygg men bør holdes under oppsikt og dersom det kommer fuktmerker i taket på loftet bør luftingen økes slik at ikke ytterligere skader oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Sannsynligvis er fuktmerkene av eldre dato, tørt på befaringdagen.

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, da spesielt ved mye nedbør og/eller snø.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vannbrett under vinduet er ikke montert inn under vinduet, dette gjør at vann kan renne inn på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.

Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer av dører må forventes.

Tilstandsrapport



TG 2 Verandadør til hagestue

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er registrert svært stor slittasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

TG 2 Hagestue

Beskrivelse

Enkel hagestue oppført på terrassen.
Bygget er enkel konstruert med vindtett duken rett bak kledningen, uten lufting.
Takstoler av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Oppført som en enkel uisolert bod/hagestue kan den fungere i mange år, men med lite luftet kledning og noe underdimensjonerte takbjelker anbefales det oppgraderinger.
Takkfallet er for lite for takstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

Anbefaler oppgradering og videre vedlikehold på hagestuen.



Flere fuktmerker i undertaket.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingene som er utført er kun punktvis på gulvene i enkelte rom. Årsaken til avvikene kan være knyttet til byggets alder, materialbevegelser, tidligere ombygginger eller naturlige deformasjoner i konstruksjonen

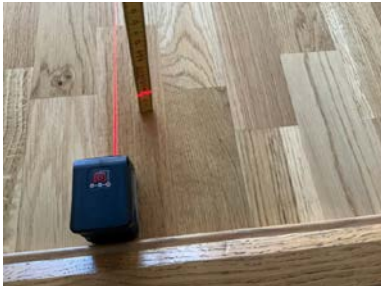
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befaring, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekkdannelse eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av boligen ligger under terreng.

Veggene har overflater av malte plater. Hulltaking er foretatt inn mot kryperommet i front av boligen. Det er ikke påvist avvik i konstruksjonen.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking ble det påvist at vegg mot terreng er utført med dampsperre, dette er ikke en anbefalt løsning i henhold til Byggforskerien. Byggforskerien 523.127 Betongvegg mot terreng; 82: Dampsperre og innvendig kledning på steder der mer enn halve vegg høyden ligger under terrengnivå skal det ikke brukes innvendig dampsperre. Innvendige spikerslag atskilles fra betongveggen med remser/biter av grunnmurspapp eller plastkiler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Anbefaler tiltak i rom under terreng og/eller på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i treverket. Det er ingen tegn på skade der hulltaking er utført, men det kan ikke utelukkes skader som ikke er registrert da hulltaking kun gir mulighet for kontroll av et lite område i konstruksjonen.
- Plast mot terreng vil kunne resultere i at fukt fra utsiden lukkes inne i konstruksjonen, med dertil fare for råteskader i veggen. En må være obs på vann og fukt utenifra og regelmessig holde konstruksjonen under oppsikt for å se etter fukt.
- Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18/19 vektprosent og ned til under 6%.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Anbefaler å holder konstruksjonen under oppsikt dersom det blir synlig vann i kryperommet eller økt fuktighet i treverket bør det etableres fuktsperre på grunnen og vurderes å montere større avfukter.

De påviste fuktmålingene er helt på grensen mot hvor skader kan oppstå, nå er befaringen utført på den tiden av året det sannsynligvis er høyest fukt i denne typen rom.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Vedvarende fuktbelastning i krypkjeller kan føre til mugg- og råteskader i bjelkelag og stubbegulv. Over tid kan dette medføre svekket bæreevne, dårlig inn klima og omfattende utbedringsbehov.
- Det anbefales å etablere fuktsperre på grunnen i kryperommet for å redusere fuktbelastning. Eventuelle skader i bjelkelag og isolasjon må vurderes og utbedres.



TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato.

Rommet inneholder: dusjkabinett, badekar, toalett og innredning med vask.

På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.

Rommet er ventilert med ventil i taket.

Vurdering av avvik:

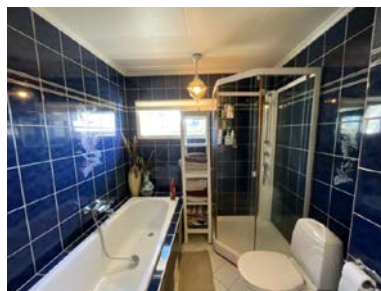
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom, måling utført i platen bak badekaret. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

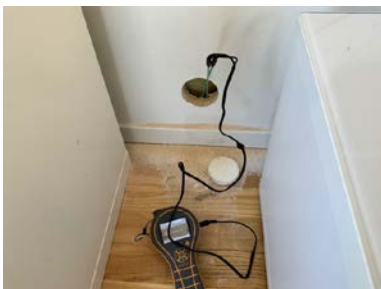
Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue, måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 50 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

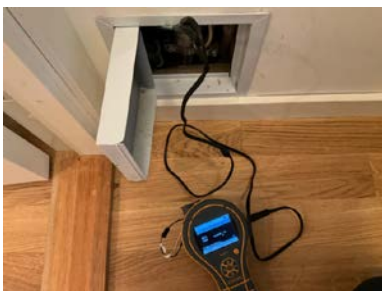
Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke for jording. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Store deler av de innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 2 Vannledninger - kobber

Beskrivelse

Deler av de innvendige eldre vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Deler av de eldste avløpsrørene er av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

ⓘ TG 1 Avløpsrør - nyere dato

Beskrivelse

Deler av de innvendige avløpsrørene er av plast.

Årstall: 2024

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

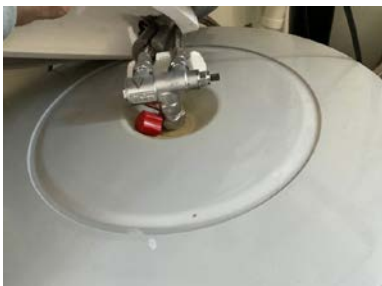
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i garasjen.

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

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.
0 Anlegget er betydelig oppgradert i senere tid.
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
Foreligger samsvarserklæring på Boligmappa.no
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

Generell kommentar

Vurderingene er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig utvendig fuktsikring. De deler av boligen som ligger mot terrenget er kryperom og en liten del av trapperommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ved hulltaking i vegg mot terreng i rom under terreng ble det ikke målt forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen. Målingen viste ca. 8 vektprosent fukt i treverket. Det ble ikke registrert synlige fuktskader i området hvor hulltaking ble foretatt.

Vegger mot terreng er generelt utsatt for fuktbelastning fra omkringliggende masser. Sammenholdt med alder på dreneringen vurderes det at dreneringssystemet kan ha redusert funksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av registrert fuktpåvirkning i kryperommene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

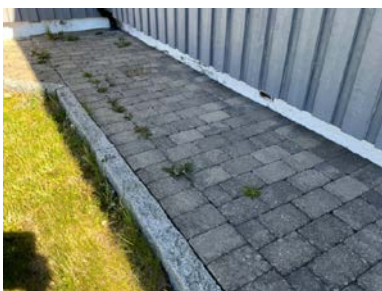
Tilstandsrapport

Redusert funksjon i dreneringssystemet kan føre til økt fuktbelastning mot kjellervegger. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det over tid oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i utforede vegger.

Da deler av konstruksjonen ligger skjult bak innvendige overflater, kan eventuell skadeutvikling skje uten at dette nødvendigvis er synlig fra tilgjengelige kontrollpunkter.

Drenering og utvendig fuksikring vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Utskifting av drenering og etablering av ny utvendig fuksikring må påregnes på sikt.

Inntil dette eventuelt utføres bør konstruksjonen følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller skader i rom under terreng. Dersom byggets kryperom skal innredes slik som det er søkt godkjent må det gjøres tiltak for å begrense fuktpåvirkning fra utsiden.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Store deler av murene er ikke tilgjengelige for kontroll grunnet veranda i front av bygget. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av de synlige delene av murene.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er delvis oppført med underetasje. Det er kun i front av boligen det er hensiktsmessig med fall bort fra bygget.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaring ble det observert områder hvor terrenget ikke leder vann bort fra bygningen slik anbefalt i teknisk forskrift.

Sammenholdt med registrert fukt i rom under terreng indikerer dette at overflatevann kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av terrengforholdene og registrert fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng med fall mot bygget eller utilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan føre til økt vannbelastning mot kjellervegger. Dette kan over tid bidra til fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng, særlig dersom drenering og fuksikring har høy alder eller redusert funksjon.

Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i innvendige vegger mot terreng.

Terrenget rundt boligen bør justeres slik at overvann ledes bort fra bygningen. Det anbefales å etablere fall fra grunnmur og ut fra bygget der dette ikke er tilstrekkelig i dag.

Ved fremtidige arbeider med drenering eller utvendig fuksikring bør terrengfall og overflatehåndtering av vann forbedres for å redusere fuktbelastningen mot bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

Eier opplyser at vann og avløpsrør er av nyere dato.

Tilstandsrapport

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 bygningsøkonomer 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

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

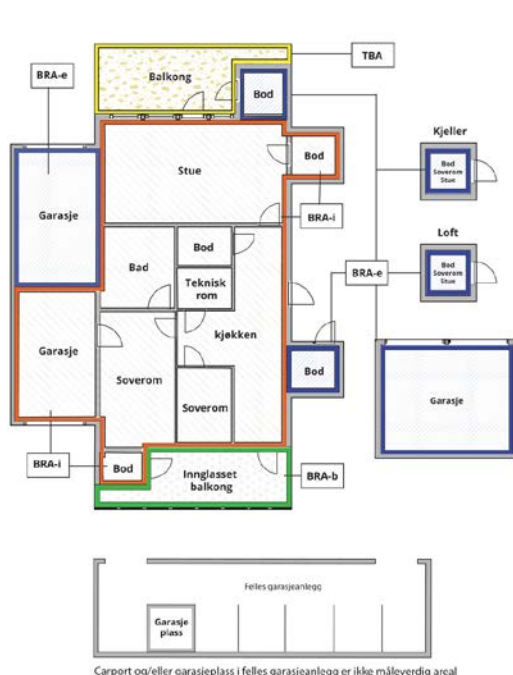
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	157		14	171	43
Underetasje	57	28		85	
SUM	214	28	14		43
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue m/trapp, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad, bad/vaskerom, tv-stue		Innglasset veranda
Underetasje	Bad/vaskerom, garderobe, gang, hall m/trapp, soverom, bod	Garasje	

Kommentar

Store deler av kjelleren er ikke målbar på grunn av lav takhøyde, mottatte tegninger viser oppholdsrom i deler av de rommene som ikke er målbare.

Frittliggende garasje med et areal på 19 m² Bra-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er flere endringer i romløsningene i underetasjen. Godkjente tegninger viser 2 soverom, kjellerstue, gang, trapperom, og 2 boder. Det er her flere endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Soverom i underetasjen er opprinnelig bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	364		0	872.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kronmarka 1

Hjemmelshaver

Mai Phong Khac, Nguyen Tu Quyen Thi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	15.05.2026		Gjennomgått	35	Nei
Egenerklæringskjema	15.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Byggesak	12.05.2026		Gjennomgått	35	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Phong Khac Mai

Tu Quyen Thi Nguyen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2006
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kronmarka 1

4621 Kristiansand S

4204-13/364/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Lekkasje i rør-i-rør ved bad i tilbygg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: KEAS, Bård VVS

Beskrivelse av arbeidet: Åpnet vegg fra soverommet inntil bad. Byttet rør og tettet veggen igjen. Ble utbedret av Bård VVS via KEAS. 2016

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Melles VVS

Beskrivelse av arbeidet: Bad i 1.etg. Alt rør arbeid ble utført av Melles.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: KEAS

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker arbeid + varmekabler av KEAS.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1 etg. Flislegging ble lagt selv.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Flaa Bygg Invest

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg av Flaa Bygg Invest. Søknad og tegning av Flatnes bygg Consult Våtrom og elektriker, Keas.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Rørlegger Frigstad AS

Beskrivelse av arbeidet: 25.04.2017. Brudd på spillvannsledning, gravearbeid og utbedring av Rørlegger Frigstad AS

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: ORAS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje av vanntilførsel. Utbedret av ORAS med ny vanntilførsel inn til garasje ved tilbygget.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sesol

Beskrivelse av arbeidet: Mai 2025. Nytt solcelle anlegg. Iforbindelse med dette ble taket inspisert av Sesol og forholdene var gode. Solcelle ble lagt oppå.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Innvending gipsing og maling, egeninnsats.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av kledning, etterisolering ekstra 5cm, dobbelt vindspærre, nye vinduer og terrassedør. Egeninnsats.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

fuktutslag i krypkjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Myhre AS

Beskrivelse av arbeidet: Fundamentering og grunnarbeid. Utgravd rundt 3 sider av huset og drenerør+masse+duk ble lagt ned.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: VARMEPUMPETEKNIKER AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

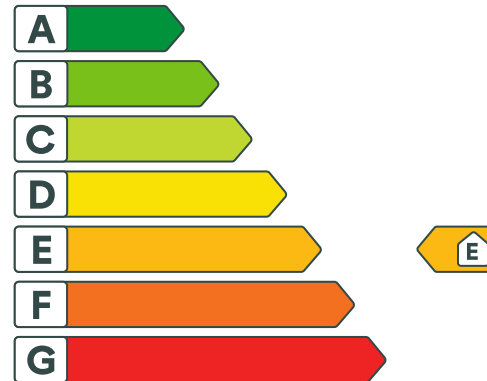
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Kronmarka 1, 4621 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking 15.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-296102
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 15303085
Gårdsnummer 13	Bruksnummer 364
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1961	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 279,0 m²	Oppvarmet bruksareal 279,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
239,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
201,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år
56 300 kWh



Kronmarka 1, 4621 KRISTIANSAND S



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kronmarka 1, 4621 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

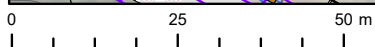
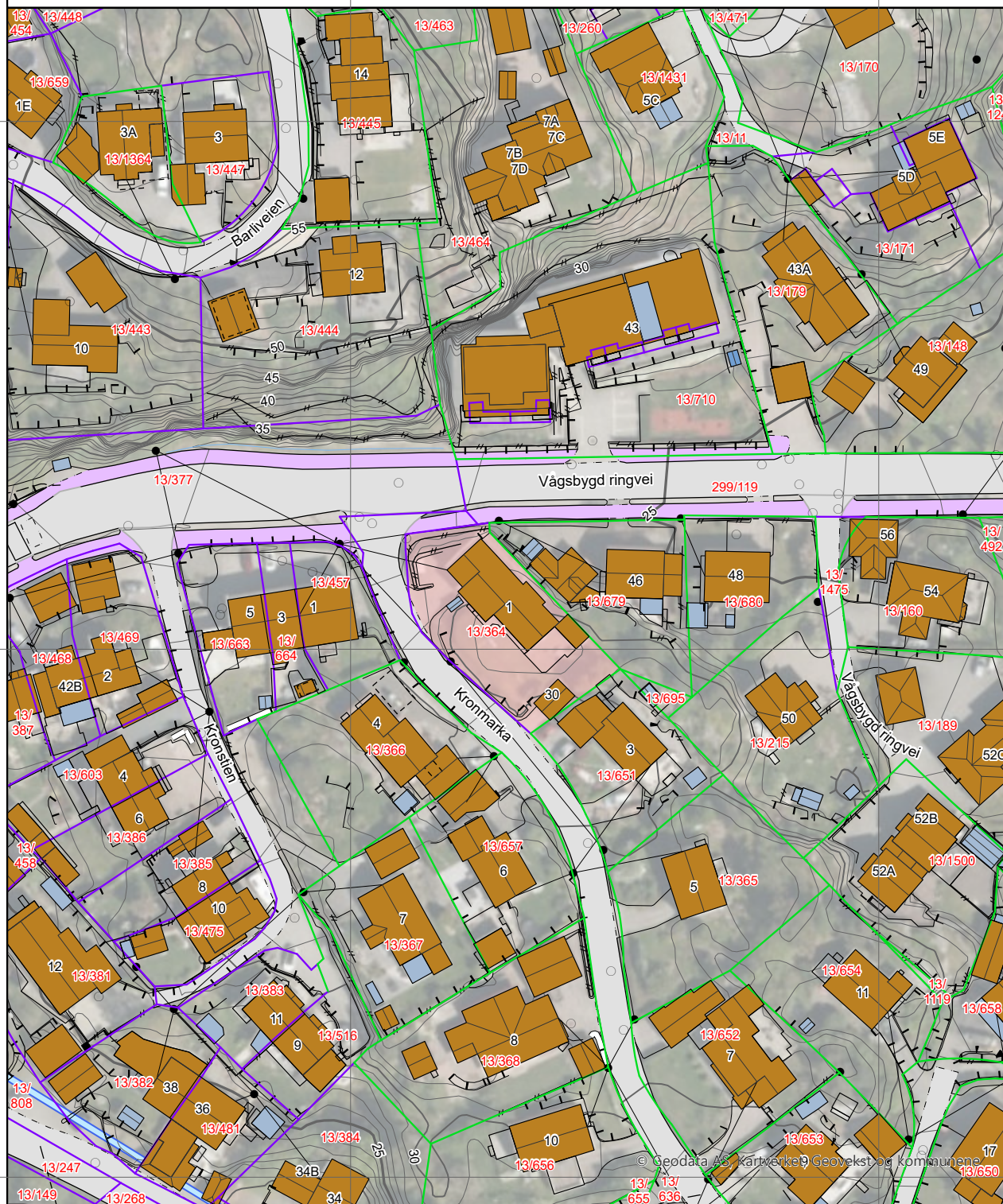
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/13/364/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2026



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

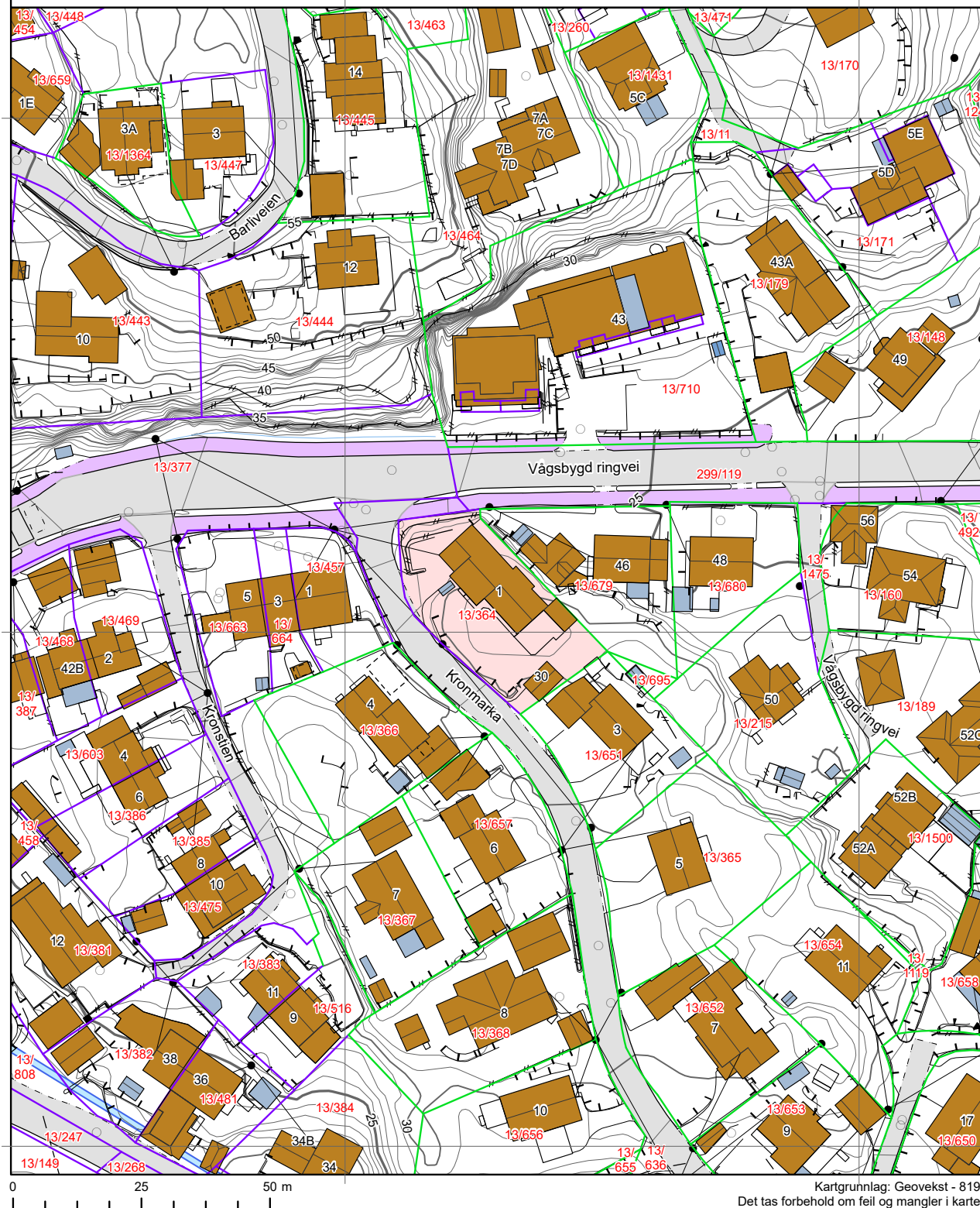
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/13/364/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2026



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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

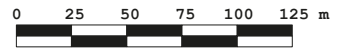
Område: Kronmarka 1

Dato: 09.04.2026

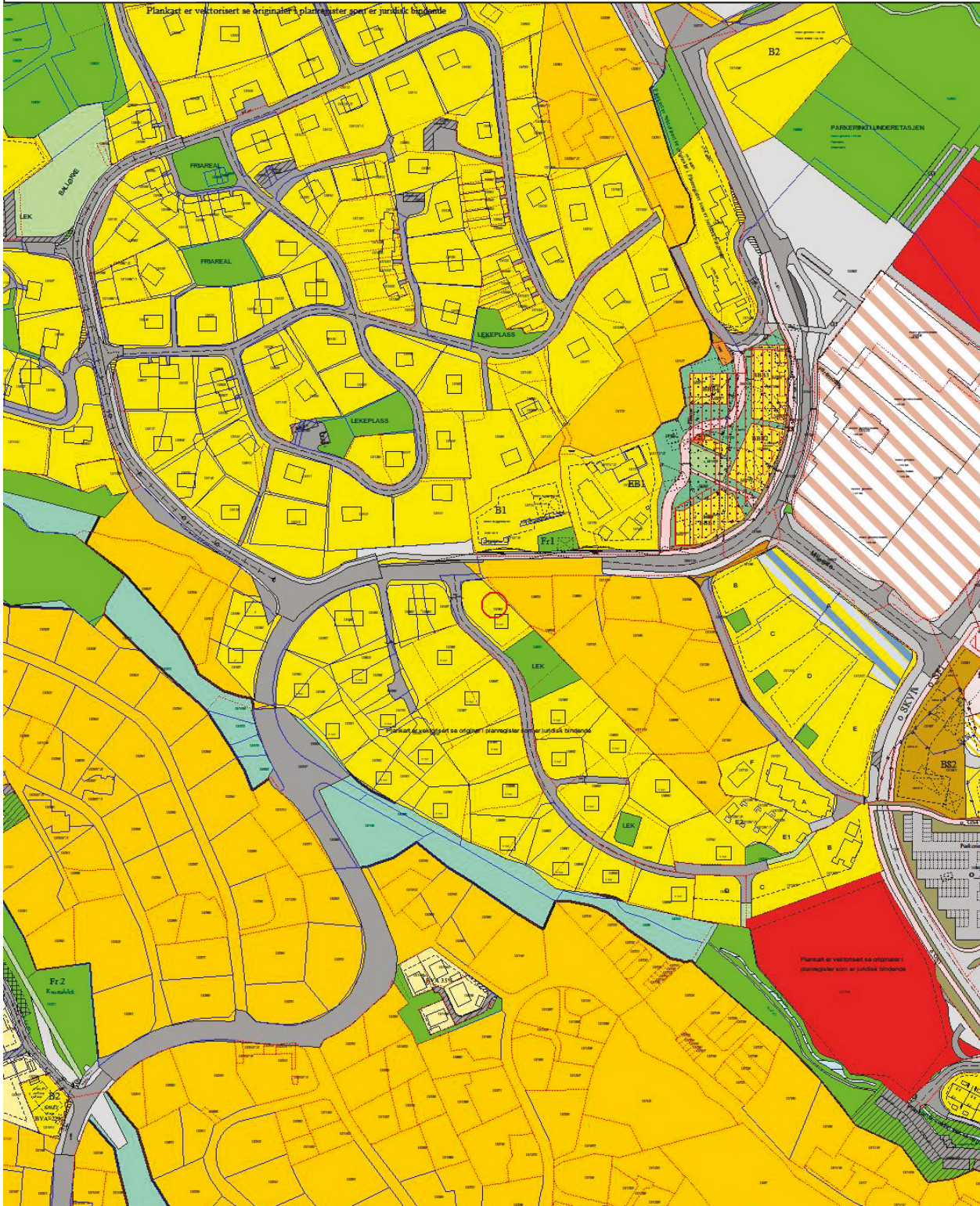
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 38,
Reguleringsplan for KRONMARKA
Stadfestet 2. Oktober 1953.

§1.

Området skal ha åpen, villamessig bebyggelse med 1 ½ og 2 etasjes hus med inntil 4 leiligheter. Etasjeantallet er inntegnet på planen. Bebygget areal skal ikke overstige:

1 ½ etasjes hus	100 m ²
2 etasjes tomannsbolig	120 m ²
2 etasjes firemannsbolig	150 m ²

§2

I forbindelse med lekeplass kan tillates oppført hus eller skur for barnehave.

§3.

Industri og håndverksbedrifter, butikker, dyrefarmer, gartneri o.l. tillates ikke anlagt.

§4.

Bebyggelsen skal skje innenfor rammen av regulerings- og bebyggelsesplanen.

§5.

Det kan på hver tomt kun bygges et våningshus. Bygget skal plasseres etter bebyggelsesplanen med møneretning som denne angir. På hver tomt kan videre bygges en garasje og eller redskapsbod som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshus.

Nøyaktig plassering av våningshus og garasje, samt høyder fastsettes i hvert tilfelle av bygningsvesenet.

§6.

Adkomst fra hus skal hvor det er mulig, legges fra sidevei, ikke fra Ringveien. Utkjørsel skal godkjennes av bygningsrådet.

§7.

Våningshus skal oppføres i tre. Unntakelsesvis kan deler av byggene godkjennes oppført i mur eller betong.

§8.

For å sikre mest mulig harmonisk bebyggelse skal bygningsrådet påse at husene får en god form og materialbehandling og på en hensiktsmessig måte innarbeides i terrenget. Hus innenfor samme gruppe skal ha mest mulig ensartet utforming med hensyn til fasadebehandling, takform, takvinkel, materialer og høyder. Farger og utvendige antenner skal godkjennes av bygningsrådet.

§9.

Ved planlegging av de enkelte hus skal beboerne sikres tilstrekkelig plass for sykler, sportsutstyr og ved m.v. Ytterrom skal ha egen adkomst utenfra.

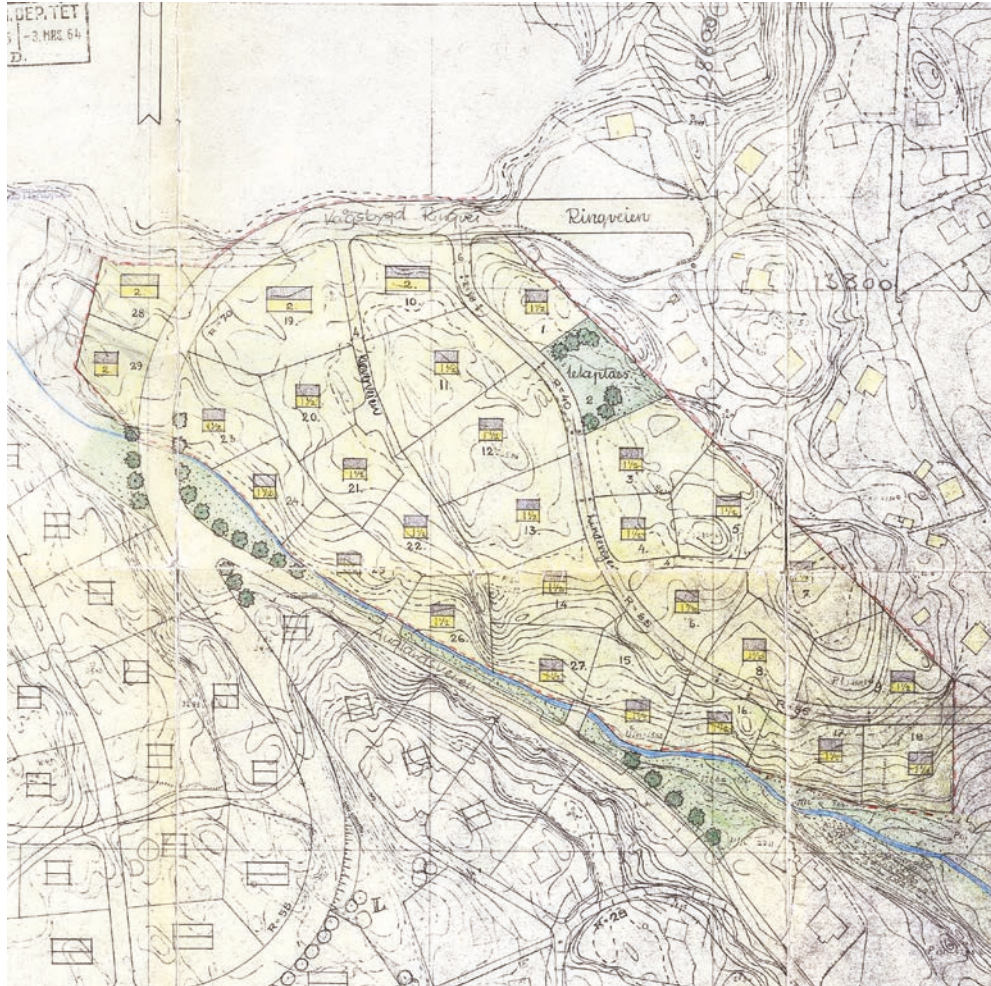
§10.

Innredning av beboelsesrom på loft over 2. Etasje tillates ikke.

§11.

Tomtene skal inngjerdes på en av bygningsrådet godkjent måte.

Gjerder innenfor samme tomtegruppe og langs samme vei skal ha ensartet konstruksjon og høyde.



[Søk](#)
[Eiendom](#)
[Bygning](#)
[Adresse](#)
[Kart](#)
[Utskrift ->>](#)
[Adresseinfo](#)
[All matrikkelinfo](#)
[All matrikkel med kart](#)

ADRESSE

VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	OPPDATERINGSDATO
420414920 Kronmarka 1		4621 KRISTIANSAND S	N:6443008 Ø:438130		30.09.2019

KRETSE

GRUNNKRETS	KIRKESOGN	POSTNUMMEROMRÅDE	SKOLEKRETS	STEMMEKRETS
308 Vågsbygd sentrum	05010601 Vågsbygd (976992520)	4621 KRISTIANSAND S	3 Midtre Vågsbygd	3 Indre Vågsbygd

ADRESSEHISTORIKK

EKSISTERENDE ADRESSE	HISTORISK ADRESSE	OPPDATERT	ADRESSEVER.
Kronmarka 1	KRONMARKA 1 0000	30.09.2019	3
	LINDEVEIEN 1 0000	19.10.2012	2
	LINDEVEIEN 1 0000		1

FERDIGATTEST

Affest-L-nr. 1254

J. nr. 270/61

Herved bevitnes at det for

Arne Solheim
anmeldte byggingsarbeide på g.nr. 13 b.nr. 364 Oddernes

Lindevegen 1

er lovmedholdig utført.

nemlig: En enebolig oppført av lett bindingsverk
og utført etter godkjendte tegninger og
anmeldelse.

Ansvarshavende byggmester: Olav Eidsaa

Oddernes den 13. desember 1961

Olav Eidsaa
Bygningskontrollør

*Oddnes
kammer*

en leaf.

B53-119

Arbeideres Lindavegen 1.

Box 36

Dagbok nr. 5114 1963
Kristiansand byrett

Æ R K L Æ R I N G.

Oddnes
Undertegnede eier av g.nr. 13 - 11, godkjenner med dette
Plaseringen av enebolig for Arne Solheim på Lindavegen 1.
g.nr. 13/364, i henhold til situasjonsplan revidert 29/5-61,
men slik at sydøstre og nordøstre hjørne utsettes henholds-
vis 3.00 og 2.50 meter fra østre grense (grensen mot under-
tegnedes eiendom)

Johan Olsen
.....
Johan Olsen

Astrid Olsen

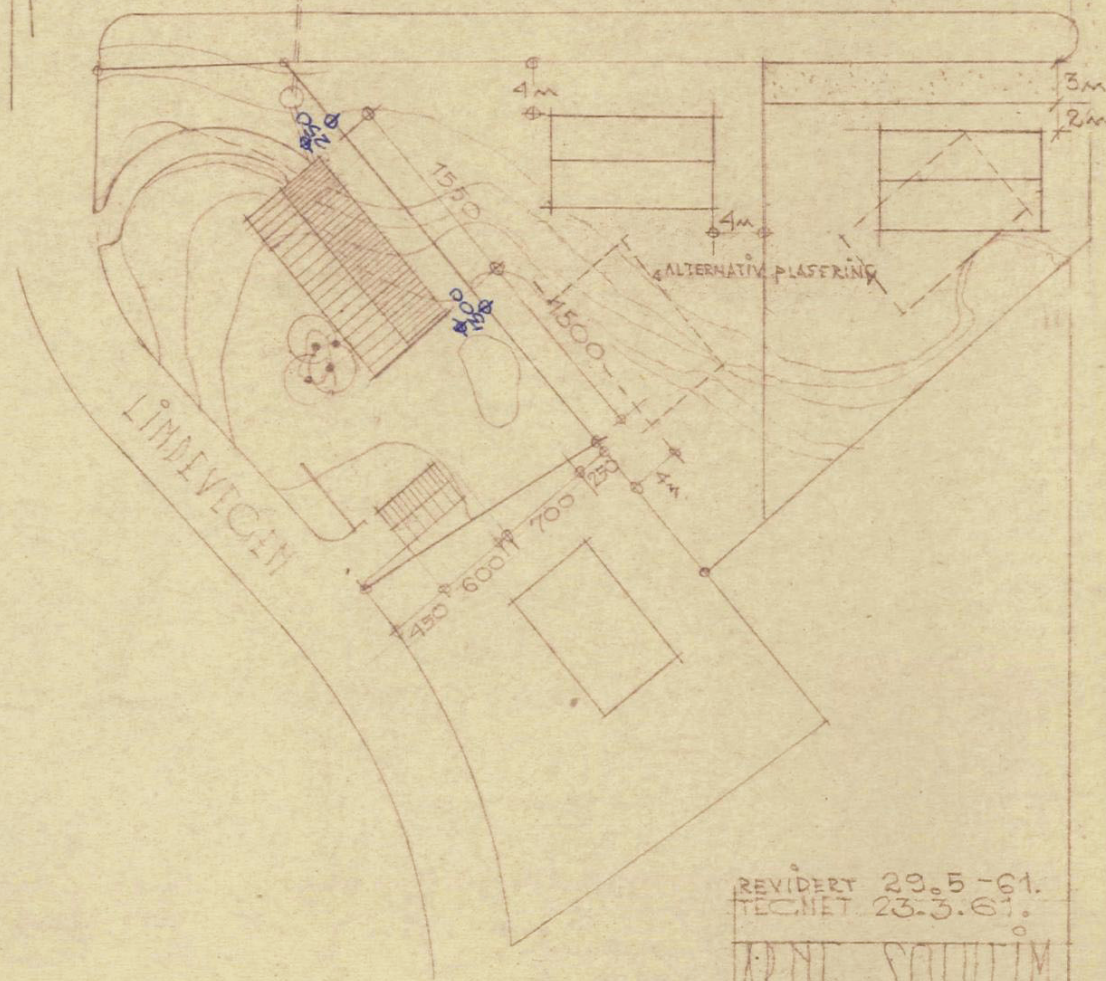
DAGBOKFØRT SOM DOK. NR. 5114 1963 DEN 5-10
VED KRISTIANSAND BYRETT
INNFØRT I GRUNNBOK FOR *Oddnes* PÅ
GNR. 13 — BNR. 11
FOR TINGLYSINGEN BETALT KR. 10,-
HEFTELSE ANMERKES MOT KR. 5.- | ANMERKES:

W. J. J.
W. J. J.



VÅGSBYGD RINGVEG.

VANN OG KLORVANN.



REVIDERT 29.5-61.
TEC.NET 23.3.61.

ARNE SOLHEIM

LINDEVEGEN 1.

ENEBOLIG

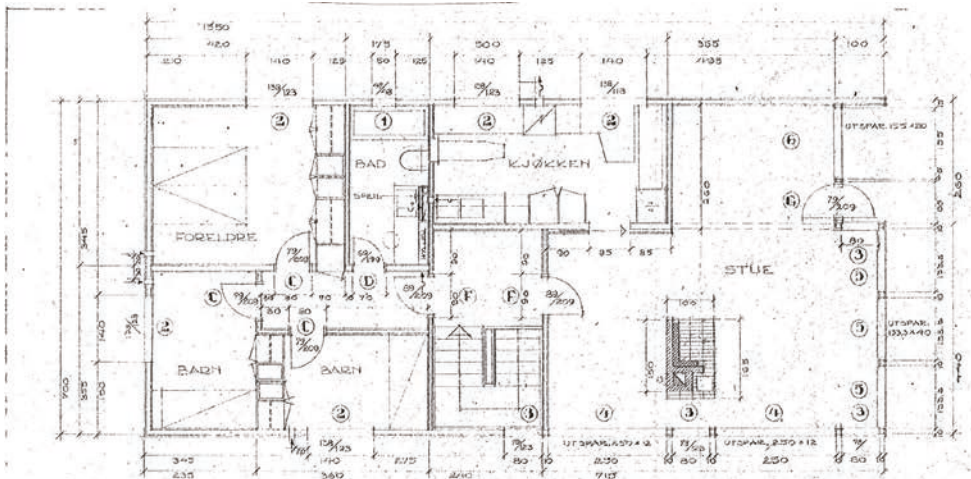
SITUASJONSPLAN.
1:500.

BRANTZEG OG HAUGEN
ARKITEKTER MNAL.
Haugen

84-01

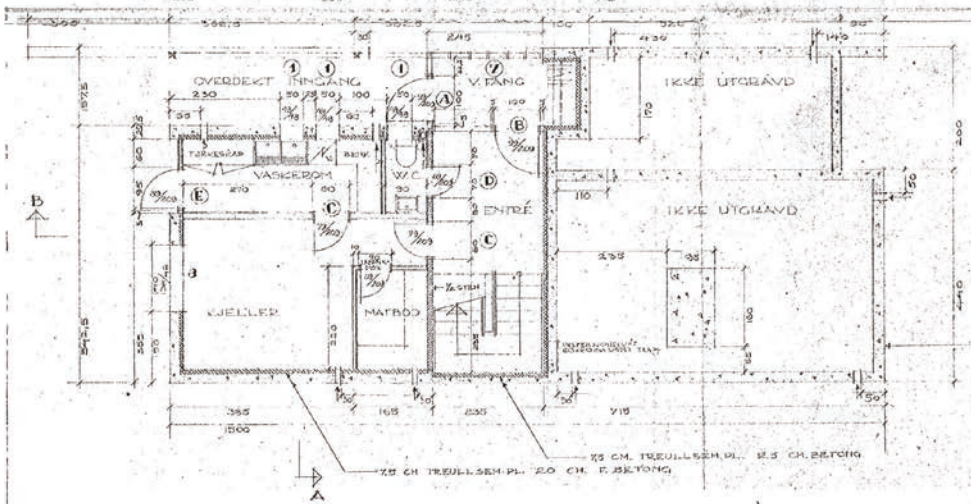
ODDERLIES BYGNINGSADMINISTRASJON.

364/61



INNENDIGE BÅREVEGGER HAR 2,44" STYKKBREK
 LJEFTVEGGER " 2,12"

PLAN 1. ETG.



PLAN UNDERETG.

TILBUD 10/1-61
 ARNE SOLHEIM
 LINDVEGEN 1.
 EBERØY

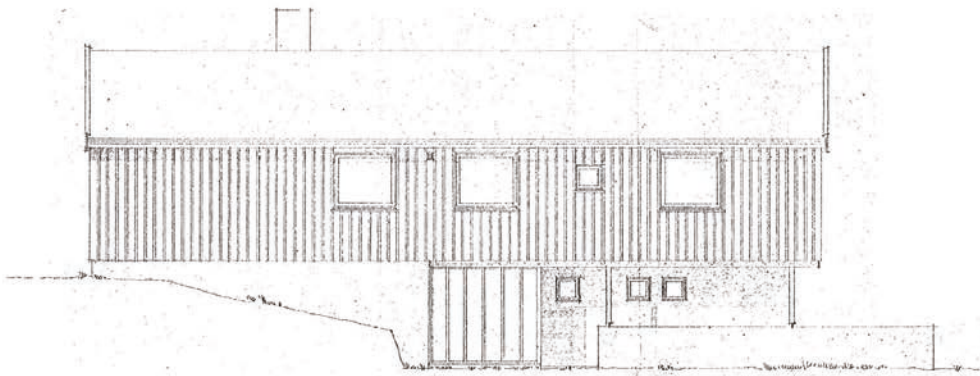
PLANTER 1:50

BRATTEC og BAKKEN
 ARKITEKTER MÅN.

84-02.

ODDERS BYGNINGSADMINISTRASJON
 27/01

0 50 100 Pottel / skallebrosket 1:1 er denne liggjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

TEGNET 18.4.81
 ARNE SOLHEIM
 LINDEVEGEN 1.
 ENEBOLIG.

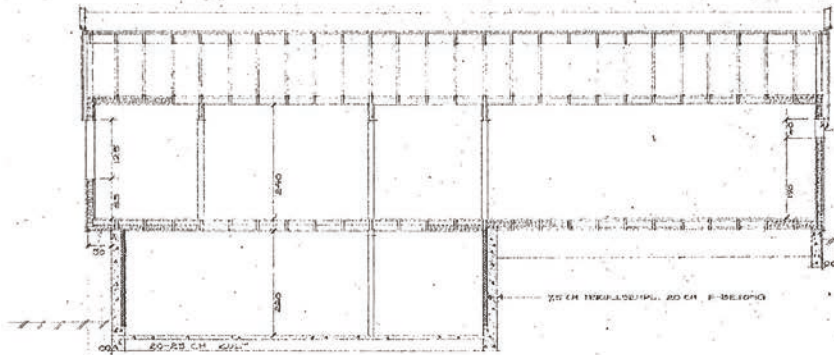
FASADER, MÅL 1:50

GRANTZEG - HAUGEN
 ARKITEKTER, MÅL.

84-05

OSLO BYGGERÅDGIVNING
 2. etg.

0 50 100 Pictel i størrelsesforhold 1:1 er denne tegning 100 mm
 Dansk Scanning A/S

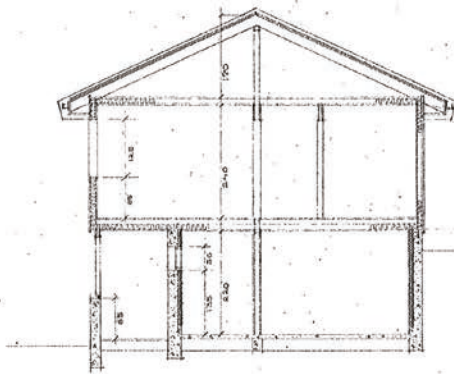


LANGSNITT B-B

SNITT GJENNOM TAK 1
 50MM KRUM TAKBRET
 120MM SØLVREK
 ASPALTPAPP D-EMALJ
 25" TAKBORD
 STÅB SPERRER, GÅRNI C-C

SNITT GJENNOM VINDSTREK 1
 ASPALTPAPP D-EMALJ
 10 CM STØVULL BJEKKELAGOPPL
 2" X 6" BJELKER
 DIFF. TETT PAPP
 HINLING (3/4" PÅNELL)

SNITT GJENNOM GULV 1
 5/8" X 3" GULVBORD I STVE OG ENNVE LEGG.
 NYTTES LANGSTAV BAKKHOV
 ASPALTPAPP C-EMALJ
 10 CM STØVULL BJEKKELAGOPPL
 2" X 4" BJELKER, 100 CM G-C
 DIFF. TETT PAPP
 3/4" HINLING (STØVSGULV)



TVÆRSNITT A-A

TEGNET 18-4-61
 ARNE SOLHEIM
 LINDEVEGEN 1.
 ENBOLIG

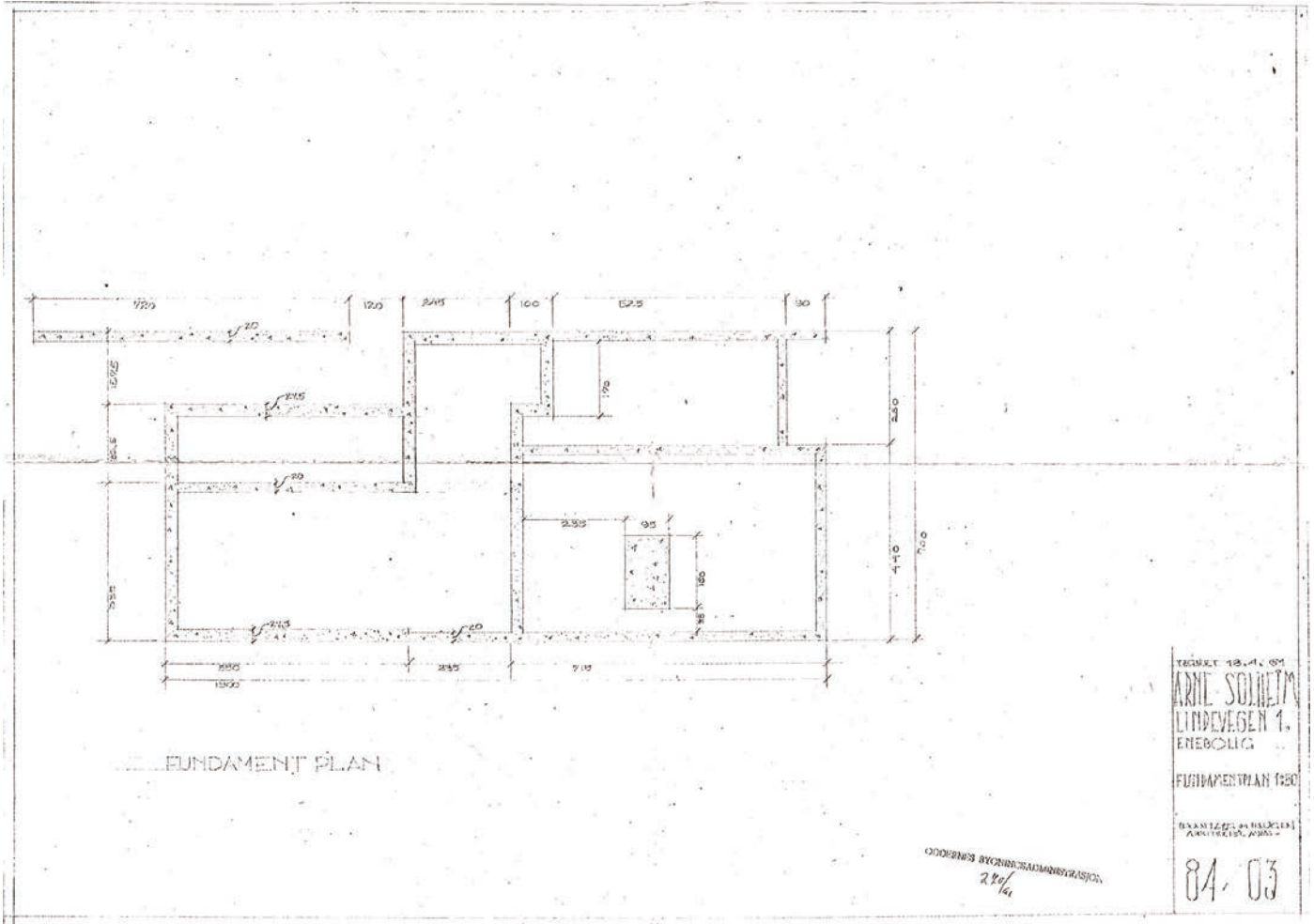
SNITT 1:50

BRUKT PÅ: 18-4-61
 A-0111 18-4-61

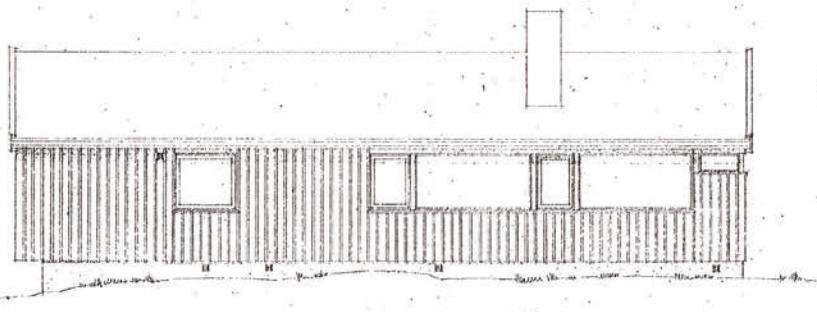
84.04

ODDENS BYGNINGSKONSTRUKSJONS
 2/161

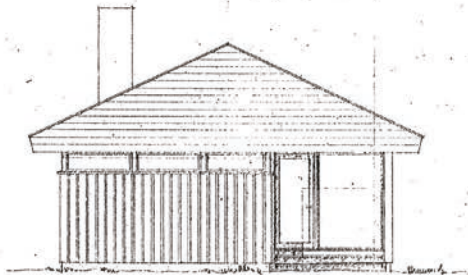
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne skjelen 100 mm
 Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plakat i størrelsesforhold 1:1 for denne tegning 100 mm Dansk Skalling A/S



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

REGNET 18. 4. 81
 ARNE SOLHEIM
 LINDEVEGEN 1.
 ENEBOLIG.

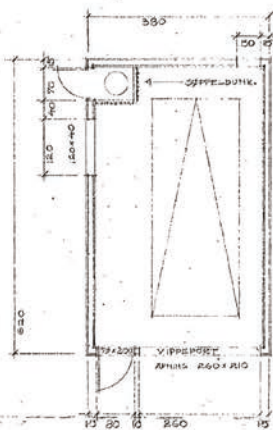
FASADER, NR. 1850

BYANLEGG OG HAUGDAL
 -ARKITETER, MÅL

84-06

OSLOENS BYGNINGSKOMMISSION
 21/61

0 50 100 Pictel / sameskaler 1:1 for detaljer 100 mm
 Dansk Scanning AS



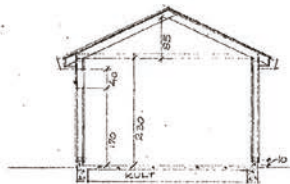
PLAN



FUNDAMENTPLAN



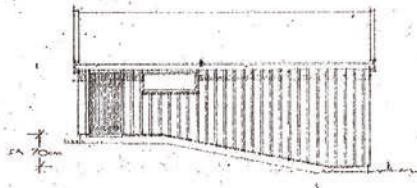
MOT ØST



SNITT



MOT VEST



MOT NORD

SNITT GJENNOM TAK I
 1/2" x 1/2" TRÆSTAV,
 LETTE, SLØYFEB,
 ASFALTVAPE (D-EVAL),
 3/4" TRÆBORD,
 2 1/2" x 4" SPANNE, 30 MM x
 1 1/2" BANEFLØTE

SNITT GJENNOM VEGG I
 1/2" x 1/2" OVERLØSSE, 3/4" x 1/2" UNDERLØSSE,
 ASFALTVAPE (D-EVAL),
 2 1/2" x 4" STENDEK,
 RUMANEL 3/4" (LIGGENDE)

TEKNET 1944
 ARNE SOLHEIM
 LINDEVEGEN 9
 GARASJE

PLAN, SNITT og FASADER
 MÅL 1:50

BRANFÆRDES HAUGEN
 ARKITEKT FAKT.
 84-07

ULLESTUBBS BYGNINGSKONSTRUKTØR
 21461

0 50 100 Plottet i centimeter 1:1 for denne tryk 100 mm
 Dansk Scanning AS

3. januar 1972

1496/71 - AMO -tw

Arkitekt Leif Haugen
Skippergaten 21

4600 KRISTIANSAND S.

LINDEVEIEN 1 - TILBYGG FOR ARNE SOLHEIM.

Dres byggemelding av 16. desember 1971.

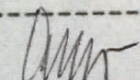
Bygningskontrollen har ikke noe å innvende mot at tilbygget oppføres som søkt om.

Lufterom under golvbjelkelaget må være effektivt ventilert og ha inspeksjonsluke.

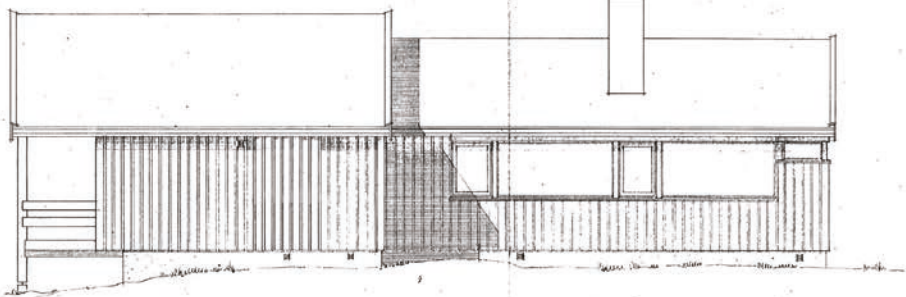
Gebyr kr. 40.- innbetales og ansvarshavende undertegner byggemeldingen før arbeidet påbegynnes.

Kristiansand bygningskontroll

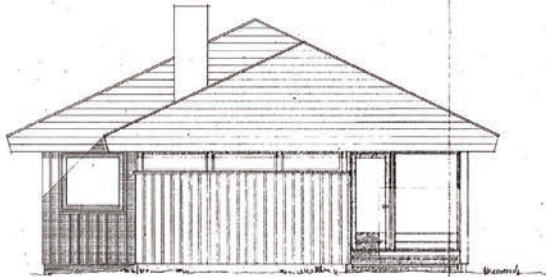

E. Moen


Alf-Martin Olsen

Gjenpart: herr Arne Solheim, Lindeveien 1, 4620 VÅGSBYGD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

TEGNET
20.10.1971
K. Sørensen

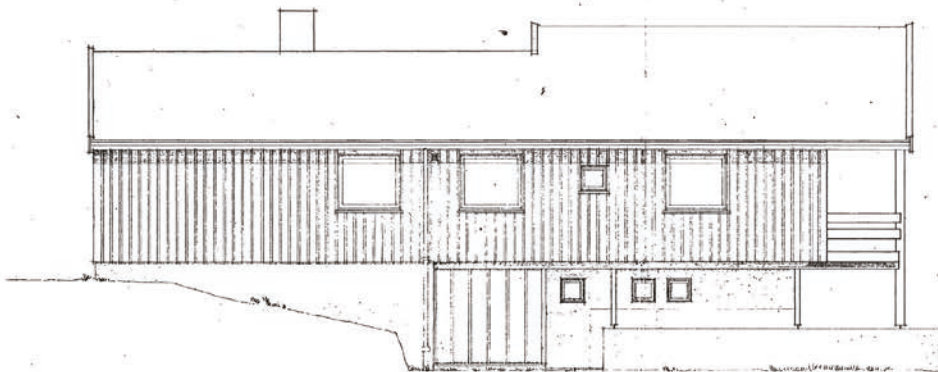
TEGNET 20.10.1971
K. SØRENSEN
LILLEVEGEN 1.
ENEROLOG.
TILBYGG
FASADER MÅL 1:50

3/1 1972
Kritiskanset Byggetilsyn
På visse vilkår

DRANTZOG & HAUGEN
-ARKITEKTER, A/S-

84-15

0 50 100 Pibet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100mm
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT ØST

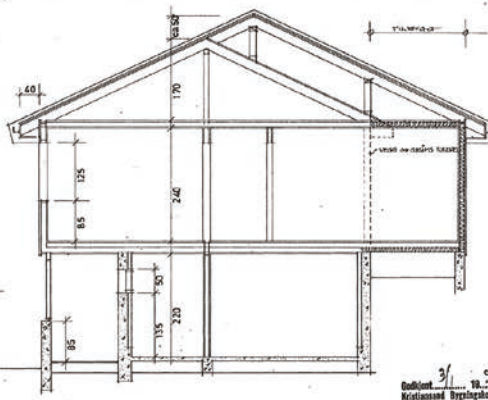
SNITT GJENNOM TAKET
 200T KEMPI TAKSTEN,
 1200T SLEPPER,
 ASPALTPAPP D-EVAL,
 20" TAKBORD
 2" x 6" SPERRER, 60CM C-C

SNITT GJENNOM UNDERTAKET
 ASPALTPAPP D-EVAL,
 10 CM STEINHULL-BJELKELAGSPILT,
 2" x 6" BJELKER
 DIF. TETT PAPP
 INHULLING (3/4" PANEL)

SNITT GJENNOM GULVET
 3/4" x 3" GULVMORER I STUVE OG ENTREE IETG.
 NYTTES LANGSTRÅV PARKETT
 ASPALTPAPP D-EVAL,
 10 CM STEINHULL-BJELKELAGSPILT
 2" x 6" BJELKER 60CM C-C, (ANGIT BRUNSTUJESVY)
 DIF. TETT PAPP
 3/4" INHULLING (STORREGULV)



FASADE MOT NORD



SNITT

14/10/71
 11/10/71

FRONET 20. 10. 1971.

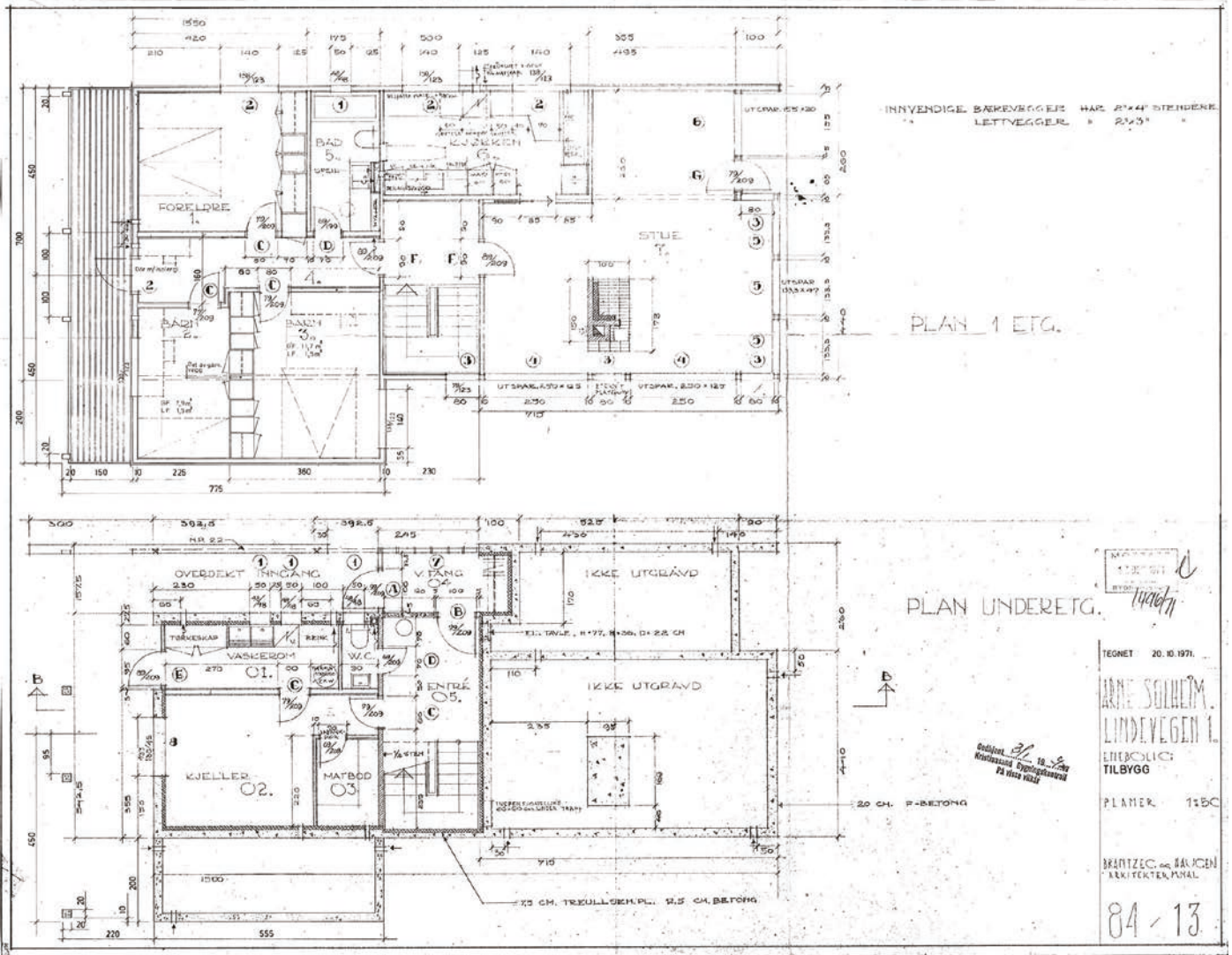
ANNE SOULHEIM
 LINDEVEGEN 1.
 ENERGILOG.
 TILBYGG

FRONET, MÅL 1:50

BRATZEG - HAUGEN
 ARKITEKTER MÅL.

SA-14

Godkjent 3/11. 19. 1971
 Kristiansund Byggesentral
 18. 11. 1971





KRISTIANSAND KOMMUNE

28049414110
KOP
Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

Kvalitetshus
Svalåsveien 26
4645 NODELAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato: 27.04.1994

DJ/94/3218/940562

LINDEVEIEN 1 - TILBYGG TIL BOLIG

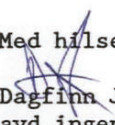
Vi viser til Deres søknad av 05.04.94 og senere telefonsamtale.

Bygningssjefen godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Vindu over 1. etasje i bolig skal ha barnesikring, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.43:23.
2. Bygningsskontrollen skal ha melding når tilbyggene er ferdig.
3. **Gebyr kr 810,- må innbetales. Kemnerkontoret sender ut faktura til Dag Engmark.**

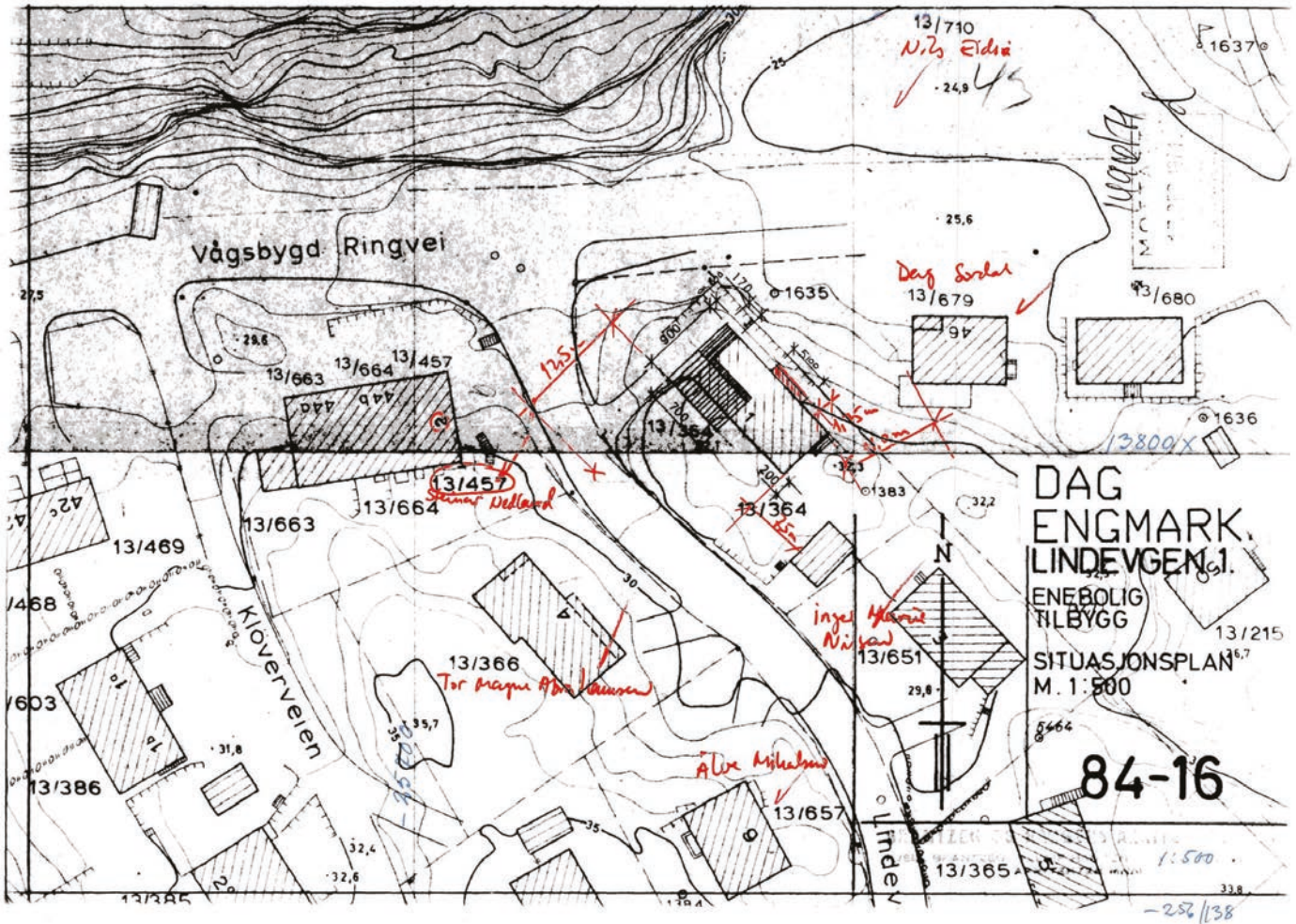
Godkjente tegninger i retur.

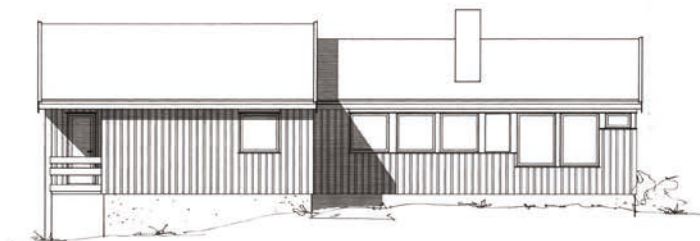
Med hilsen


Dagfinn Jernes
avd.ingeniør
etter fullm.

VEDLEGG

GJENPART:- Dag Engmark, Lindeveien 1, 4621 KR.SAND S





FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

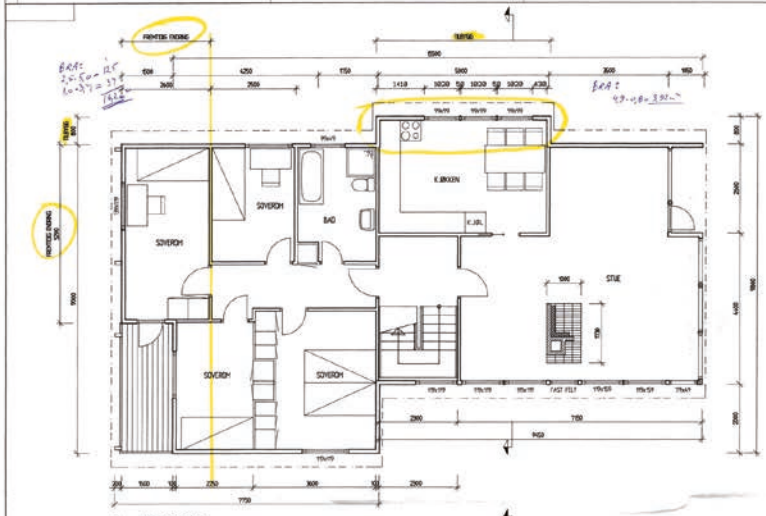
GODKJENT
 29/03/94

P. F. R. 198

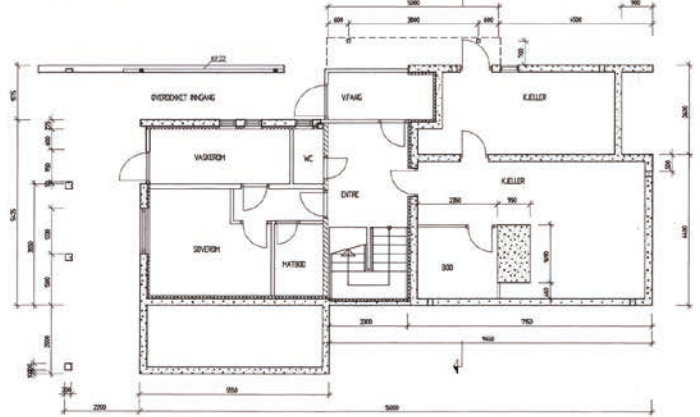
DAG ENGMARK
 LINDEVEGEN 1, TILBYGG TIL ENEBOLIG

FASADER målt: 1:50 dato: 29.03.94

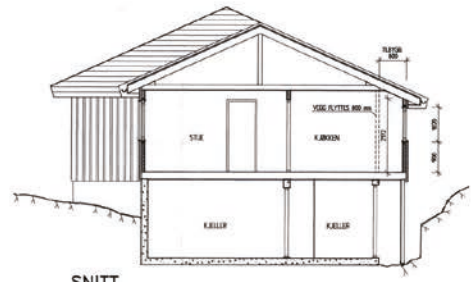
1:50 Meter (1:1000000) 11 cm Bredde (1:1000000) 12 cm
 Dansk Tegning A2



1. ETASJE



UNDERETASJE



SNITT

GODKJENT
 DAG ENGMARK
 27.05.94

DAG ENGMARK
 LINDEVEGEN 1, TILBYGG TIL ENEBOLIG

PLAN OG SNITT måb: 1:50 dater: 09.03.94



Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201209306-14 /ØFI
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 30.05.2018

Lindeveien 1 - 13/364 - tilbygg - ferdigattest

Byggeplass:	LINDEVEIEN	Eiendom:	13/364
Ansvarlig søker:	Flatnes Byggconsult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Phong Khac Mai	Adresse:	

Tiltakstype/tiltaksart:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen i vedtak av 10.06.2016.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. 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 er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 16.10.2012.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Phong Khac Mai, Lindeveien 1, 4621 KRISTIANSAND S

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Øyvind Fiskaa
Telefon
+47 38 24 32 00

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust- og 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-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

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 de 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-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Retten 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-, bygg og oppmålingsetaten 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-, bygg- og oppmålingsetaten 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.



Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201209306-6

Saksbeh: Øyvind Fiskaa

Dato:16102012

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	LINDEVEIEN 1	Eiendom:	13/364
Tiltakshaver:	Phong Khac Mai	Adresse:	Lindeveien 1, 4621 KRISTIANSAND S
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 12.09.2012, ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter tilbygg til bolig og forstøtningsmur.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan.

Det settes som betingelse at muren plasseres på egen eiendom og ikke nærmere enn 1,0 m fra asfaltkant mot vei. Maks høyde på muren settes til 1,4 meter. Frisiktlinjer må inntegnes på tegningen og dimensjoneres til 3x25m. Muren må plasseres utenfor frisiktareal og det må fremlegges detaljert tegning sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg til bolig og forstøtningsmur.

Tilbygget skal inneholde garasje og bod i underetasjen og TV stue, vaskerom og bad i 1. etg.

Søknad er mottatt 12.09.2012. BYA for ny bebyggelse er oppgitt til 31,9 m² og samlet etter ev. utbygging BRA er oppgitt til 282,8 m².

Tomteareal er oppgitt til 872,3 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Kronmarka. Godkjent 02.10.1953. Formål bolig.

Relevante bestemmelser:

Postadresse Kristiansand kommune Plan- og bygningssetaten Postboks 417 Lund 4604 Kristiansand	Besøksadresse: Tollbodgt. 22 Telefon/telefaks: 38075530/38075544	E-Postadresse: post.teknisk@kristiansand.kommune.no Webadresse: http://www.kristiansand.kommune.no Foretaksnummer: NO 963296746 MVA
--	---	---

§1. Området skal ha åpen, villamessig bebyggelse med 1 ½ og 2 etasjes hus med inntil 4 leiligheter. Etasjeantallet er inntegnet på planen. Bebygget areal skal ikke overstige:
1 ½ etasjes hus: 100 m²

§5. Det kan på hver tomt kun bygges et våningshus. Bygget skal plasseres etter bebyggelsesplanen med møneretning som denne angir. På hver tomt kan videre bygges en garasje og eller redskapsbod som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshus.

Nøyaktig plassering av våningshus og garasje, samt høyder fastsettes i hvert tilfelle av bygningsvesenet.

§8. For å sikre mest mulig harmonisk bebyggelse skal bygningsrådet påse at husene får en god form og materialbehandling og på en hensiktsmessig måte innarbeides i terrenget. Hus innenfor samme gruppe skal ha mest mulig ensartet utforming med hensyn til fasadebehandling, takform, takvinkel, materialer og høyder. Farger og utvendige antenner skal godkjennes av bygningsrådet.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Det er ingen registreringer på eiendommen. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 12.09.2012, til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:

Plassering av mur 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.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Uttalelser fra annen myndighet:

Muren: Det settes som betingelse at muren plasseres på egen eiendom og ikke nærmere enn 1,0 m fra asfaltkant mot vei. Maks høyde på muren settes til 1,4 meter. (Endret etter internt møte).

Avkjørsel: Frisiktlinjer må inntegnes på tegningen og dimensjoneres til 3x25m. Muren må plasseres utenfor frisiktareal.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan med hensyn til maks. areal og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra reguleringsplan. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan. Som begrunnelse oppgi ansvarlig søker følgende:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §1 vedrørende bygging av bolig med større bebygd areal enn 100 m² og fra §5 for plassering av bygning. Planen er fra 1953 og det er få hus i området som ligger slik planen viste opprinnelig. Det er i området gjort mange endringer og tilpasninger som ikke harmonerer med den opprinnelige planen. Reguleringsplanen kan derfor sies å være noe utdatert. Vi kan ikke se at en dispensasjon i dette tilfellet vil være til ytterligere skade for planen eller hensynene bak denne. For tiltakshavers familie er det særdeles viktig å få mer plass i huset samt å gjøre tilpasninger for å optimalisere planløsningene og atkomstforholdene. Vi kan ikke se at tiltaket gir samfunnsmessige ulemper.

Plan- og bygningsetaten er enig med søker om at bestemmelsen for maks. areal er uthullet og har liten verdi. Det vises i tillegg til at utnyttelsesgraden for tomta er akseptabel. Tomta har en størrelse på 872,3 m² og BRA er oppgitt til 282,8 m².

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. 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":

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Flatnes bygg consult as	Sentralt	SØK	1	Arkitekturprosjektering

Gebyr:

Byggesøknad, tilbygg	kr. 5 100,-
Forstøtningsmur	kr. 5 100,-
1 ansvarsrett	kr. 350,-
Kartavgift	kr. 500,-

Til sammen kr. 11 050,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Øyvind Fiskaa
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, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: 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 de 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.

Retten 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.

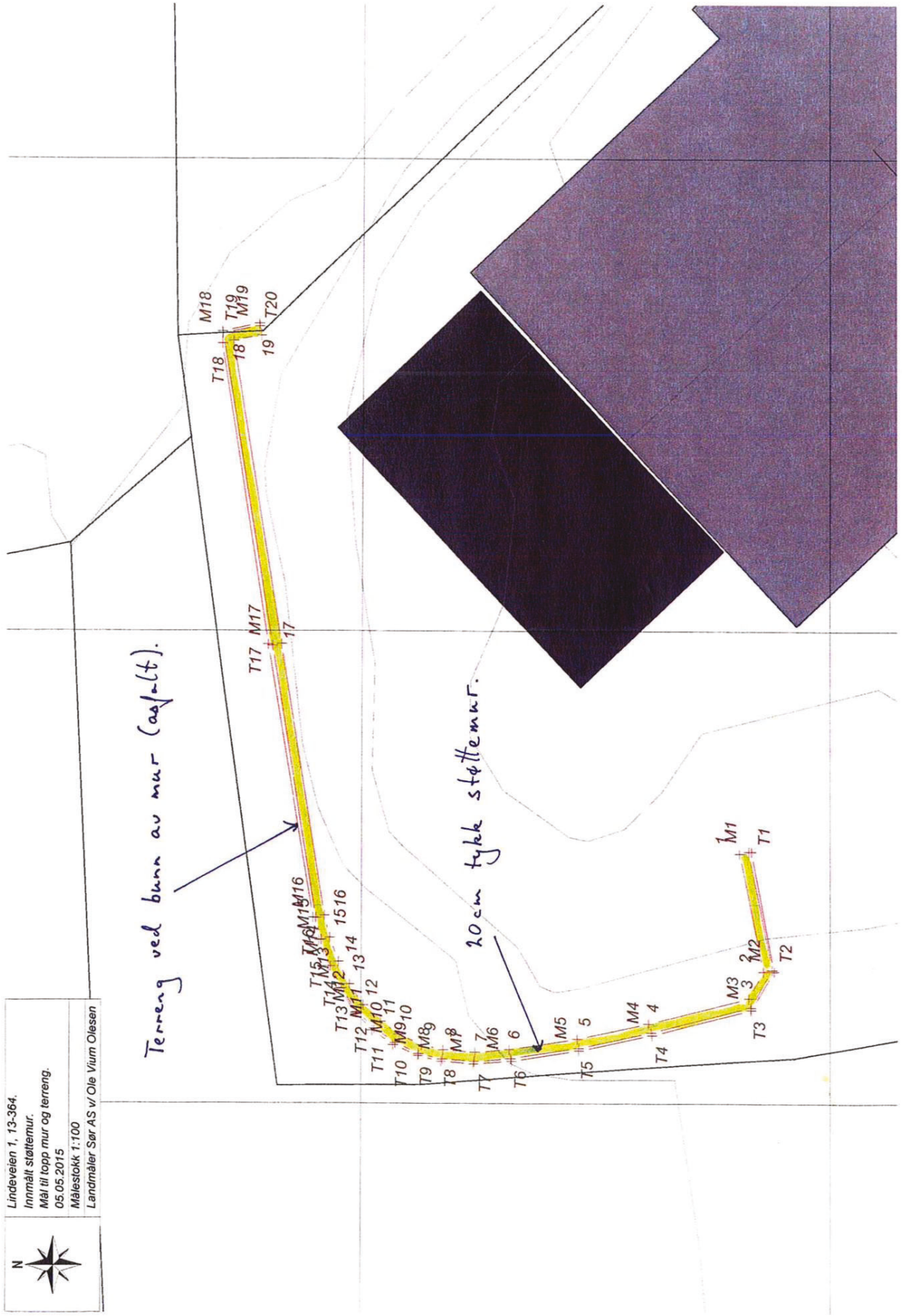
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse innteks- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Lindeveien 1, 13-364.
Innmålt støttemur.
Mål til topp mur og terreng.
05.05.2015
Målestokk 1:100
Landmåler Sør AS v/ Ole Vilum Olesen

Terreng ved bunn av mur (asfalt).

20cm tykk støttemur.



Punkt	N	E	H	Kode
1	6443011.935	438115.298	28.640	6002
2	6443011.431	438112.805	28.655	6002
3	6443011.746	438112.237	28.630	6002
4	6443013.864	438111.700	28.430	6002
5	6443015.392	438111.375	28.260	6002
6	6443016.836	438111.153	28.110	6002
7	6443017.568	438111.092	28.010	6002
8	6443018.258	438111.150	28.900	6002
9	6443018.714	438111.246	27.830	6002
10	6443019.197	438111.472	27.770	6002
11	6443019.583	438111.737	27.730	6002
12	6443019.955	438112.089	27.695	6002
13	6443020.247	438112.526	27.645	6002
14	6443020.484	438112.999	27.615	6002
15	6443020.665	438113.513	27.600	6002
16	6443020.785	438113.972	27.585	6002
17	6443021.730	438119.725	27.430	6002
18	6443022.771	438126.148	27.285	6002
19	6443022.181	438126.258	27.275	6002
M1	6443011.744	438115.337	28.638	6002
M2	6443011.240	438112.844	28.657	6002
M3	6443011.698	438112.048	28.632	6002
M4	6443013.816	438111.511	28.432	6002
M5	6443015.362	438111.182	28.259	6002
M6	6443016.806	438110.960	28.112	6002
M7	6443017.584	438110.898	28.008	6002
M8	6443018.274	438110.956	27.899	6002
M9	6443018.778	438111.062	27.833	6002
M10	6443019.279	438111.295	27.771	6002
M11	6443019.717	438111.595	27.728	6002
M12	6443020.089	438111.947	27.694	6002
M13	6443020.421	438112.439	27.643	6002
M14	6443020.658	438112.912	27.614	6002
M15	6443020.854	438113.464	27.599	6002
M16	6443020.974	438113.923	27.585	6002
M17	6443021.922	438119.694	27.430	6002
M18	6443022.994	438126.305	27.285	6002
M19	6443022.217	438126.450	27.274	6002
T1	6443011.682	438115.338	28.336	2101
T2	6443011.202	438112.811	27.525	2101
T3	6443011.691	438111.995	27.248	2101
T4	6443013.788	438111.455	27.014	2101
T5	6443015.361	438111.126	26.881	2101
T6	6443016.792	438110.900	26.718	2101
T7	6443017.602	438110.845	26.593	2101
T8	6443018.298	438110.904	26.466	2101
T9	6443018.784	438111.018	26.391	2101
T10	6443019.318	438111.250	26.297	2101
T11	6443019.760	438111.554	26.225	2101
T12	6443020.117	438111.925	26.184	2101
T13	6443020.463	438112.432	26.187	2101
T14	6443020.697	438112.911	26.172	2101
T15	6443020.908	438113.463	26.182	2101
T16	6443021.032	438113.930	26.177	2101
T17	6443022.011	438119.717	26.077	2101
T18	6443023.007	438126.090	25.872	2101
T19	6443023.005	438126.339	26.019	2101
T20	6443022.222	438126.509	26.062	2101



FORENKLET SITUASJONSKART
 FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
 SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 13 Bnr.: 364 Fnr.: Snr.:
 Adresse: Lindeveien 1
 Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

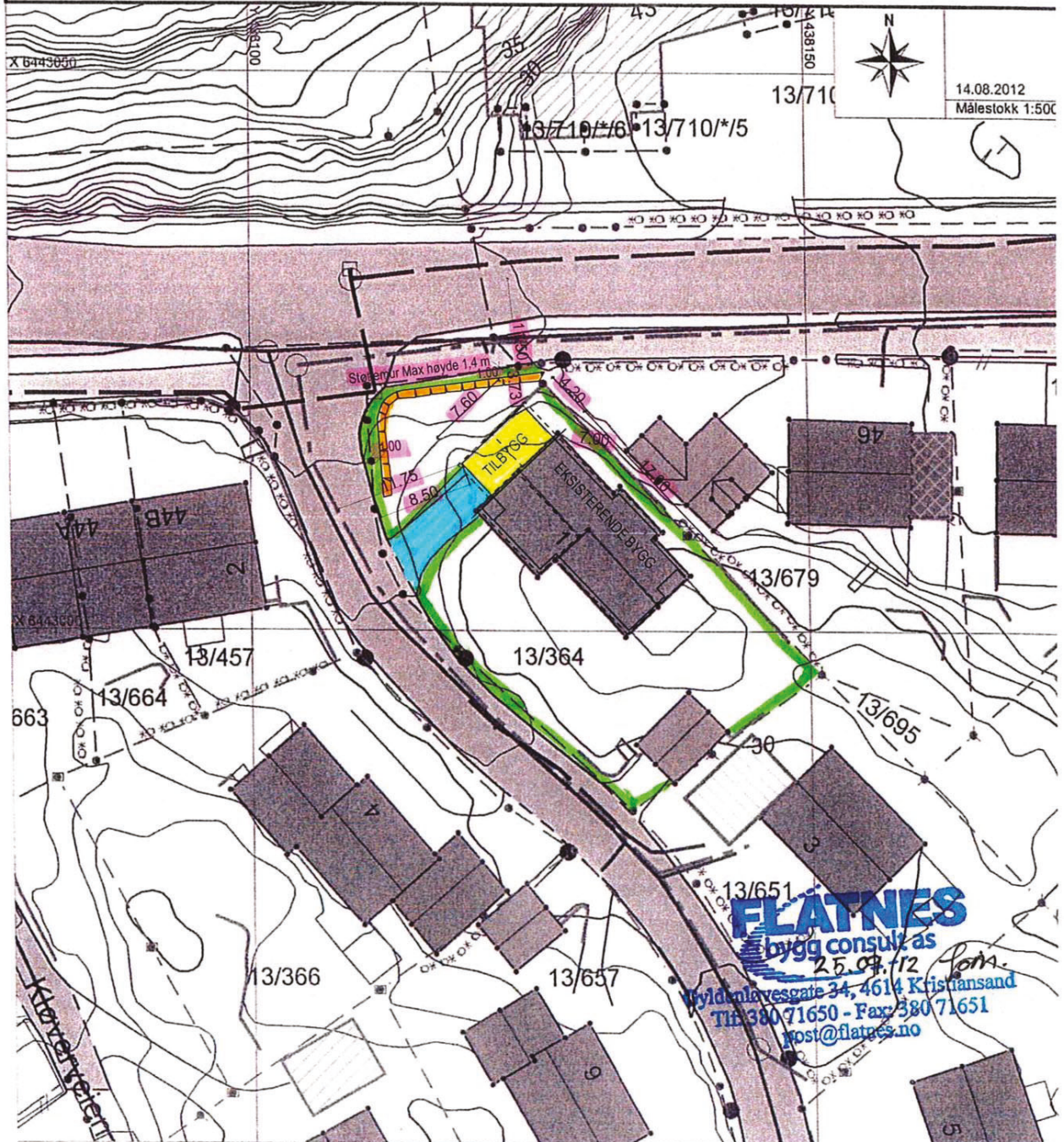
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

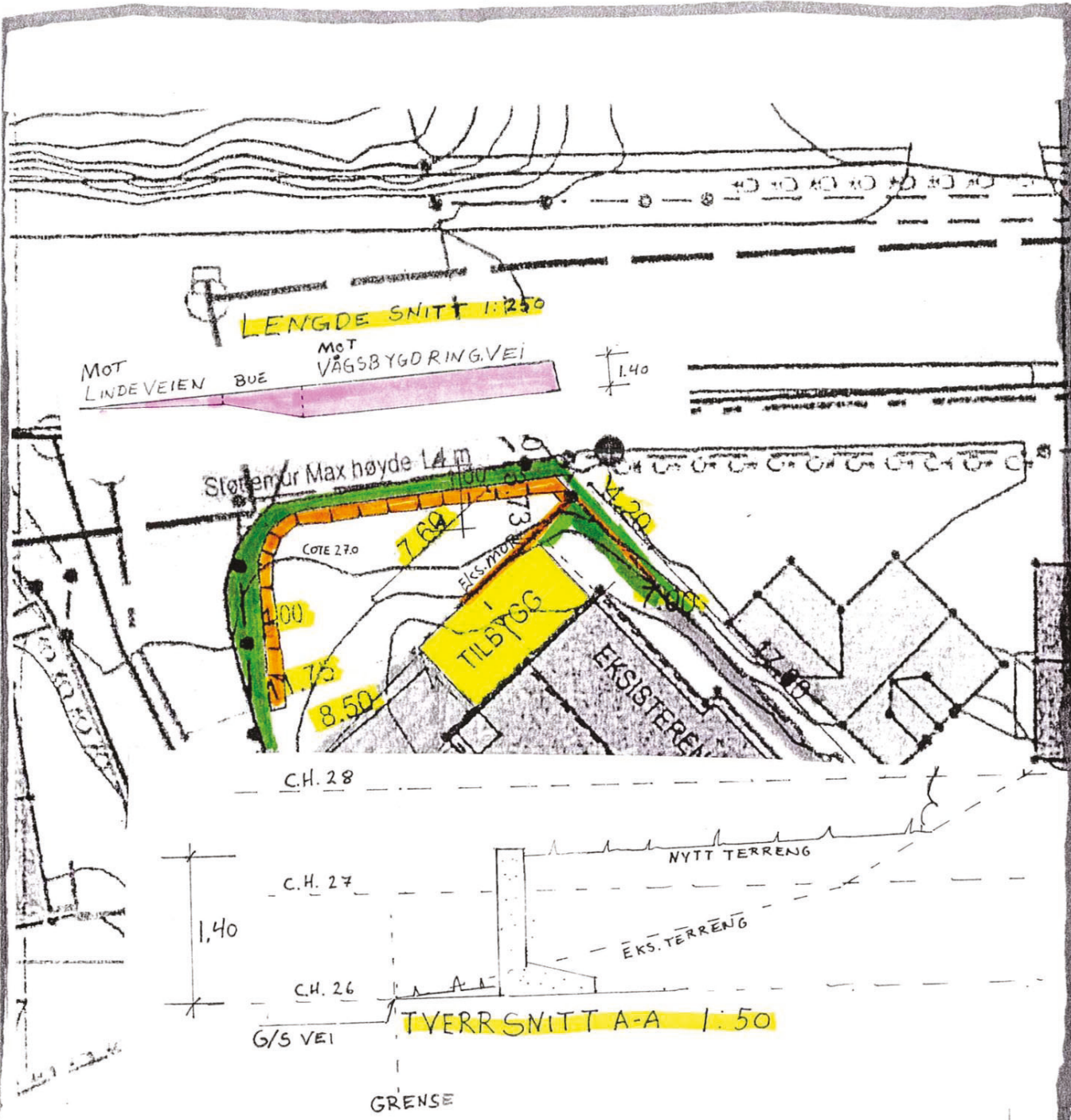
Målestokk: 1:500



Dato: 14.08.2012

Sign.: Astrid A Syvertsen





DATA DESIGN SYSTEM

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

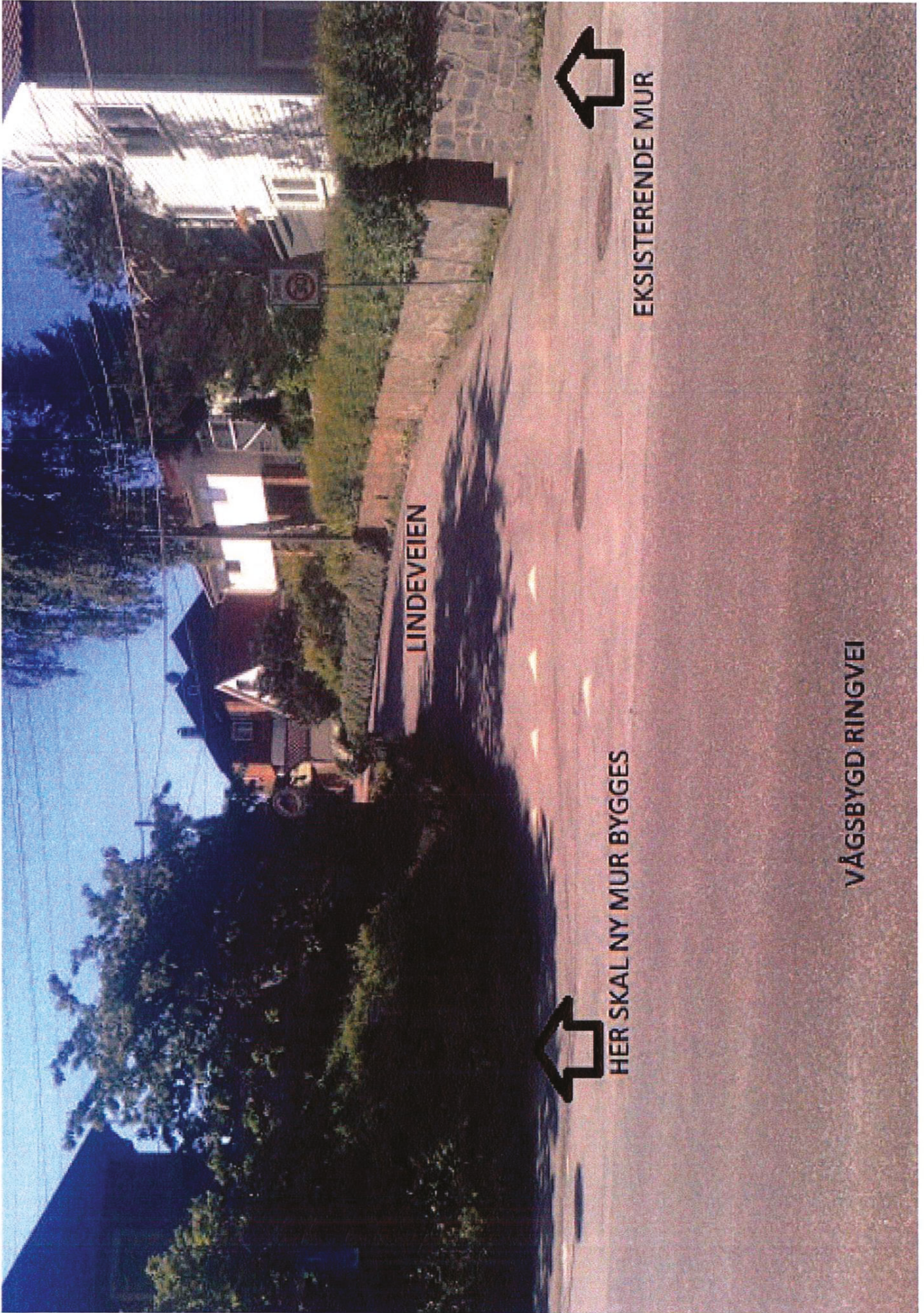
Tilbygg Phong Khac Mai G NR 13 B NR 364

STØTTEMUR Lindeveien 1 KOMMUNE Kristiansand

FLATNES
bygg consult as

TEGN	JOHN	PROSJ NR.	
GODKJ		1068	
MAL	1:250	TEGN NR	
DATO	25.09.12		

TEGningen må ikke brukes eller delvis opprises eller benyttes i noe form uten tillatelse fra Flatnes Bygg Consult AS. Alle rettigheter forbeholdt.





Gnr.: 13 Bnr.: 364 Fnr.: Snr.:
 Adresse: Lindeveien 1
 Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

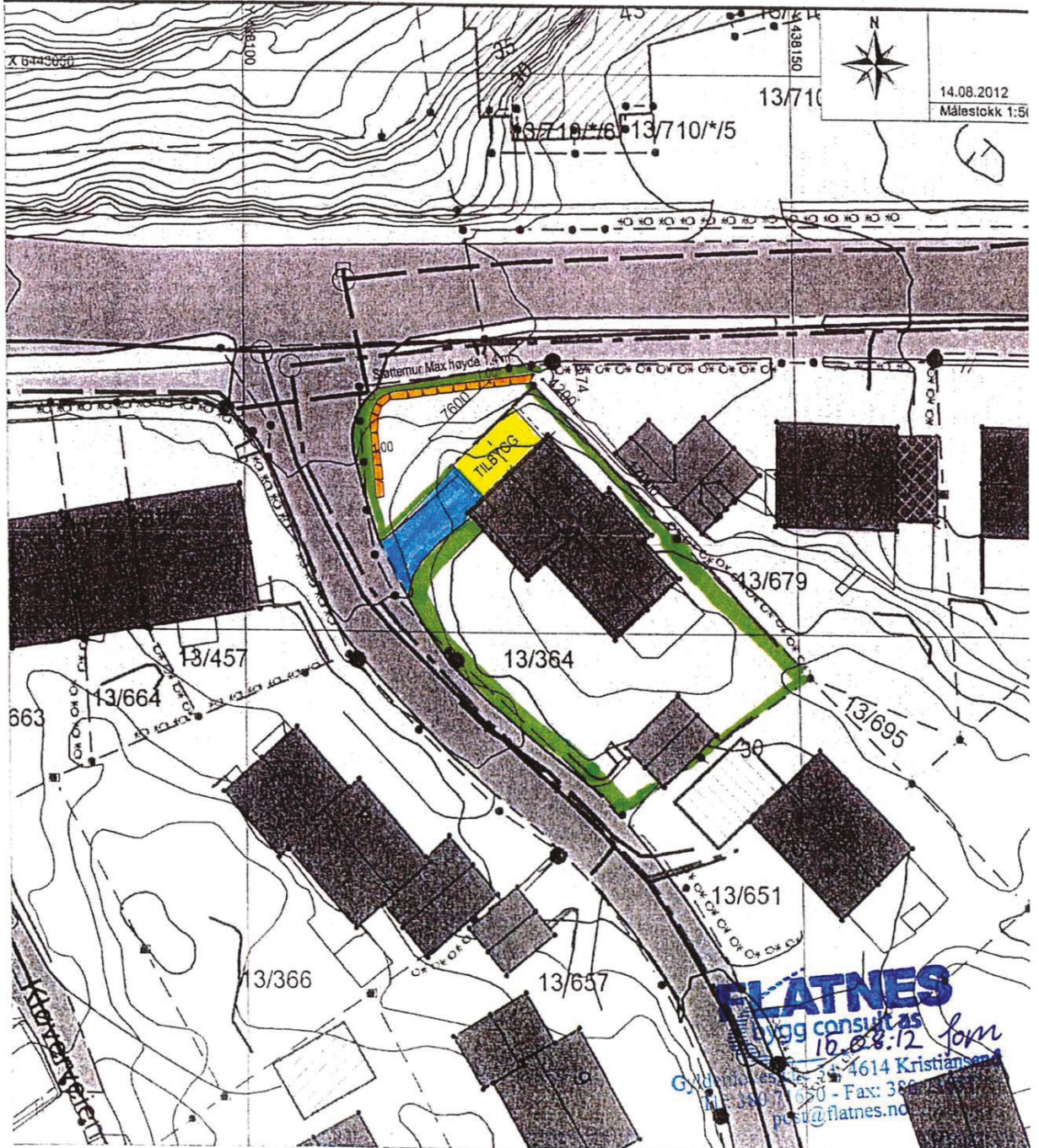
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500



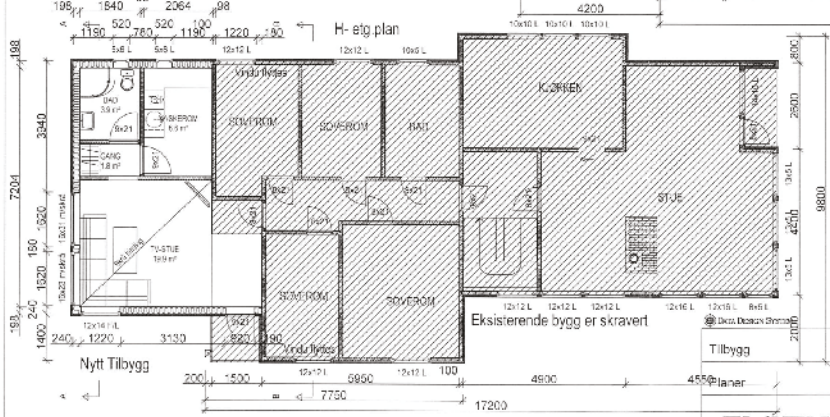
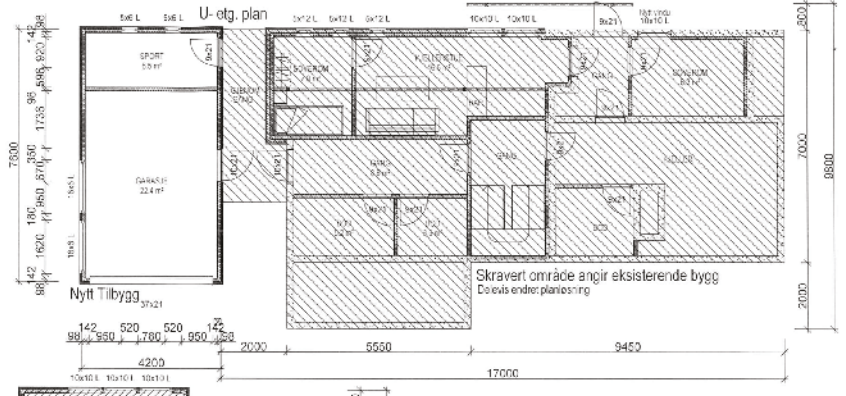
Dato: 14.08.2012

Sign.: Astrid A Syvertsen



FLATNES
 bygg konsult as
 14.08.12 form
 4614 Kristiansand
 Tlf: 38 07 55 30 - Fax: 38 07 55 30
 post@flatnes.no

Anslagsnummer	Bakskall BSA i m²		
Ans. NS 3942	Tilbygg	Exist.	Sum BSA
U. etg. plan	29.4	90.5	119.9
H. etg. plan	34.7	124.2	158.9
SUM	64.1	214.7	278.8
BYA:	32.0	138.0	170.0



REV.	ART.	REVISJONEN/BJEJDER	SIGN.	DATE

Tilbygg: Phong Khac Mai
 Planer: Lindeveien 1

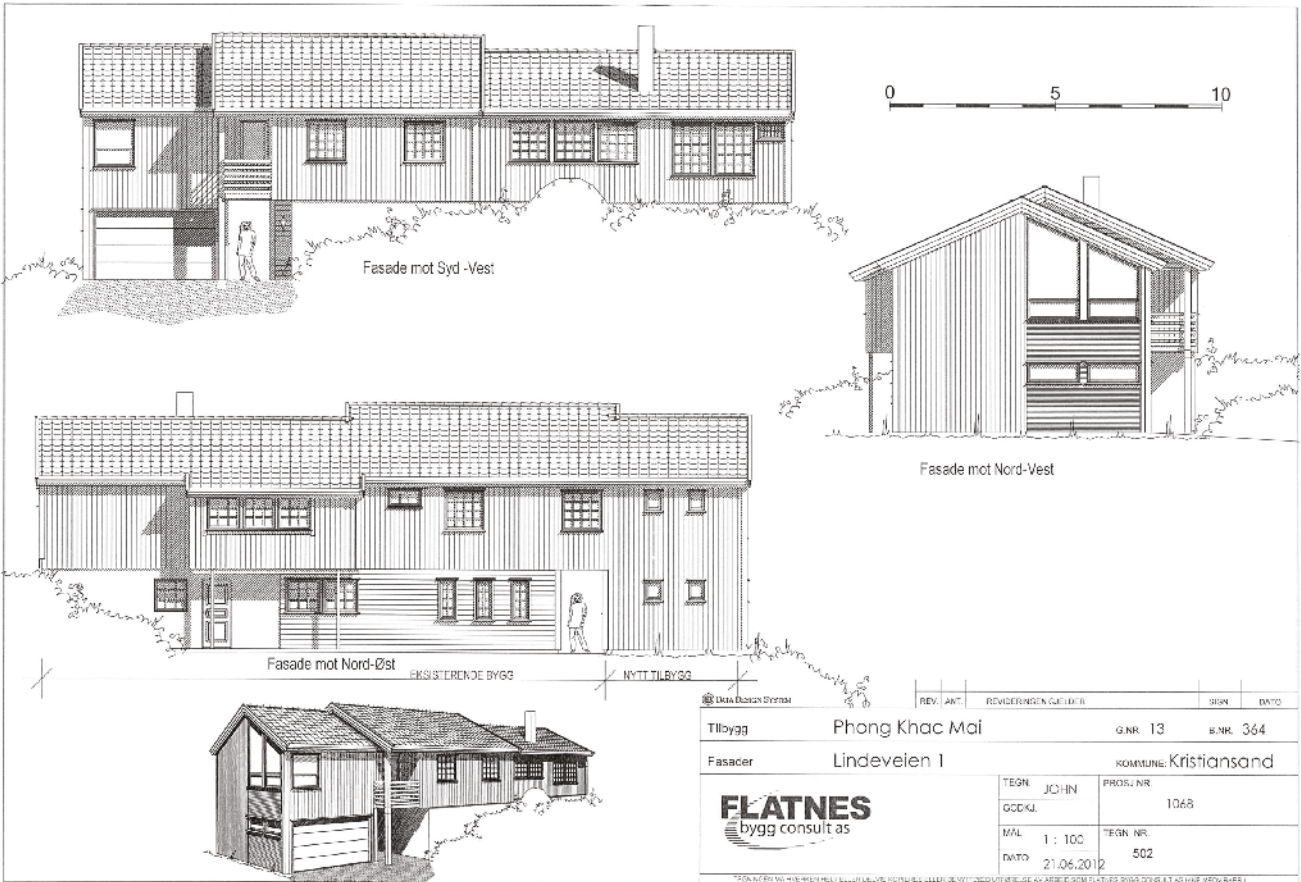
G NR. 13 B NR. 364

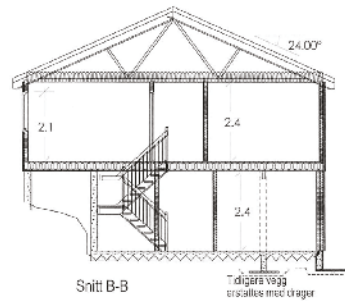
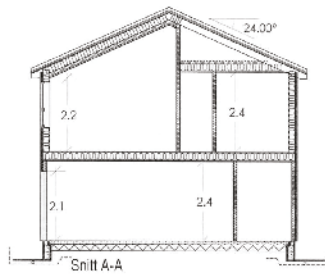
KOMMUNE Kristiansand

TFON	JCHN	PROSJ. NR.	1068
GDxDJ.			
MAL	1 : 100	TEGN. NR.	501
DATE	21.06.2012		

FLATNES bygg consult as

TEKNIKKEN VIL VIKTIGT BEHOLDLES I SAMMENHANG MED EN BEHOLDNING AV ARBEIDSGIVERENS BYGGKONTRAKT. KRISTIANSTAD KOMMUNE, 2012.06.21





EIGENHET		NOY	ÅR	REVISJONSRINGEN	SRN	DATE
Tilbygg	Phong Khac Mai				G NR 13	B NR 364
Snitt	Lindeveien 1				KOMMUNE: Kristiansand	
	TILGN.	JOHN	PROSJEKT			
	GODKJ.		1068			
	MAL	1:100	TILGN. NR.			
	DATE	21.06.2012	503			

Nabolagsprofil

Kronmarka 1 - Nabolaget Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🗣️ Vågsbygd kirke	5 min 🚶
Linje M1, N1, M2, N2, 12, A26, 51, 52	0.5 km
🚉 Kristiansand stasjon	7 min 🚗
Linje F5	4.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	24 min 🚗

Skoler

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.)	8 min 🚶
55 elever, 5 klasser	0.7 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	8 min 🚶
Vågsbygd skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
454 elever, 40 klasser	0.9 km
Karuss skole (1-10 kl.)	10 min 🚶
399 elever, 31 klasser	0.9 km
Fiskå skole (8-10 kl.)	5 min 🚶
232 elever, 16 klasser	0.5 km
Vågsbygd videregående skole	7 min 🚶
510 elever	0.6 km
Akademiet vgs Kristiansand	10 min 🚗
180 elever	5.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 AMFI Vågsbygd Normallader	3 min 🚶
🚗 AMFI Vågsbygd	5 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

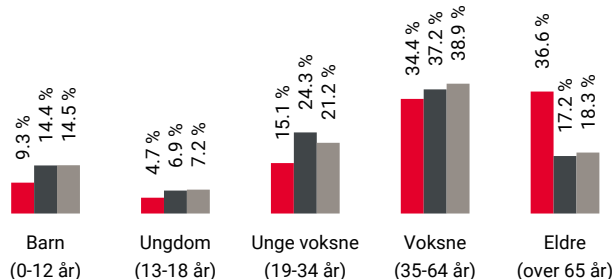
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vågsbygd sentrum/Skylling...	1 776	943
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karuss barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
63 barn	0.8 km
Auglandstjønn barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
73 barn	1.1 km
Eplehagen barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
91 barn	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Vågsbygd	5 min 🚶
Post i butikk	0.4 km
Kiwi Vågsbygd Senter	5 min 🚶



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



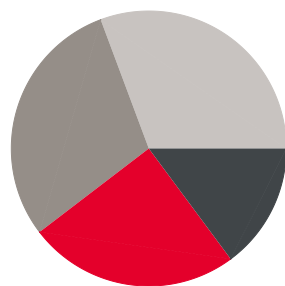
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

	Nordtjønneveien 2 balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
	Fiskå skole Ballspill, sandvolleyball	5 min	0.4 km
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	12 min	
	Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	13 min	

Boligmasse



- 25% enebolig
- 15% rekkehus
- 30% blokk
- 31% annet

«Deilig og rolig, flott å kunne slappe av hjemme samtidig at man alltid får en god prat med naboen på veien.»

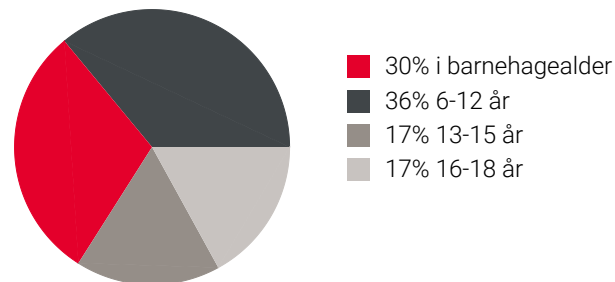
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	3 min
	Apotek 1 Vågsbygd	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



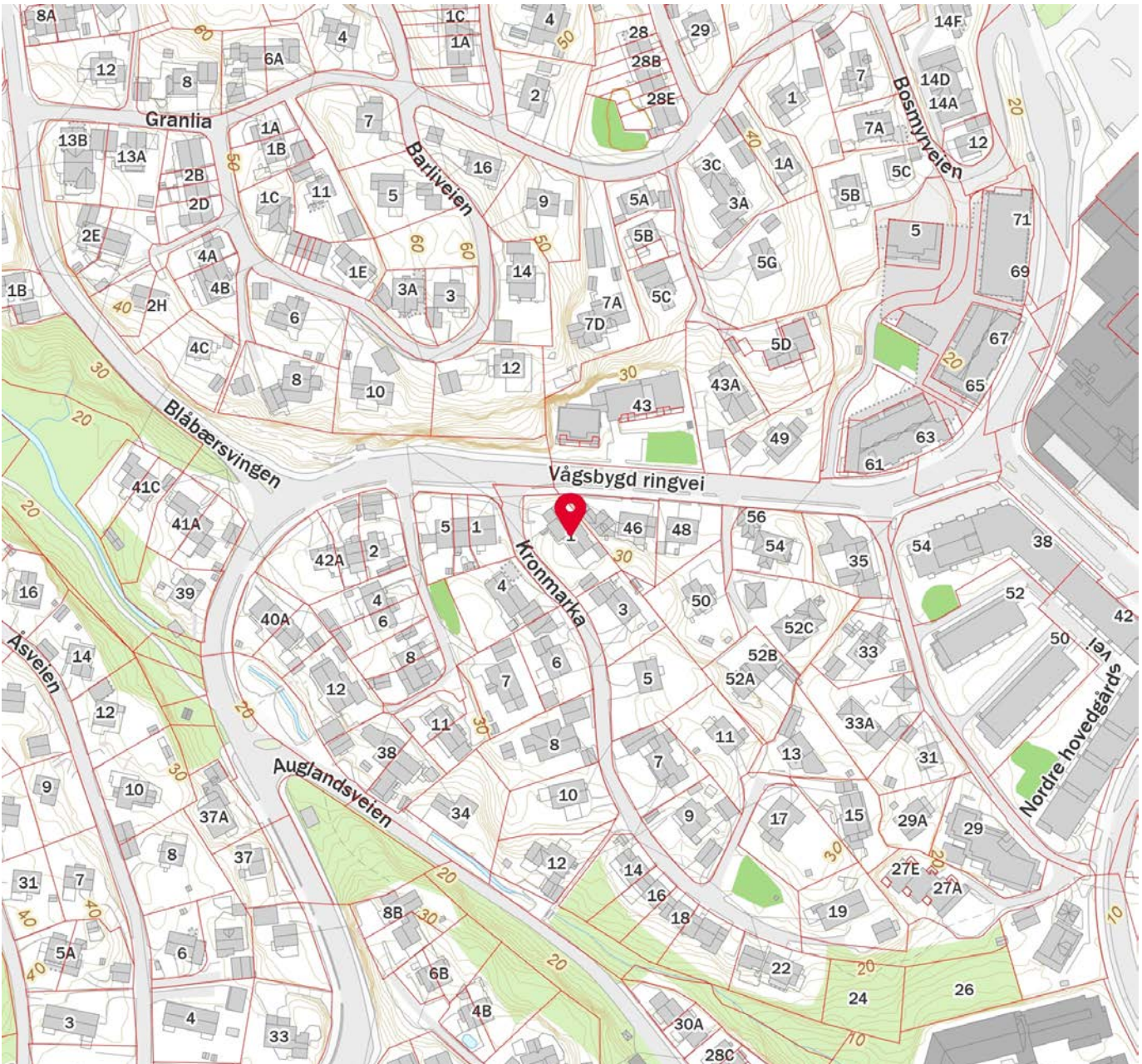
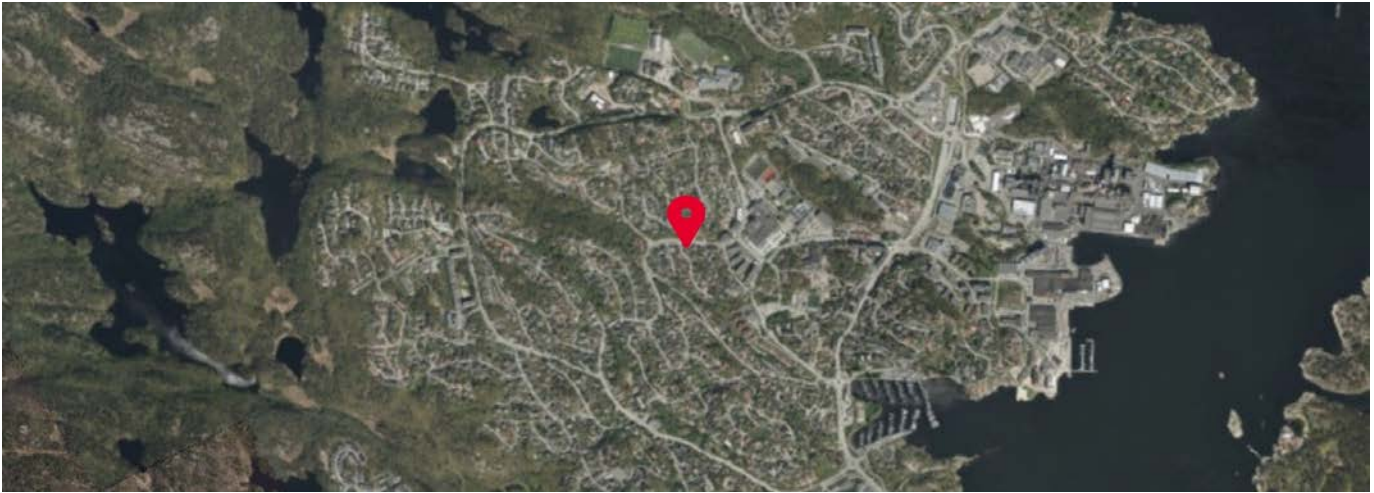
0%

50%

- Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Kronmarka 1
4621 KRISTIANSAND S**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj**Telefon:** 478 49 882
E-post: altin.balaj@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre