





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 390 000,-
Omkostn.: Kr 211 100,-
Total ink omk.: Kr 8 601 100,-
Selger: Einar Hald
Ellen Marie Næss Hald

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 222/241 kvm
Tomtstr.: 1062.8 m²
Soverom: 6
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 131
Oppdragsnr.: 1411250110

Sjarmerende enebolig - Solrik tomt på over 1 mål! - Utsikt - Utleiemulighet- 6 soverom - 2 bad -

Velkommen til Major Laudals vei 35! Boligen strekker seg over 3 plan med bruksareal på 241 BRA, tomt på 1063. Eiendommen boligens andre etasje har flere soverom og toalettrom, mens hovedetasjen består av stue, kjøkken, badrom og en romslig entré. Underetasjen inneholder to soverom, tv-stue, kjøkken, badrom, vaskerom og 3 gode boder. Boligen befinner seg i et rolig og familievennlig område i Kristiansand, kjent for sine eneboliger og velholdte hager.

Verdt å merke seg:

- Solrik utsiktstomt på over 1 mål
- 6 Soverom
- 2 Badrom
- Utleiedel
- Vaskerom
- Garasje

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Energiattest	113
Nabolagsprofil	120
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 222 m²

BRA totalt: 241 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 m² Gang, baderom, kjøkken, stue, 2 soverom, vaskerom og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 83 m² Gang, stue, kjøkken og baderom

2. etasje

BRA-i: 51 m² Toalettrom og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m²

2. etasje

4 m²

Garasje

Ikke målbare arealer

Garasje 19 kvm. Ikke vurdert bygningsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Varierende høyde kjeller 193-238cm ca.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1062.8 m²

Beliggenhet

Lund er et av Kristiansands mest populære bo-områder med sine gode friluftsmuligheter og nærhet til Kristiansand sentrum. Major Laudals vei 35 ligger svært sentralt til med kort avstand til UiA, Spicheren treningssenter og Gimlehallen. Like ved ligger Lovisenlund barneskole, Oddermarka Skole (ungdomsskole), samt KKG - videregående skole. Kun en liten spasertur unna til sentrum med alt av fasiliteter Kristiansand har å by på. Butikker, restauranter, utesteder og ikke minst populære bystranda og fiskebrygga for deilige sommerdager. For den turglade finner du flotte turterreng og badevann i Jegersberg og Baneheia samt kort vei til populære Bertesbukta med båthavn og badestrand. Søndagsturen kan også tas til den grønne oasen ved Gimle Gård. Her finner du også en liten cafe med ute- og inneservering samt innendørs museum.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig bygget 1950, påbygget kvist senere. Flott beliggenhet, meget solrikt, utsikt og sentralt. Trygg skolevei, like ved butikk mm. Boligen fremstår vedlikeholdt med tiden. De fleste vinduer er nyere, kjøkken, deler av røropplegg, varmtvannsbereder, takteking mm. Men også eldre byggeskikk og bygningsdeler som tilsier videre modernisering. Vedlikehold og oppgraderinger påregnes. Bad og vaskerom kjeller er enklere/eldre, det samme med kjøkken nede, ikke drenert og noe tegn til fukt i kjeller, det meste av kledning er eldre osv.

Utvendig

Tekking av undertak er ukjent. Yttertekking av betongstein. Pipe/luftlyrer med beslag. Vannbord og vindski av tre. Takrenner og nedløp i stål. Yttervegger, trekonstruksjon

med trekledning.

Trevinduer med isolerglass.

- I 2. etasje er det vinduer fra 2005/06.
- i 1. etasje er det et eldre vindu fra 70-tallet, ellers 2006 og 2016.
- I kjeller er det et eldre vindu fra 70-tallet på soverom, ellers fra 1999, 2006 og ukjent nyere årgang.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill

- Balkongdør oppe, tredør med isolerglass fra 2017
- Inngangsdør, tredør med isolerglass. Ukjent årgang, noe eldre.
- Balkongdør stue, tredør med isolerglass. Ukjent årgang, noen eldre.
- Balkongdør stue, tredør med isolerglass fra 2006
- Inngangsdører kjeller, tredører. Nyere årgang.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Innvendig

- Etasjeskille i tre.
- Teglsteinspipe. Eldre vedovn i kjeller og peis i stue.
- Tretrapp. Malt med noe i teppe i deler av trinnflate på øvre del, hele nedre del.
- Tre/lettdører. Nyere årgang 2. etasje. Eldre i 1. etasje.

Vaskerom

- Enklere vaskerom med fliser på gulv og malte vegger

Bad kjeller

- Flislagt gulv. Dusjkabinett, innredning og wc. Enklere bad.

Bad

- Fliser vegger og malt slett tak. Flis på gulv. Vegghengt wc, innredning med dobbel vask og skuffer, samt dusjkabinett. Mekanisk avtrekksvifte.

Kjøkken

Fliser på gulv. Innredningen er nyere årgang, kjøkken øy eldst med sorte høyglans fronter med benkeplate delvis i stein og delvis laminert overflate. Høyskap innredning er nyere med beige/brune laminerte fronter. Integrert kjøleskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Enklere kjøkken kjeller, fliser på gulv, trefronter og rustfritt stål.

Tekniske installasjoner

Vannrør av kobber og rør-i-rør. Normal levetid for vannrør av kobber er 25-75 år.

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25-75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30-40 år.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom og fra 2018, samt den andre er ukjent men

nyere årgang den også.

Automatsikringer i gang 1. etasje og kjeller. Eier har hatt el-tilsyn.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger av dårlig kvalitet så avvik fra kommentar kan forekomme:

- Kjøkkenet er utvidet, tidligere soverom mot front.
- Del av stue står merket soverom
- Kjøkken hybel står merket vaskerom
- Vaskerom kjeller står merket bod
- Et soverom på tegning er ikke på tegning
- Et soverom på tegning er delt i to i 2. etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

- 18 år og 4 måneder

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

- På hovedbadet oppsto det lekkasje i dusjen på gulvet. Vi løste det ved å installere dusjkabinett. I bod i kjeller har det kommet inn vann utenfra. Vi hadde bistand fra Bico om å tette dette, men det er ikke helt fullgått.

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

Ja, kun av faglært. Satte inn dusjkabinett. Arbeid utført av Bico med underleverandører.

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

- Ja, kun av faglært. 2024 ble varmtvannsbereder skiftet av Egeland rør.

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

- Lekkasje i en kjellerbod. Vann kommer inn ved sterkt nedbør. Bico har forsøkt utbedring, men det er fortsatt litt lekkasje. I hybelleilighet hadde vi for flere år siden noen leieboere som klaget på fukt/mugg i hybelstuen og soverom. Det viste seg at de tørket mye tøy der.

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

- Noen sprekker i mur. Utvendig og innvendig.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen

som rotter, mus, maur eller lignende?

- Kan være «sukkermaur» om våren Det er mulig noe midd bl.a. loftsetasjen.

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

- ja, kun av faglært. Kun små reparasjoner.

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

- Kontroll fra kommunen på el-anlegg i 2023/24.

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

- Ja, kun av faglært. Skiftet tak og samtidig etterisolert . Bygg ny terrasse og satt inn to nye vinduer i stuen samt skiftet deler av kjøkken. Arbeid utført av Bico.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Hybel med stue, kjøkken, to soverom samt lite bad. Egen inngang.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Kjøkken, gang ikke omsøkt. Huset ble opprinnelig bygd for to boenheter.

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

- Tunnel eller bro over Otra et stykke fra vår eiendom.

Er det foretatt radonmåling?

- Foretatt radonmåling i hybeleiligheten. År: 2017 verdi: Under 100 bq.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Underetasje: Gang, baderom, kjøkken, stue, 2 soverom, vaskerom og 3 boder

1. etasje: Gang, stue, kjøkken og baderom

2. etasje: Toalettrom og 4 soverom

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Utvendig > Utvendige trapper

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Takteking ved inngang
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom under terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmekabler
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven. Vi ber om at alle interessenter gjennomgår denne før budgivning.

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.

Parkering

Parkering i garasje.

Radonmåling

Det er utført radonmåling i underetasjen for noen år siden. Denne viser under 100 som er tilfredstillende. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak, evt måle på nytt. For mer informasjon vedrørende radon se <https://www.dsa.no>.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og peis.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 390 000

Kommunale avgifter

Kr 26 014

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Renovasjonsgebyr for 2025 er kr 4169,-

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 451 058

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 804 230

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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 40, bruksnummer 131 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/40/131:

10.06.1949 - Dokumentnr: 501121 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

14.08.1947 - Dokumentnr: 501342 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:40 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1096855 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:40 Bnr:131

10.06.1949 - Dokumentnr: 501121 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:40 Bnr:8

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:40 Bnr:759

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:40 Bnr:760

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggeanmeldelse datert 25.10.1948 for våningshus. Det er utstedt ferdigattest for ny balkong og utvidelse av terrasse med trapp datert 04.04.2017. Det er utstedt vedtak/tillatelse datert 01.06.2006 på utbygging av låvekvist/karnapp. Rommet var opprinnelig tørkerom, og blir i dag benyttet som soverom. Dette er omsøkt og godkjent til varig opphold jf. Kristiansand Kommune 02.04.2025.

Endringer fra originale byggetegninger

- Kjøkkenet er utvidet, tidligere soverom mot front.
- Del av stue var soverom.
- Kjøkken hybel står merket vaskerom
- Vaskerom kjeller står merket boder
- Et soverom på tegning er ikke på tegning 2. etasje (Karnapp/låvekvist)
- Et soverom på tegning er delt i to i 2. etasje.

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.

Det ble 02.11.1948 tillatt å oppføre en 2-mannsbolig. Boligen er i dag benyttet som enebolig med praktikantdel. Se vedlegg i salgsoppgave.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Plansaker i området:

Oppstart regulering i område for småhusbebyggelse i Arenfeldtsvei.

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for etablering av bolighus i rekke på del av gnr/bnr. 39/13, samt fortette med frittliggende småhusbebyggelse på del av gnr/bnr 39/13 og 39/78. Det planlegges 7 boenheter i eneboliger, og 6 boenheter i bolighus i rekke. Se kart/skriv vedlagt i salgsoppgave.

E39E18 Ytre ringvei

Se: <https://www.arealplaner.no/4204/arealplaner/607>

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

209 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

211 100 (Omkostninger totalt)

227 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

229 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 601 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 617 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 619 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 211 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Det oppfordres til at alle interessenter og budgivere setter seg inn i salgsoppgaven med medfølgende vedlegg.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 995 Markedspakke - Åpningskampanje. 17990 - halv pris

1 990 Markedssupport

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr inkl boligsøk

1 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 157 940

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

22.08.2025

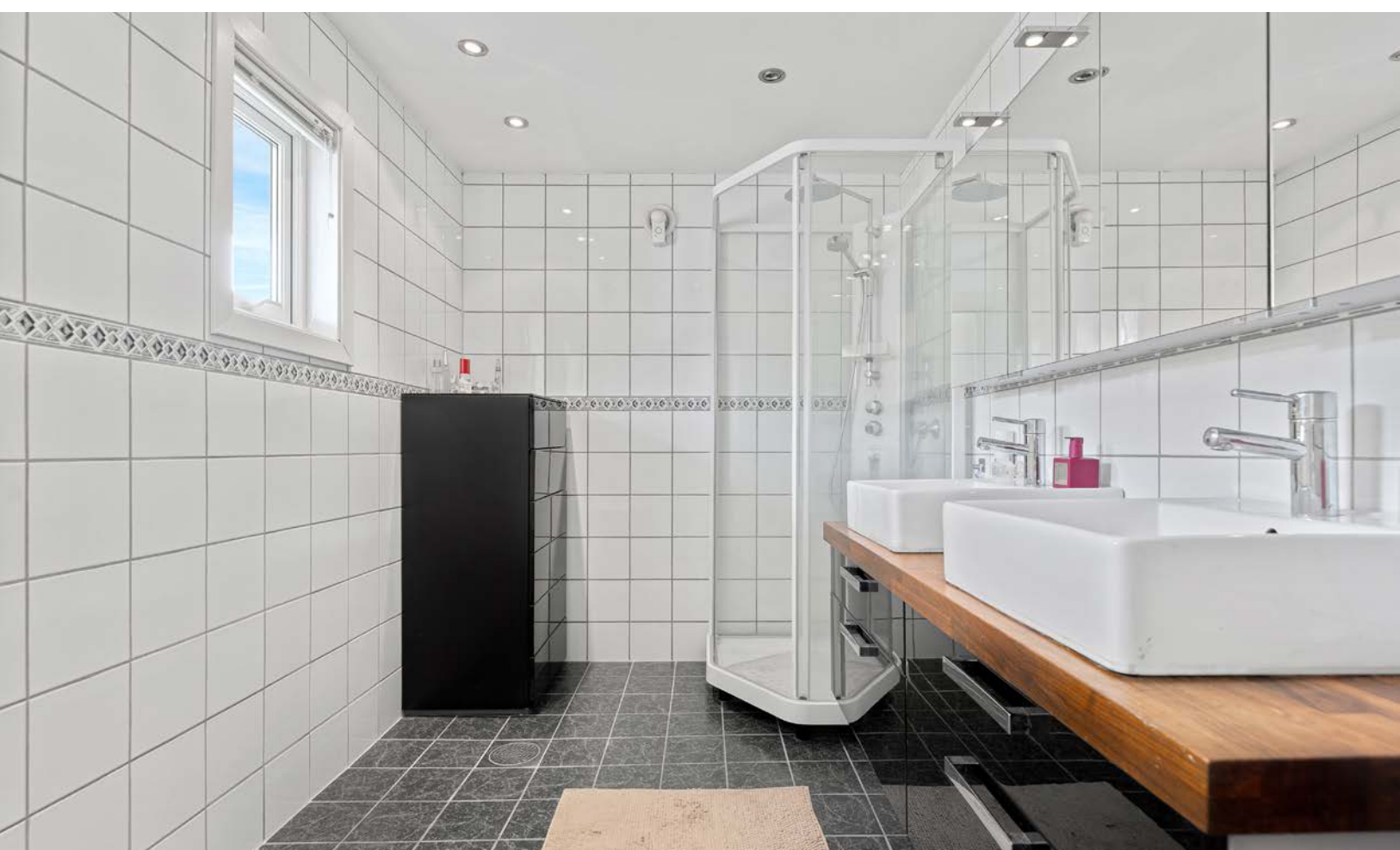










































Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Major Laudals vei 35, 4630 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 40, bnr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 01.04.2025

Oppdragsnr.: 13333-4231

Referansenummer: ZZ3118

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



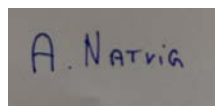
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 1950, påbygget kvist senere. Flott beliggenhet, meget solrikt, utsikt og sentralt. Trygg skolevei, like ved butikk mm.

Boligen fremstår vedlikeholdt med tiden. De fleste vinduer er nyere, kjøkken, deler av rørapplegg, varmtvannsbereder, takteking mm. Men også eldre byggeskikk og bygningsdeler som tilsier videre modernisering. Vedlikehold og oppgraderinger påregnes. Bad og vaskerom kjeller er enklere/eldre, det samme med kjøkken nede, ikke drenert og noe tegn til fukt i kjeller, det meste av kledning er eldre osv.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggeteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert. Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekking av undertak er ukjent. Yttertekking av betongstein.

Pipe/luftelyrer med beslag. Vannbord og vindski av tre. Takrenner og nedløp i stål.

Yttervegger, trekonstruksjon med trekledning.

Trevinduer med isolerglass.

I 2 etasje er det vinduer fra 2005/06.

I 1 etasje er det et eldre vindu fra 70 tallet, ellers 2006 og 2016.

I kjeller er det et eldre vindu fra 70 tallet på soverom, ellers fra 1999, 2006 og ukjent nyere årgang.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør oppe, tredør med isolerglass, fra 2017.

- inngangsdør, tredør med isolerglass. Ukjent årgang, noe eldre.

- balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 2006.

- inngangsdører kjeller, tredører. Nyere årgang.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille i tre.

Teglsteinspipe. Eldre vedovn i kjeller og peis i stue.

Tretrapp. Malt med noe i teppe i deler av trinnflate på øvre del, hele nedre del.

Tre/lettdører. Nyere årgang 2 etasje. Eldre i 1 etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Enklere vaskerom med fliser på gulv og malte vegger.

Bad kjeller

Flislagt gulv. Dusjkabinett, innredning og wc. Enklere bad.

Bad

Fliser vegger og malt slett tak. Fliser på gulv.

Vegghengt wc, innredning med dobbel vask og skuffer, samt dusjkabinett.

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Fliser på gulv. Innredningen er nyere årgang, kjøkken øy eldst med sorte høyglans fronter med benkeplate delvis i stein og delvis laminert overflate. Høyskap innredning er nyere med beige/brune laminerte fronter.

Integrert kjøleskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin.

Enklere kjøkken kjeller, fliser på gulv. Trefronter og rustfritt stål.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og ør i rør. Normal levetid for vannrør av kobber

Beskrivelse av eiendommen

er 25 - 75 år.

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra 2018, samt den andre er ukjent men nyere årgang den også. E

Automatsikringer i gang 1 etasje og kjeller. Eier har hatt el tilsyn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

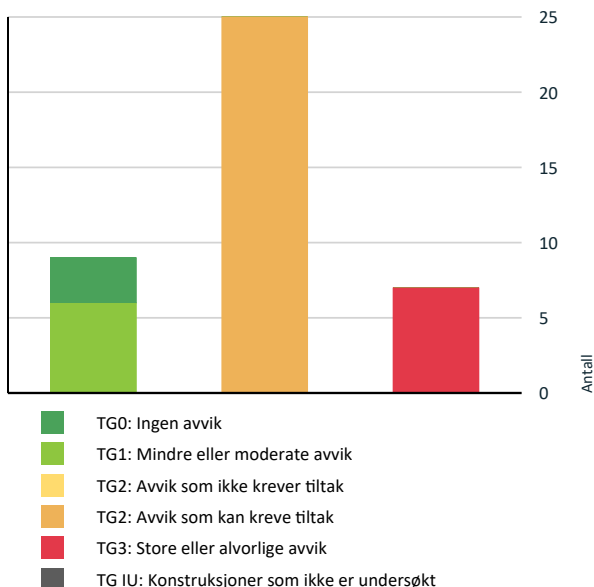
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger av dårlig kvalitet så avvik fra kommentar kan forekomme:

- kjøkken er utvidet, tidligere soverom mot front.
- del av stue står merket soverom.
- kjøkken hybel står merket vaskerom.
- vaskerom kjeller står merket boder.
- et soverom hybel ikke på tegning.
- et soverom på tegning er delt i to i 2 etasje.

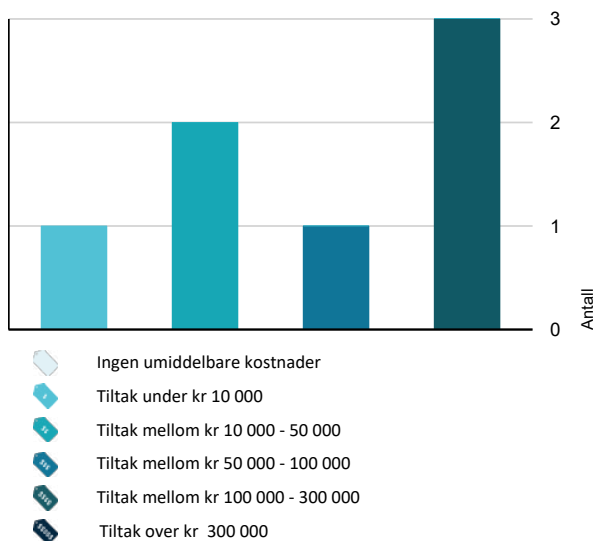
Sammendrag av boligens tilstand

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert. Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

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

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [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 > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmekabler [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1951

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers bolig

UTVENDIG

! TG 2 Takteking ved inngang

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Gjeder inngangsparti der hvor det er betongheller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har opplyst at det kan komme ned noe fukt i himling i boden under. Dette skyldes at inngangsparti med betongheller ligger oppå støpt dekke i kjeller. Trolig kommer det inn fukt ved nedbør gjennom betongheller, eller det et eldre tekking/overgangsbeslag mot yttervegg liknende som svikter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må undersøkes ytterligere og utbedres. Man kan vurdere et tilbygg slik at yttervegg flyttes ut, vil muligens hjelpe.



! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking av undertak er ukjent. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og evt tilgjengelige deler av loft.

Taktekking er byttet 2010 ca ifølge eier, om riktig utført bør den ha god gjenværende levetid.

! TG 2 Nedløp og beslag

Pipe/luftelyrer med beslag. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av taggjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Vannbord og vindski av tre.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Kun montert over inngangsparti. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

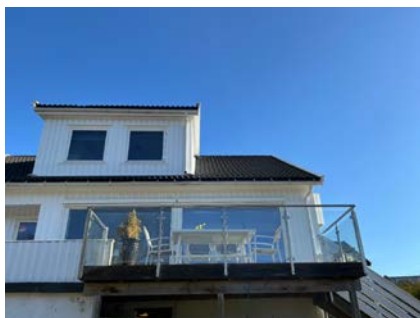
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

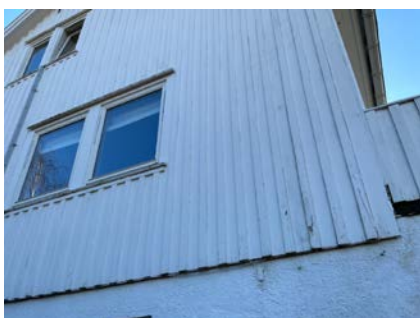
Kledning er varierende årgang. Den ene veggen er nyere med lufting og museband bak, mens de andre er hovedsakelig eldre. Stedvis malingflass/alderslitasje.

På kledning er det lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold påregnes med malingflass mm, normalt vedlikehold. Også påregnes modernisering av eldre kledningsbord. Ved en større renovering/oppgradering av boligen så bør kledning byttes i sin helhet for å etterisolere, vindtetting, lufting mm ihht dagens standard.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kvisten er noe nyere, ellers eldre konstruksjoner. Eier opplyste at det er etterisolert deler av loft. Det er ikke noen luftespalte ned mot gesims av boligen, dette er uvanlig eldre byggeskikk, men kan medføre kondens og fukt. Det er observert endel mørkere merker på undertak i tilbyggsdel som kan tilsa kondenspåkjenning, men dette kan også være fra før tak ble byttet (avhengig av type undertak).

I knekott er det synlig borremel som tilsier aktivitet borrebille. Dette gir ihht NorskStandard en tg3. Dette anbefales sprøytet ved overtagelse av bolig da det er enklest å gjøre når det er tomt og uten lagrede gjenstander.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å sprøyte for borrebille samt undersøke ytterligere.

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner. Estimert kostnad på sprøyting loft er 50k, men kan variere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kondensmerker.



Borremel.

! TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

I 2 etasje er det vinduer fra 2005/06.

I 1 etasje er det et eldre vindu fra 70 tallet, ellers 2006 og 2016.

I kjeller er det et eldre vindu fra 70 tallet på soverom, ellers fra 1999, 2006 og ukjent nyere årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste vinduer er byttet men enkelte eldre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre modernisering eldre vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør oppe, tredør med isolerglass, fra 2017. Funksjon OK.

- inngangsdør, tredør med isolerglass. Ukjent årgang, noe eldre.

- balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 2006. Funksjon OK.

- inngangsdør kjeller, tredører. Nyere årgang.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt skade på kant av balkongdør oppe. Inngangsdør, sitter litt i dørsvill. Den ene kjellerdør sitter endel i svill, litt malingflask karm. Den ligger nærme grunnen som kan tilsi litt fuktoppsug nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/veldikehold.



Litt skade på balkongdør oppe.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. I 2 etasje er det marginalt for lavt, noen cm. Dette gjelder deti tre.



TG 3 Utvendige trapper

Murte trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende håndløper, en side på den ene. Ståltrekkverk, noe stedvis rust. På de andre trappene så mangler det håndløper med noe tilhørende fallfare, tg3. Noe vekst på den ene spesielt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold påregnes og håndløpere anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TO 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. På eldre boliger som dette så må det forventes noe slitasje og riper mm.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

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.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Ikke unormalt utfra alder. Knirk kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

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



Stedvis synlige skjevheter på dørlister mm.

TO 1 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Eier har fremlagt dokumentasjon på måling i 2017 med tilfredsstillende resultat. Det anbefales dog å måle igjen da dette er en stund siden.

Tilstandsrapport



! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Eldre vedovn i kjeller og peis i stue.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Eldre vedovn stue bør byttes til rentbrennende ovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte vedovn. Oppsyn pipe utfra alder mm.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Punktet gjelder de vegger som er påført på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Hulltaking utført i soverom kjeller, ikke tegn til åpenbare avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.



! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp. Malt med noe i teppe i deler av trinnflate på øvre del, hele nedre del.

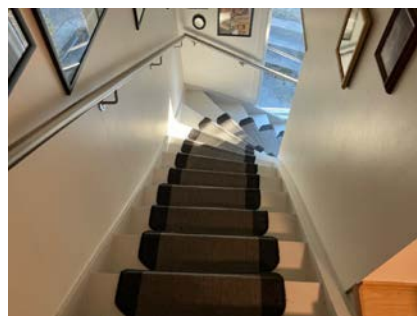
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

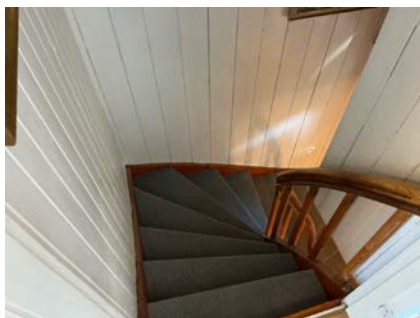
Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Tre/lettdører. Nyere årgang 2 etasje, her er det endel slark i håndtak. Eldre i 1 etasje. Hovedsakelig OK funksjon.

Vurdering av avvik:

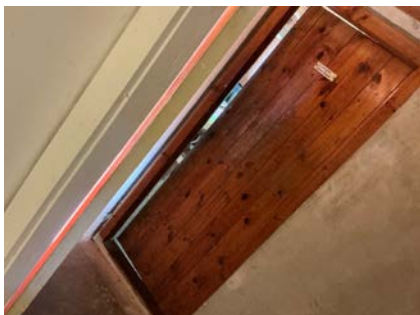
- Det er avvik:

I kjeller er det varierende dører. Enkelte enkle labankdører, og også vanlige dører. Disse har redusert funksjon ved ta de tar i svill/karm mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/vedlikehold utskiftning.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Enklere vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Det er eldre slukløsning og ingen nyere membranløsning lik dagens standard. Det er synlig hva muligens er en membranløsning i sluken, men det er trelister langs enkelte vegger og åpent inn til bod arealer. Ikke fall ihht dagens krav.

Rommet fungerer ved normalt bruk men ved lekkasje så er det sannsynlighet for at vann vil spre seg, derav tg3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ideelt sett renovere rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført i bod.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

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

Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Det er eldre slukløsning og ingen nyere membranløsning lik dagens standard. Det gis derav tg3 pga risiko for svikt.

Fliser på gulv. Ikke fall mot sluk ihht dagens krav. Det er stort mellomrom mellom gulvfliser og oppkant flis som kan tilsi tidligere sig. Også sprekk i taklist. Rommet fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett.

Kabinett, wc og innredning. Noe bruksslitasje.

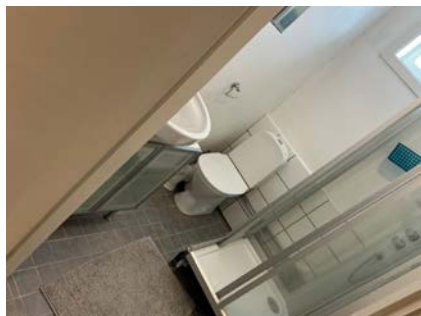
Lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet ansees modent for oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom mot innredning.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i overgang gulv/vegg og vegg/tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte fug evt.



1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk i rommet iht dagens krav og standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert midt på gulvet, den andre er lite tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gis en tg3 fordi eier har hatt en mindre lekkasje tidligere. Det ble da montert dusjkabinett og har fungert normalt siden, men dette tilsier at det ikke er fuksikring i rommet lik dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ideelt sett renovere med gode løsninger, så må kjøper selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt utfra at rommet fungerer med normalt bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghegt wc, innredning med dobbel vask og skuffer, samt dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drengsspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni systerne slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drengshull.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til luft vurderes.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utfør fuktmåling i kjellerbod, synlig til avløp, ikke tegn til avvik. Fuktmåling er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen eller unnenfra, fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på badet, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Fliser på gulv. Enklere innredning med trefronter og rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fullverdig kjøkken, mangler ventilator, tg3.

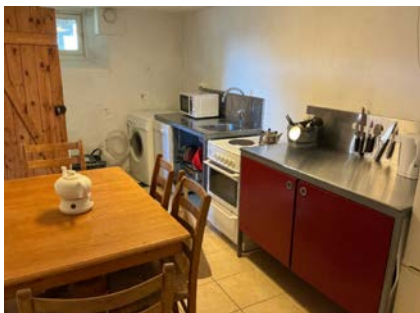
De er vaskemaskin i rommet, denne ønskes plassert i rom med sluk og fuktsikre løsninger. Det er murvegger sådan OK, men det er stedvis feil fall, så vann vil spre seg ved evt lekkasje eller vannsøl ved maskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må evt vurderes. Vaskemaskin bør plasseres på vaskerom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Fliser på gulv. Innredningen er nyere årgang, kjøkken øy eldst med sorte høyglans fronter med benkeplate delvis i stein og delvis laminert overflate. Høyskap innredning er nyere med beige/brune laminerte fronter. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøleskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montert.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og mato fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhette skal vaskes/skiftes regelmessig.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv og malt strøvegger. Veggghengt wc og baderomsvask, funksjon OK. Lufteventil i tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 når det kun er lufteventil i tak og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk.

Hulrom under enkelte flis/enkelte løse oppkant flis , bla under wc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med lufteventil. Vurdere å lime/feste fliser.



Enkel lufteventil.



Løs oppkant flis bla.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og ør i rør. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Gjelder eldre kobber rør. Også nyere rør i rør system på deler av bolig.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Varierende alder, noe eldre deler igjen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmekabler

Toalettrom 2 etasje.

Kjøkken, bad og gang i 1 etasje.

På kjøkken og vaskerom nede.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trolig defekt kabel eller termostat på kjøkken i kjeller. Termostat stod på, men kaldt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må undersøkes nærmere.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i vaskerom og fra 2018, samt den andre er ukjent men nyere årgang den også. Estimert levetid på bereider er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer i gang 1 etasje og kjeller. Eier har hatt el tilsyn, rapport s1088622

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)?
Ja

Inntak og sikringsskap

2. 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

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Det gis en tg1 fordi det det har vært el tilsyn. Dog kan det være avvik som ikke de har avdekket.



1 TG 3 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ukjent alder.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Ja Ingen i 1 etasje, bør gåes over å sjekke funksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er observert saltutslag og/eller malingflass som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt.

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv.

Vær obs på at om man skal forbedre drenering så vil det kunne være fjell som står inntil grunnmur som medfører terreng inngrep og ikke optimale løsninger.

Eldre nedløp i grunnen, disse har trolig en redusert funksjon pga alder.

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.

Ved større renovering og bruk som hybel så bør drenering utbedres.



Saltutslag.



Eldre nedløp i grunnen av støpejern.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Stedvis riss/mindre sprekker og malingflass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold påregnes.



Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke alle murer er vurdert fordi det er begrodd, som i nedre del av hage. Men det er stedvis noe riss/sprekker enkelte steder, ansees ikke veldig unormalt utfra alder mm,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn og mulig vedlikehold.



TG 2 Terrengforhold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyning av dreneringsløsninger rundt boligen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	88			88	
1 etasje	83			83	26
2 etasje	51			51	4
SUM	222				30
SUM BRA	222				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Vaskerom, Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		
1 etasje	Stue/kjøkken, Bad, Trapperom kjeller, Gang/trapperom		
2 etasje	Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang/trapperom		

Kommentar

Garasje 19 kvm. Ikke vurdert bygningsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger av dårlig kvalitet så avvik fra kommentar kan forekomme:

- kjøkken er utvidet, tidligere soverom mot front.
- del av stue står merket soverom.
- kjøkken hybel står merket vaskerom.
- vaskerom kjeller står merket bod.
- et soverom hybel ikke på tegning.
- et soverom på tegning er delt i to i 2 etasje.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Varierende høyde kjeller 193-238cm ca.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	198	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Einar Hald og Ellen Marie Næss Hald	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	40	131		0	1062.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Major Laudals vei 35

Hjemmelshaver

Hald Einar, Hald Ellen Marie Næss

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	
2	01.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZZ3118>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250110	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ellen Marie Næss Hald	Einar Hald
Gateadresse	
Major Laudals vei 35	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4630
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	1195274

Document reference: 1411250110

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På hovedbadet oppsto det lekkasje i dusjen på gulvet. Vi løste det ved å installere dusjkabinett. I bod i kjeller har det kommet inn vann utenfra. Vi hadde bistand fra Bico om å tette dette, men det er ikke helt fullgått.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satte inn dusjkabinett

Arbeid utført av

Bico med underleverandører

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2024 ble varmtvannsbereder skiftet av Egeland rør.

Arbeid utført av

Egeland rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i en kjellerbod. Vann kommer inn ved sterkt nedbør. Bico har forsøkt utbedring, men det er fortsatt litt lekkasje. I hybelleilighet hadde vi for flere år siden noen leieboere som klaget på fukt/mugg i hybelstuen og soverom. Det viste seg at de tørket mye tøy der.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen sprekker i mur. Utvendig og innvendig.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan være «sukkermaur» om våren Det er mulig noe midd bl.a. loftsetasjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kun små reparasjoner.

Arbeid utført av

Husker ikke firmanavnet. kan finnes på forespørsel. K.Nilsen's elektriske as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Kontroll fra kommunen på el-anlegg i 2023/2024
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Skiftet tak og samtidig etterisolert . Bygg ny terrasse og satt inn to nye vinduer i stuen samt skiftet deler av kjøkken

 Arbeid utført av

Bico.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Hybel med stue, kjøkken, to soverom samt lite bad. Egen inngang.
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Kjøkken, gang ikke omsøkt.Huset ble opprinnelig bygd for to boenheter
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Tunnel eller bro over Otra et stykke fra vår eiendom.
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Foretatt radonmåling i hybelleiligheten
- 21.1 Radonmåling
 År

2017

 Verdi

Under 100 bq
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 14/11250110

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14/11250110

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Marie Næss Hald	26f09e03d6897e7a31d42c 821187a06875e308fd	09.04.2025 14:06:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Einar Hald	07707cfb8c16ed5ab89f488 135f6ad3090e83b5c	10.04.2025 08:52:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250110

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



Kristiansand
kommune

HALD EINAR
MAJOR LAUDALS VEI 35
4630 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/131/0/0/1 - MAJOR LAUDALS VEI 35
Eier HALD EINAR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500760671
Kundenr. 4022012
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04022012500000170
Fakturabeløp NOK 6317,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	2	stk	1324,80	1	010124	310324	662,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	225	m2	8,90	1	010124	310324	500,63	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	2	stk	2479,20	1	010124	310324	1239,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	225	m2	19,58	1	010124	310324	1101,38	25%
EIENDOMSSKATT	3744300	kr	2,07	1	010124	310324	1937,50	
Netto							5441,51	
MVA							876,01	
Øreavrunding							-0,52	
Å betale NOK							6317,00	

Grunnlag MVA høy sats: 3504,01, MVA: 876,01

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04022012 AvtaleGiroreferanse 04022012500000170



Kristiansand
kommune

HALD EINAR
MAJOR LAUDALS VEI 35
4630 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/131/0/0/1 - MAJOR LAUDALS VEI 35
Eier HALD EINAR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500809383
Kundenr. 4022012
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04022012500000188
Fakturabeløp NOK 6317,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	2	stk	1324,80	1	010424	300624	662,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	225	m2	8,90	1	010424	300624	500,63	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	2	stk	2479,20	1	010424	300624	1239,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	225	m2	19,58	1	010424	300624	1101,38	25%
EIENDOMSSKATT	3744300	kr	2,07	1	010424	300624	1937,50	
Netto							5441,51	
MVA							876,01	
Øreavrunding							-0,52	
Å betale NOK							6317,00	

Grunnlag MVA høy sats: 3504,01, MVA: 876,01

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats



Kristiansand
kommune

HALD ELLEN MARIE NÆSS
MAJOR LAUDALS VEI 35
4630 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/131/0/0/1 - MAJOR LAUDALS VEI 35
Eier HALD ELLEN MARIE NÆSS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500858071
Kundenr. 4077179
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04077179500000015
Fakturabeløp NOK 6360,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN		2 stk	1324,80	1	010724	300924	662,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT		225 m2	8,90	1	010724	300924	500,63	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP		2 stk	2479,20	1	010724	300924	1239,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT		225 m2	19,58	1	010724	300924	1101,38	25%
EIENDOMSSKATT		3744300 kr	2,07	1	010724	300924	1937,50	
FORSINKELSESENTE	Gjelder faktura	500809383, periode	21.05.2024-21.				43,00	
Rentesats 21.05.2024 - 21.06.2024 8,00% - NOK 43,00								
Netto							5484,51	
MVA							876,01	
Øreavrundning							-0,52	
Å betale NOK							6360,00	

Grunnlag MVA høy sats: 3504,01, MVA: 876,01

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04077179 AvtaleGiroreferanse 04077179500000015



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

HALD ELLEN MARIE NÆSS
MAJOR LAUDALS VEI 35
4630 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 500906815

Kundenr. 4077179
Fakturadato 24.10.2024

Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04077179500000023
Fakturabeløp NOK 6647,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 40/131/0/0/1 - MAJOR LAUDALS VEI 35
Eier HALD ELLEN MARIE NÆSS

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	220,80	1/1	011024-311024		220,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	220,80	1/1	011124-301124		220,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	220,80	1/1	011224-311224		220,80	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	166,88	1/1	011024-311024		166,88	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	166,88	1/1	011124-301124		166,88	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	166,88	1/1	011224-311224		166,88	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	413,20	1/1	011024-311024		413,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	413,20	1/1	011124-301124		413,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	413,20	1/1	011224-311224		413,20	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	367,12	1/1	011024-311024		367,12	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	367,12	1/1	011124-301124		367,12	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	367,12	1/1	011224-311224		367,12	25%
EIENDOMSSKATT	3744300,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		1937,50	

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04077179

AvtaleGiroreferanse

04077179500000023



Kristiansand
kommune

HALD ELLEN MARIE NÆSS
MAJOR LAUDALS VEI 35
4630 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/131/0/0/1 - MAJOR LAUDALS VEI 35
Eier HALD ELLEN MARIE NÆSS

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500906815
Kundenr. 4077179
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04077179500000023
Fakturabeløp NOK 6647,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE
FEIE -OG TILSYNSGEBYR

GRUNNLAG ENH.
1,00 stk 330,00 1/1 010124-311224

Netto 5771,50
MVA 876,00
Øreavrunding -0,50
Å betale NOK 6647,00

TERMINBELØP MVA
330,00

Grunnlag MVA høy sats: 3504,00, MVA: 876,00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04077179 AvtaleGiroreferanse

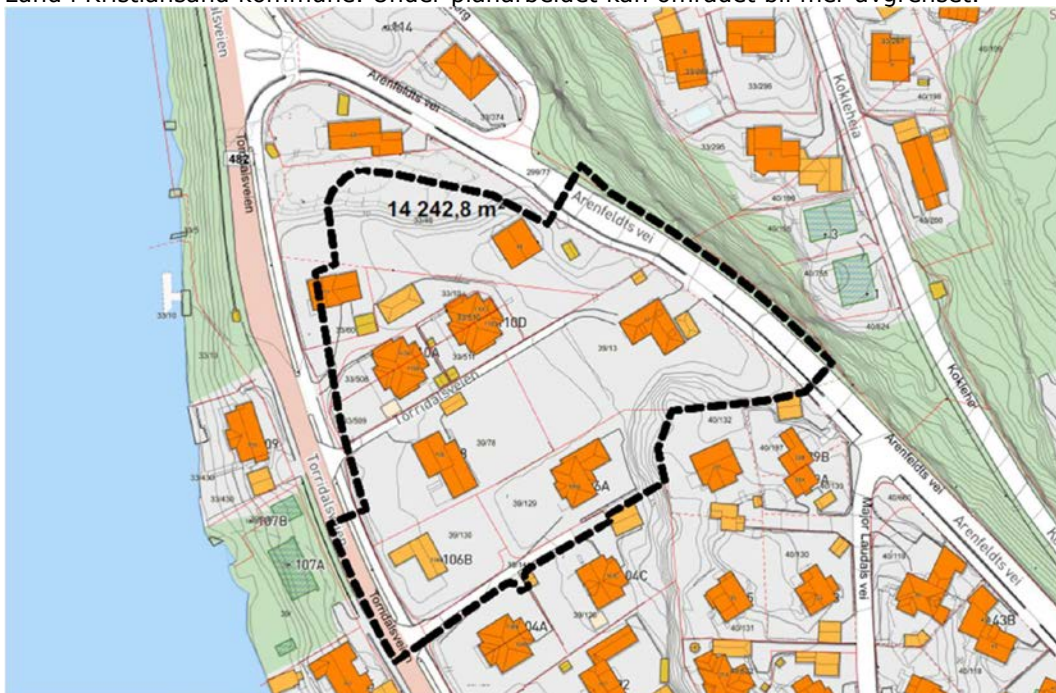
04077179500000023

Varsel om oppstart av detaljregulering for Arenfeldtsvei

Arkicon AS starter arbeid med privat forslag til detaljregulering for Arenfeldtsvei jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8 på vegne av KRAG bolig AS.

Avgrensning av planområdet

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagt kartutsnitt og omfatter eiendommene Gnr. 39 Bnr. 13, 78, 129, 130, 141 og Gnr. 33 Bnr. 10, 46, 60, 508, 509, 510, 511 på Nedre Lund i Kristiansand kommune. Under planarbeidet kan området bli mer avgrenset.



Mål med planarbeidet

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for etablering av bolighus i rekke på del av gnr/bnr. 39/13, samt fortette med frittliggende småhusbebyggelse på del av gnr/bnr 39/13 og 39/78. Det planlegges 7 boenheter i eneboliger, og 6 boenheter i bolighus i rekke. Boligene vil tilpasses omkringliggende bebyggelses stil og materialvalg. Eksisterende bebyggelse på gnr/bnr. 39/13 forutsettes revet. Planarbeidet vil særlig belyse den trafikale situasjonen og sol/skygge forhold på planområdet.

Overordnet planstatus og oppstartsmøte

Planen ble igangsatt i 2020, og har vært gjennom flere runder med kommunen. Kommunen er positive til at området fortettes, og ønsker i utgangspunktet at flere av eiendommene fortettes. Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Konsekvensutredning

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8 og/eller etter Folkehelseloven § 11, helsekonsekvensutredning

Utbyggingsavtale

Det vil etableres utbyggingsavtale med kommunen. Omfanget av avtalen er ikke avklart.

02.04.25 Kristiansand

Innspill, samråd og medvirkning

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger mv. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes skriftlig til:

- Arkicon AS
- Østre Strandgate 1a, Kristiansand
- kristin.sangesland@arkiconas.no

Innspill må sendes innen **14.mai 2025**

Dersom planen vil ha innvirkning for eventuelle leietakere, ber vi deg informere disse.

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Innspill til planarbeidet vil følge saken som vedlegg når den sendes over til kommunen. Kommunen vurderer og kommenterer innspillene når planen legges ut til offentlig ettersyn/ høring. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til planlegger:

Kristin Sangesland

Tlf: 97 42 19 18

e-post: kristin.sangesland@arkiconas.no

Med vennlig hilsen

Knut Ove Kristiansen

og

Kristin Sangesland

Daglig leder/arkitekt

Arkitekt/ingeniør

Vedlegg:

Kart som viser planområdet utstrekning.

Forslagsstillers planinitiativ

Referat fra oppstartsmøtet

vedtatt av

Norske Kommunale
Ingeniørvesenens Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Oddernes bygningsråd

299/48

241/48

J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Oddernes

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. **gnr. 40 bnr. 131**

Maj. Landalsvei gate nr. **27**.... aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Våningshus.

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider **nybygg.**

Den kalkulererte verdi av byggearbeidet²⁾ **55000,-**

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse **1075** m²

Eldre bebyggelse areal **0** m²

Areal av nybygg **110** m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft³⁾ **165** m²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- eller arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
1. planer snitt og tomteplan. 1:100
 2. fasader mål 1:100.
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII)
- Fast fjell med tynt jordlag. Fundamentering rett på fjell**
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
- 3" drenering rundt fundamenter, med avløp til kloakk.
Hovedkloakk og vanntilførsel felles med nabotomt mot øst,
Vann fra Maj. Laudalsvei, kloakk ut til Torridalsveien.**
- § 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:
- Huset helt frittliggende.**
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
-
- § 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)
-
- § 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
-
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
- Bygningen ligger ca 50 m fra Maj. Laudalsvei, med felles
Innkjørselsvei med nabotomt i vest. Veiene opparbeides
etter gj. reguleringsplan.**
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)
-
- § 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:
-
- § 66, passus 3. Sokkelfremspring:
-
- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
- Takterrasse mot syvest, med sinktekning og tremmer.
Utkraget tak over hovedinngang.**
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:
- Utvendige trapper støpes i betong. Utgang for kjøkken mot
tørreng støpes luftgrav.**

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
 Loftsværelser innredet i begge gavler. Høyde under tak 2,35m. minste vegg h. 1,70m. vegger utføres av to lag panel + huntonitt, Tak, 1" takb. 2 lag h. og panel.
- § 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
 Minste avstand til nabogrense 5,00 m. Nærmeste hus ca 15 m.
- § 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
 (Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)
 Underetasje 25 cm betonghulstein, papp spikerslag, papp og panel. 1. etst. vegger 4" bindingsverk, utv. rupanel to lag papp og 1" tømmermannspanel, innvendig huntonitt, papp og panel. Bjelkebærende og trapperomsvegger fyll av 5 cm. tresonittpl. og tosidig papp og panel.
- § 81. Isolasjon:
 Delevegger 4" med tosidig papp og panel.
 Utvendig grunnmur 25 cm betonghulstein spekket over terreng, pusset og to strøk gudsøn under terreng. Asfaltpapp på fundamenter under mur, avretting og asfaltpapp på avsettet murkrone under svill.
- § 87. Takteknig:
 (Se dept. forskrifter kap. XI.)
 3"x6" sperretak med 1" takbord asfaltpapp D kval. Dobbeltekn. og krumme teglstein med mønepanner.
- § 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
 Trapp fra 1. til loft, bredde 1,00 m. opptrinn 18,3 cm. inntrinn 25 cm.
 Kjellertrapp bredde 90 cm. opptrinn 18,5 cm. inntr. 25 cm.
- § 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
 (Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)
 Skorstein mures i tegl med ett 9"x9" og ett 6"x9" løp. To vedkaminer med direkte røkrør til pipe.
 Avtrekk over tak fra Vaskerom, entreer, kjøkken bad og Wo.
- § 104—197. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
 Underetasje 2,40 m. 1. etasje 2,55 m. loft 2,35m.
 Alle rom over 6 m², lysflate over 1/10 av golvflaten.
- § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
 Klærboder og tørkeplass på loft. Vaskerom, matkjeller og brennselkjeller i kjelleretasjen.
- § 109. Klosetter:
 to klosetter med 4" avløp til septikktank, eget avtrekk og avlufting over tak.
- § 148. Innhegning: lavt flettverksgjerde.

Ytterligere opplysninger: Underetasjens leilighet får betonggolv 60 cm. luftromventilert, 32x6" aser med stubbegolv, matter og 5/4" golvbord.

Gjeldende servitutter:

Ingen.

Kristiansand S

25 okt. 1948

den

19

Per Jørgensen
byggherre.

Olav Sævi
anmelder.

Reinert Bævre
ansvarshavende.

Jnr 299/48.

Nærværende andragende ble i møte 29-10-1948 forelagt Oddernes bygningsråd som uttaler:

"Det tillates oppført en 2-mannsbolig som anmeldt på gnr.40, bnr.131 på følgende betingelser:

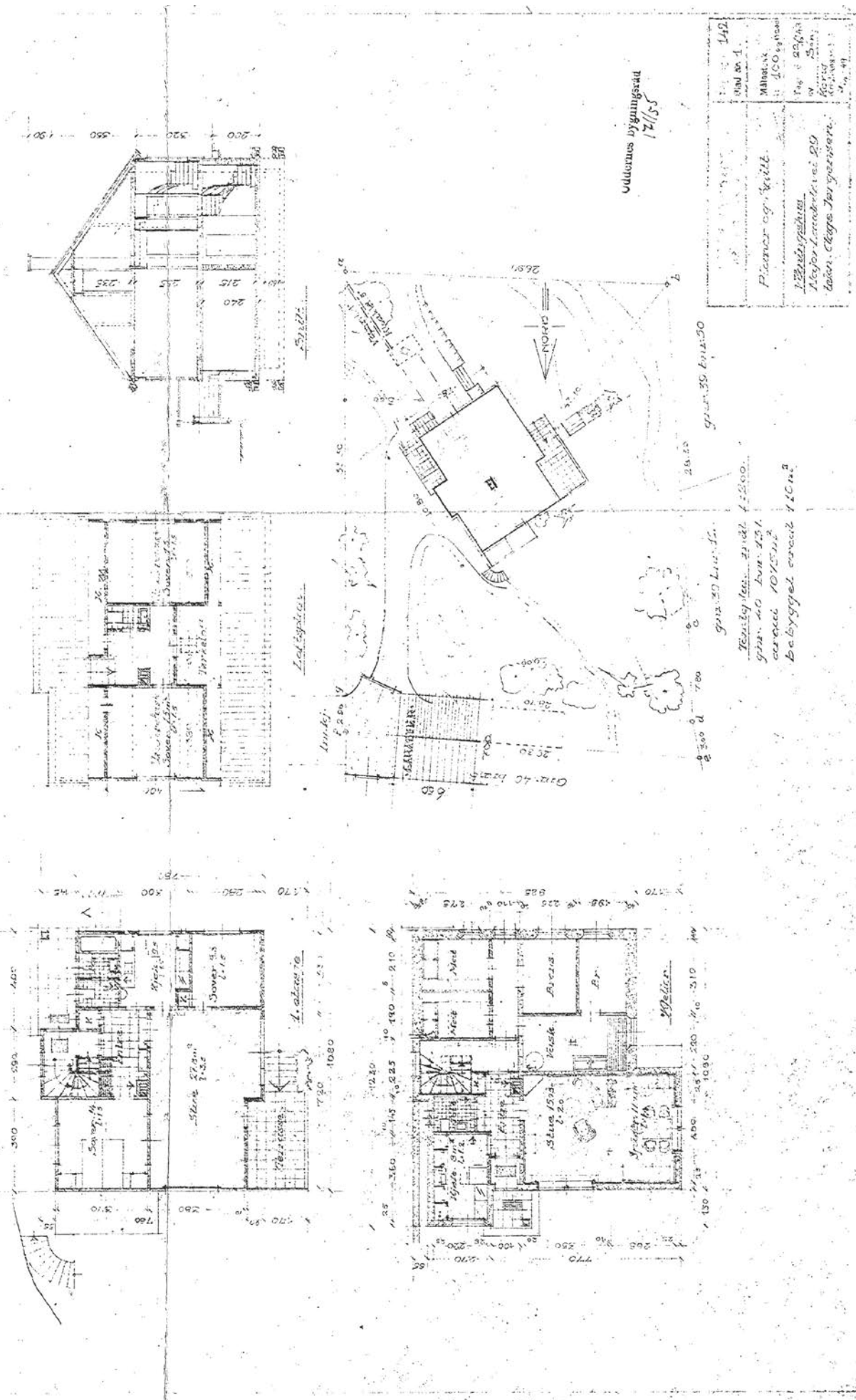
1. Materialsprøsmålet må være ordnet på lovlig måte.
2. Vei skal opparbeides og vann- og kloakkledning legges i overensstemmelse med reguleringsplan og godkjent vann- og kloakkplan.
3. Septiktanken skal være av en av bygningsrådet godkjent type.
4. Avtrekk fra entbeer må ikke føres på samme ventilasjonslöp som damprom.
5. Konstruksjon av tak (terrassegolv) for soverom i kjeller skal godkjennes av bygningskontrolløren.
6. Der skal være luftgrav utenfor soverommet mot terrassetrapp.
7. Lys- og luftgraven skal være etter bygningslovens bestemmelser (kfr. pgr. 105).
8. Vegg mellom vaskerom og oppholdsrom skal isoleres (kfr.pgr.105).
9. Ved bruk av tresnittplater som fyll i bjelkebærende vegger, skal fugene tettes ved dytting.
10. Igangsettingserklæring skal innhentes før arbeidet påbegynnes.

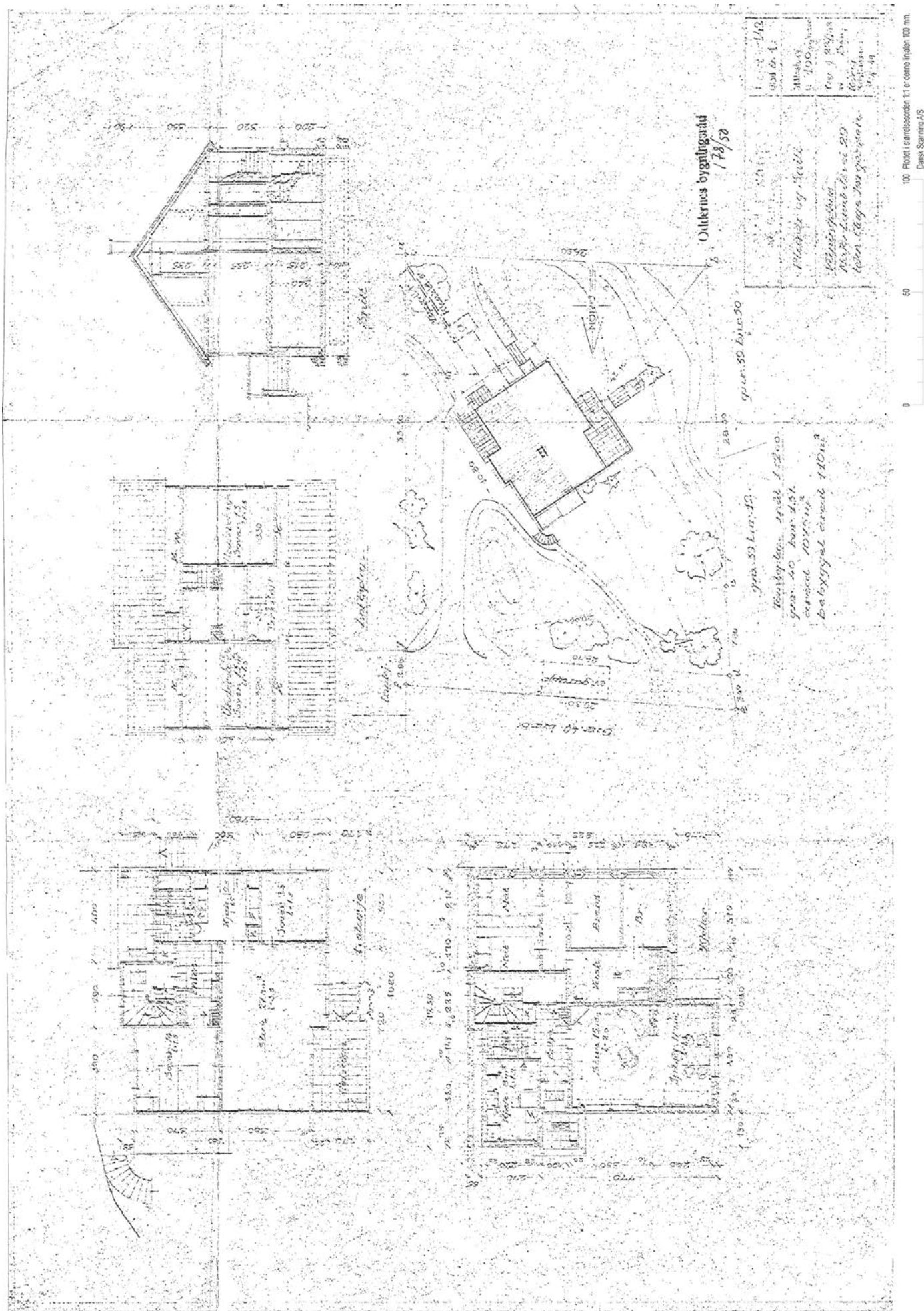
Forövrig i overensstemmelse med bygningslov og forskrifter." Hvilket en herved meddeler.

Oddernes bygningsråd, Kristiansand S., 2.november 1948.

Rud Gjellestad

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo





Jnr. 171/55.

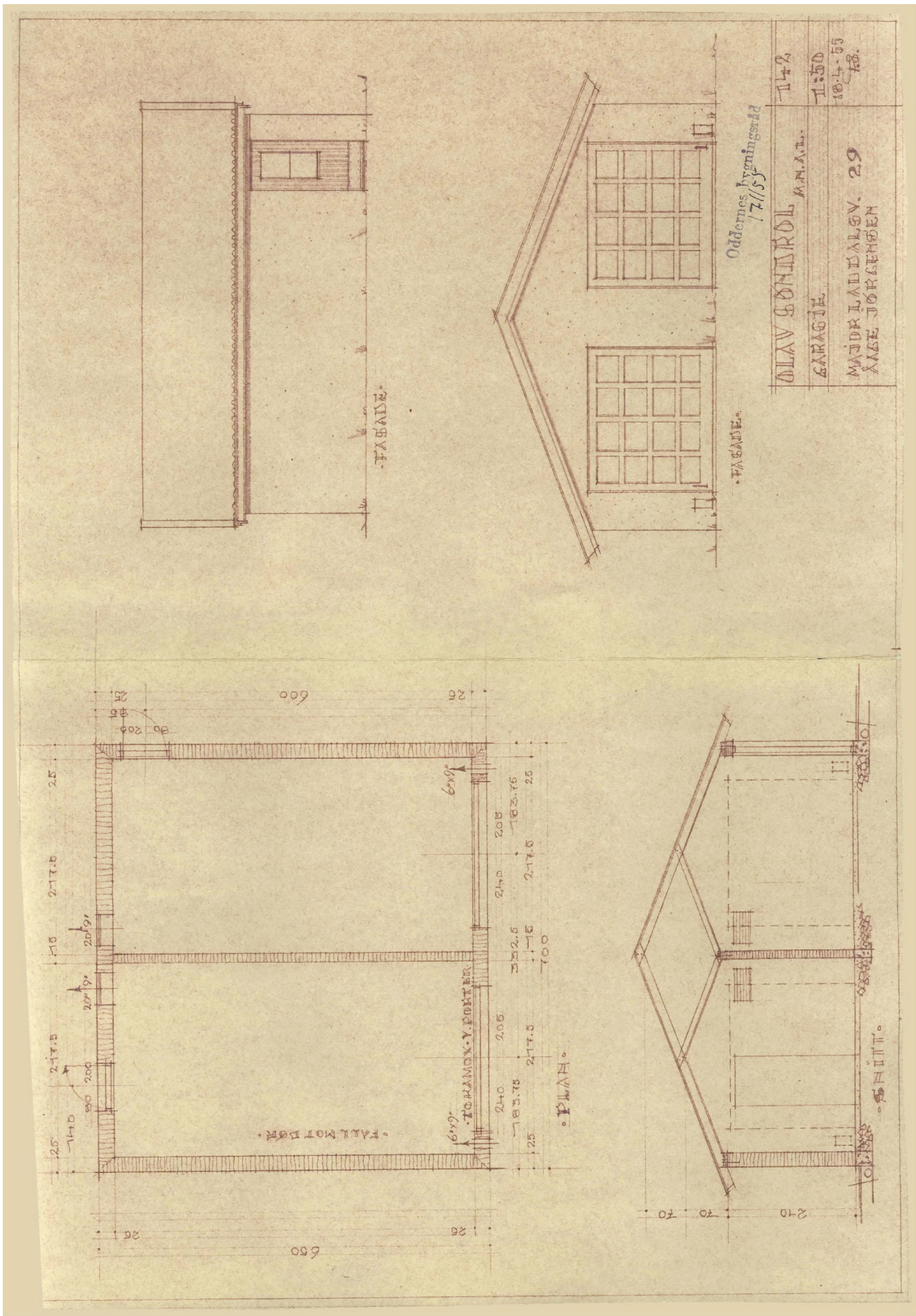
Nærvarende anmeldelse av 19/4-55 fra ark. Søndrol for Åge Jørgensen og B. Birketveit, Major Laudalsveg 35 og 37 ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte den 27/5-55 og det ble gjort følgende vedtak:

- "Det godkjennes oppsatt en fellesgarasje som anmeldt 19/4-55 på følgende betingelser:
1. Materialspørsmålet må være ordnet på lovlig måte.
 2. Plaserings må nærmere godkjennes på stedet.
 3. Kontrollgebyr må innbetales og igangsettelseskort må hentes av ansvarshavende på herredsingeniørkontoret før arbeidet påbegynnes.
- Forøvrig i overensstemmelse med bygningslov og forskrifter."

Oddernes bygningsråd, den 2/6-1955.

Axel Gillestad

Johannes G. G.





Byggmester Magnar Vatne as
Frikstad
4639 Kristiansand

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200605438-2

Saksbeh: Erling Berg

Dato: 01062006

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95b>.

Byggeplass:	MAJOR LAUDALS VEI 35	Eiendom:	40/131
Tiltakshaver:	Lars Ola Solstad	Adresse:	Major Laudals vei 35, 4630 KRISTIANSAND S
Søker:	Byggmester Magnar Vatne as	Adresse:	
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Påbygging av kvist

I medhold av plan- og bygningslovens 95b godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 18.05.2006 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter låvekvist.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":
Byggmester Magnar Vatne, Frikstad

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 2800,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.

Med hilsen

Erling Berg
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og
bygningsetaten
Servicebutikken
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

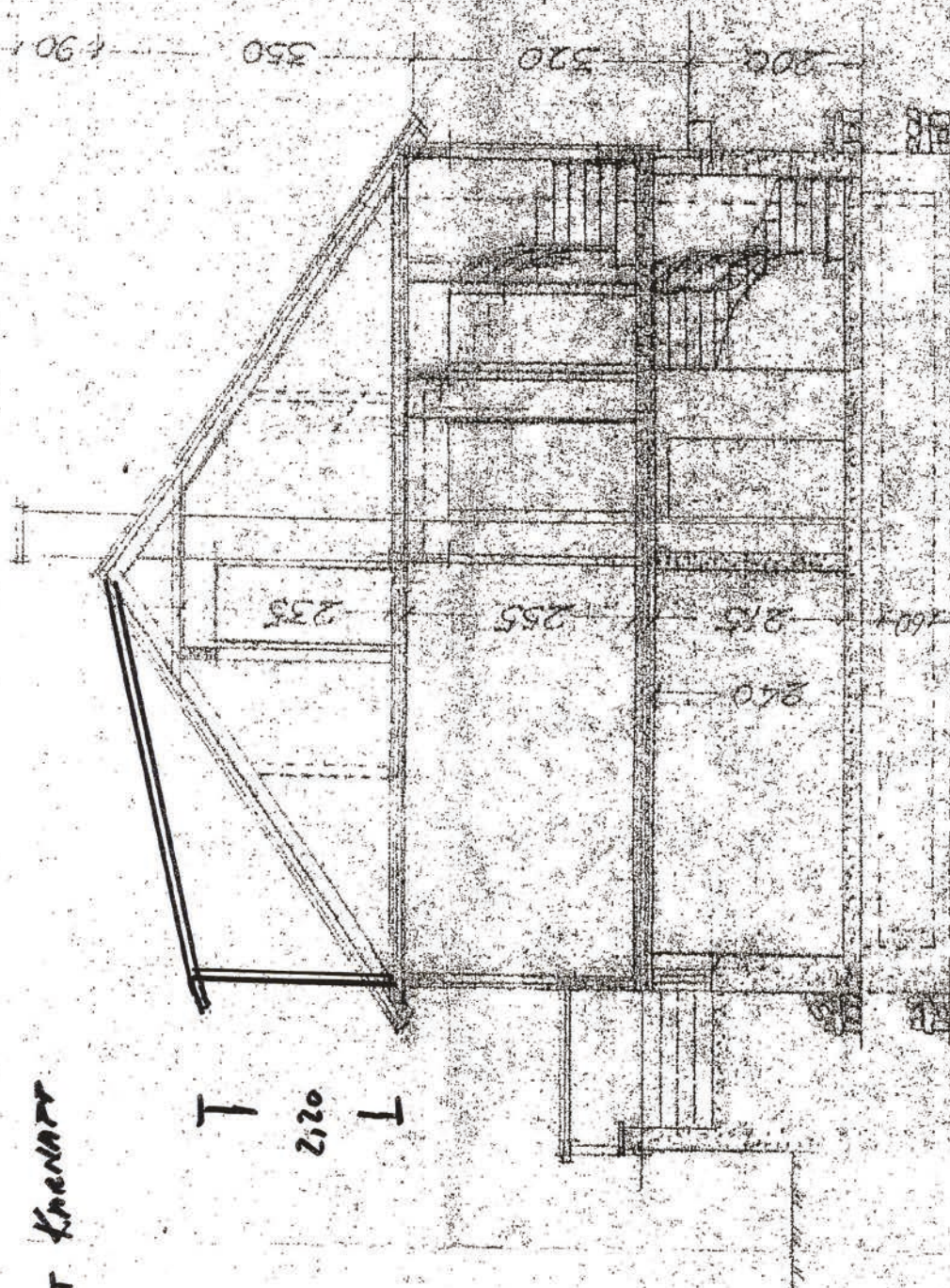
Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

16/4.06

Н/ст
Кривая

T 0212 T

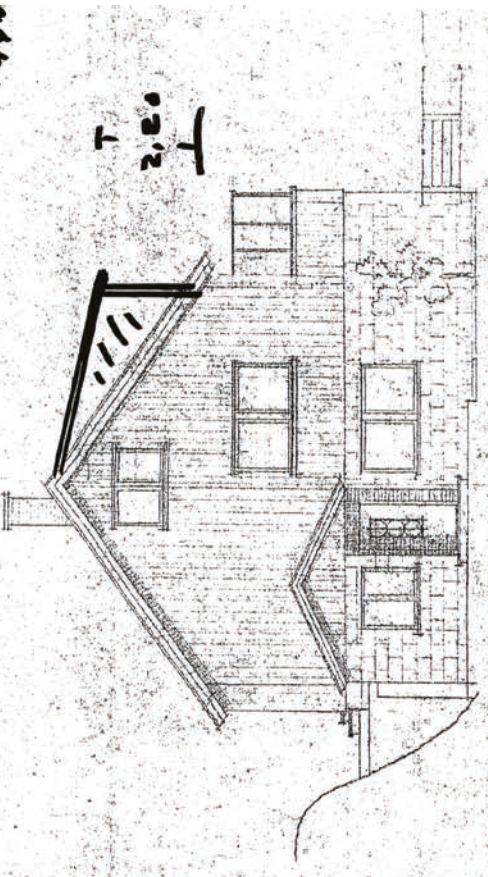


22

FrA SpK

FINISH ELEVATIONS

14/40



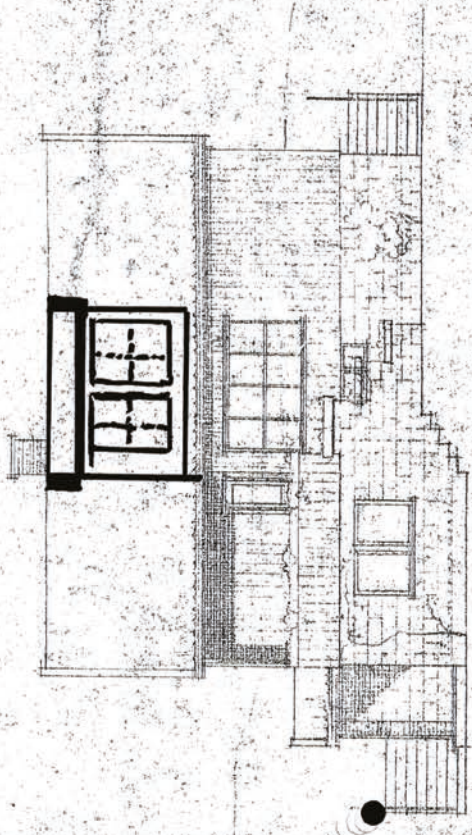
T
2.20
T

Northwest facade.

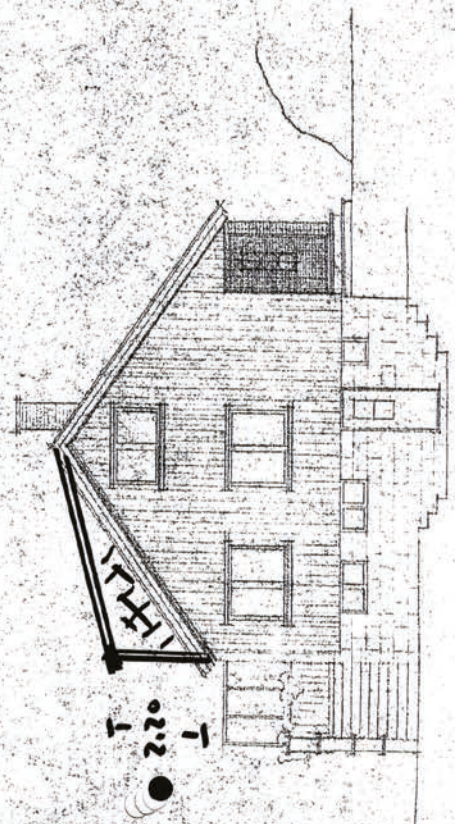


North facade.

000



Southwest facade.



South facade.

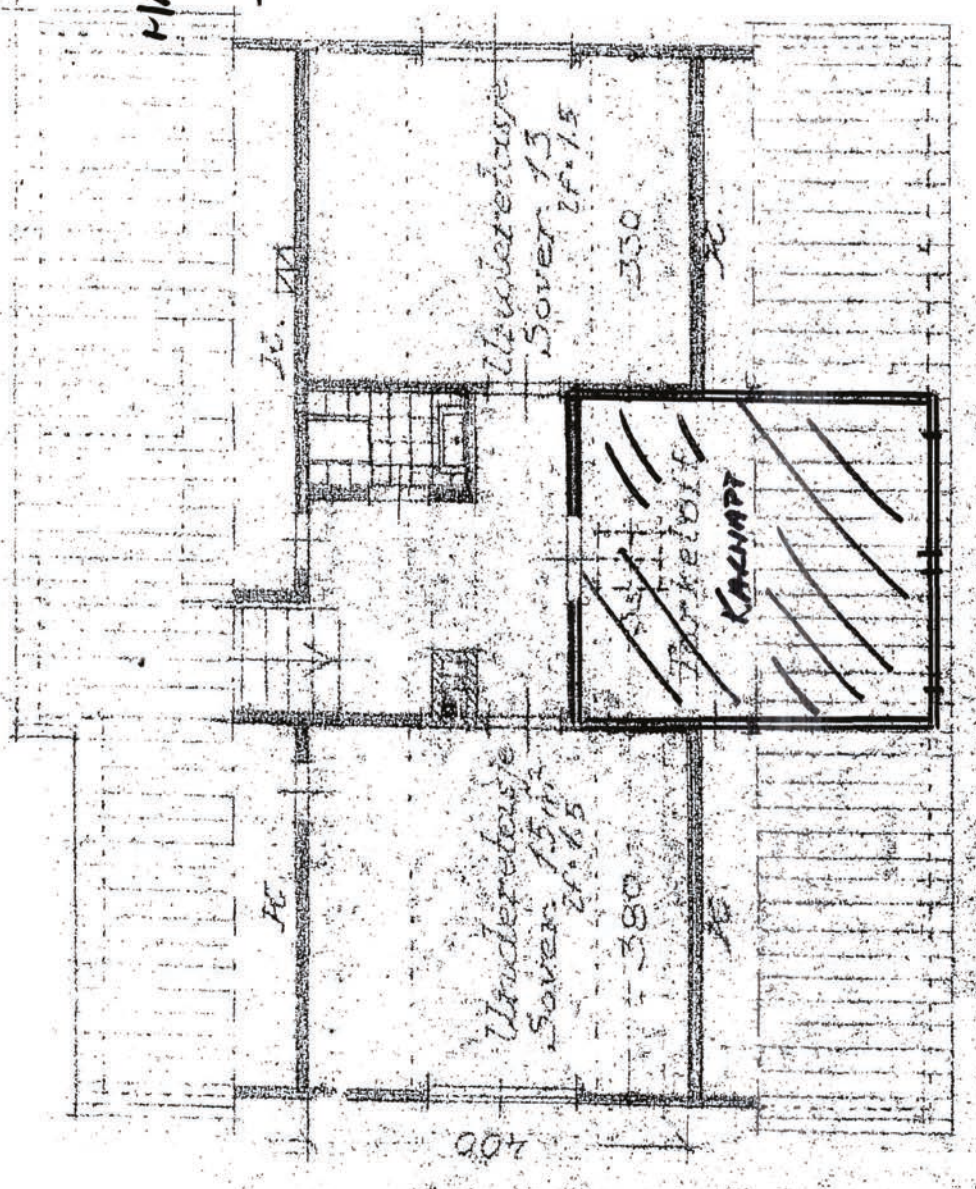
T
2.20
T

Н/Т КМЕНАТ

МАЈОР ЛАНДАКОВ

35

14.06



З.о.г.г.г.г.г.г.



BICO BYGG OG INNREDNING AS
Postboks 7063 Vestheiene
4674 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201701147-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 4.4.2017

**Major Laudals vei 35, 40/131 - ny balkong og utvidelse av terrasse med trapp -
Ferdigattest**

Byggeplass:	MAJOR LAUDALS VEI	Eiendom:	40/131
Ansvarlig søker:	BICO BYGG OG INNREDNING AS	Adresse:	Postboks 7063 Vestheiene 4674 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Einar Hald og Ellen Marie Næss	Adresse:	Major Laudals vei 35
Tiltakshaver:	HALD EINAR OG ELLEN MARIE NÆSS	Adresse:	Major Laudals vei 35
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen 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 3.2.2017 og ikke søknadspliktig endring i mailkorrespondanse av 23.3.2017.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Margrethe Nygård
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Einar Hald og Ellen Marie Næss, Major Laudals vei 35, 4630 KRISTIANSAND S

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Margrethe Nygård
Telefon
+47 38 24 32 34

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

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



BICO BYGG OG INNREDNING AS
Postboks 7063 Vestheiene
4674 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201701147-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 1.2.2017

Major Laudals vei 35 - 40/131 - Dispensasjon og tillatelse

Byggeplass:	MAJOR LAUDALS VEI 35	Eiendom:	40/131
Ansvarlig søker:	BICO BYGG OG INNREDNING AS	Adresse:	Postboks 7063 Vestheiene 4674 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	HALD EINAR OG ELLEN MARIE NÆSS	Adresse:	Major Laudals vei 35
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 27.1.2017 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av balkong og utvidelse av terrasse samt mindre fasadeendring.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 1 – som omfatter plassering og utnyttelsesgrad.

Det foreligger ingen merknader til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om tiltak er mottatt 27.1.2017, samt dispensasjonssøknad er mottatt 31.1.2017.

Tiltaket omfatter oppføring av ny balkong som er understøttet av påler i andre etasje mot sørøst, samt utvidelse av eksisterende terrasse i første etasje mot sørvest. Det blir i tillegg satt inn et stort vindu i fasade mot vest og fasaden mot sør får en ny balkong dør i andre etasje og to vinduer i første etasje byttes ut med ett vindu.

BYA for balkong er oppgitt til 3,6 m²

BYA for utvidelse av terrasse er oppgitt til 18,5 m²

Det er ingen merknader til tiltaket. Naboene har samtykket til tiltaket.

Spesielle forhold:

Reguleringsplanen innehar ikke bestemmelser i forhold til utnyttelsesgrad og plassering av bebyggelsen på eiendommen. For planer eldre enn 1969 skal man i henhold til

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Margrethe Nygård
Telefon
+47 38 24 32 34

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

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

kommunaldepartementets «Veileder for grad av utnytting» legge til grunn at det er bygningsfiguren på plankartet som angir utnyttelse og plassering av bebyggelse.

Ansvarlig søker har oppgitt at eksisterende bebyggelse har en utnyttelse på 131 m² eller 12,3 %.

Oppføring av ny balkong og terrasse vil få en økning i BYA på tilsammen 21,85 m². Parkeringsareal er oppgitt til 18 m².

Total BYA for denne eiendommen blir dermed 170,85 m² eller 17,4 %.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Nedre Lund er gjeldende og denne ble godkjent 17.10.1958. Formål: bolig.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 27.1.2017 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

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

Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket, og det er ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelser § 1 - som sier noe om plassering og utnyttelse på eiendommen og er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Generelt:

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, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette 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, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenserer fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenserer fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1 som omhandler utnyttelse og plassering av eiendommen. Som begrunnelse oppgir tiltakshaver at;

- Dette er et lite tiltak, som er godt innenfor grensene i kartet.
- Tiltaket vil medføre bedre utearealer og bokvalitet.
- Alle naboer har samtykket.
- Det vises til likestillingsprinsippet. Fler i området har fått tillatelse å bygge utover det som er regulert.
- Eiendommen ligger i en eldre plan som avviker fra dagens situasjon.
- En dispensasjon i dette tilfellet vil ikke endre intensjonen med planen.

Hensyn:

Utnyttelsesgrad:

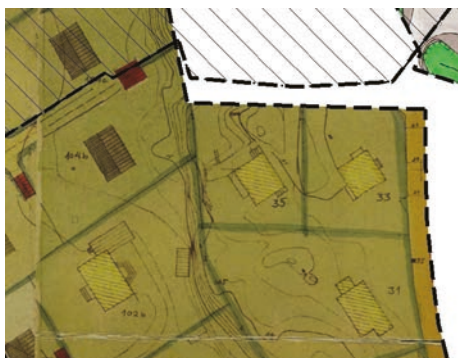
Hensynene bak utnyttingsbestemmelsen er blant annet det offentlige behov for å kunne styre bebyggelse av eiendommen med hensyn på blant annet, bebyggelsens volum, bokvalitet, uteoppholdsarealer, barn- og unge, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også sikring tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer samt sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Plasseringsbestemmelsen:

Hensynet bak plasseringsbestemmelsen i reguleringsplanen er å sikre ubebygde soner mellom ulike arealformål og avstand mellom bygninger. Plasseringsbestemmelsen skal også ivareta estetiske kvaliteter som lokalisering av bebyggelse og bevaring av terreng og vegetasjon.

Vurdering:

I plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd første setning er det et vilkår for innvilgelse av dispensasjon satt til at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt. Som det fremgår i teksten over er hensynene i denne saken i stor grad omkring sikring av avstander og ledige arealer for rekreasjon.



Utsnitt av plankart



Utsnitt av situasjonskart

Som vi ser av situasjonskart og plankart over er bebyggelsen i området bebygd ut over det som var regulert i 1958, og denne er i dag lite egnet styringsverktøy når det gjelder plassering av bebyggelse og utnyttelsesgraden på eiendommen. Det er allerede gitt tillatelse til bebyggelse ut over det som er regulert slik at tiltaket vil ikke tilsidesette hensynet bak planen. Det er snakk om oppføring av en liten balkong og utvidelse av eksisterende terrasse, dette vil ikke sjenere naboer eller allmennheten generelt.

Tiltaket vil ikke berøre hensynene bak bestemmelsene i forhold til verken myndigheters interesseområder, naboers interesser eller allmennheten, og byggesaksavdelingen konkluderer med at første vilkår for dispensasjon er oppfylt. Ved innvilgelse av dispensasjon skal det vurderes hvorvidt vedtaket kan gi en uheldig presedensvirkning i området. Samtidig ligger tiltakseiendommen slik plassert i planen at det foreligger begrunnelser i denne saken som ikke uten videre kan nyttes av andre. Det vises i denne sammenheng til tiltakets plassering på eiendommen i forhold til naboer. På bakgrunn av dette vurderer byggesaksavdelingen at innvilgelse av dispensasjon ikke vil danne en uheldig presedensvirkning.

Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd andre setning har en forutsetning om at fordeler ved innvilgelse av dispensasjon skal være klart større enn ulemper. I denne saken kan ikke byggesaksavdelingen se at dispensasjonen vil gi noen negative konsekvenser for myndigheters interesseområder, naboer eller allmennheten. Dermed er det konsekvenser for tiltakshaver som blir

utslagsgivende i denne saken. Tiltaket vil ikke gi noen terrenginngrep som er av en slik karakter at dette negativt vil påvirke tomtens helhet. For tiltakshaver vil økt terrasse areal og ny balkong gi muligheter til en bedre utnyttelse av eiendommen, samt at bokvaliteten øker, og utearealet får et renere og penere uttrykk.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal søker skriftlig anmode om ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

1. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
2. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gyldighet:

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

Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr for dispensasjon kr. 3.000,- + byggesaksgebyr kr. 4.000,- + kartavgift kr. 500,-. Samlet gebyr for tiltaket på til sammen kr. 7.500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Margrethe Nygård
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: HALD EINAR OG ELLEN MARIE NÆSS, Major Laudals vei 35, 4630
KRISTIANSAND S

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.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

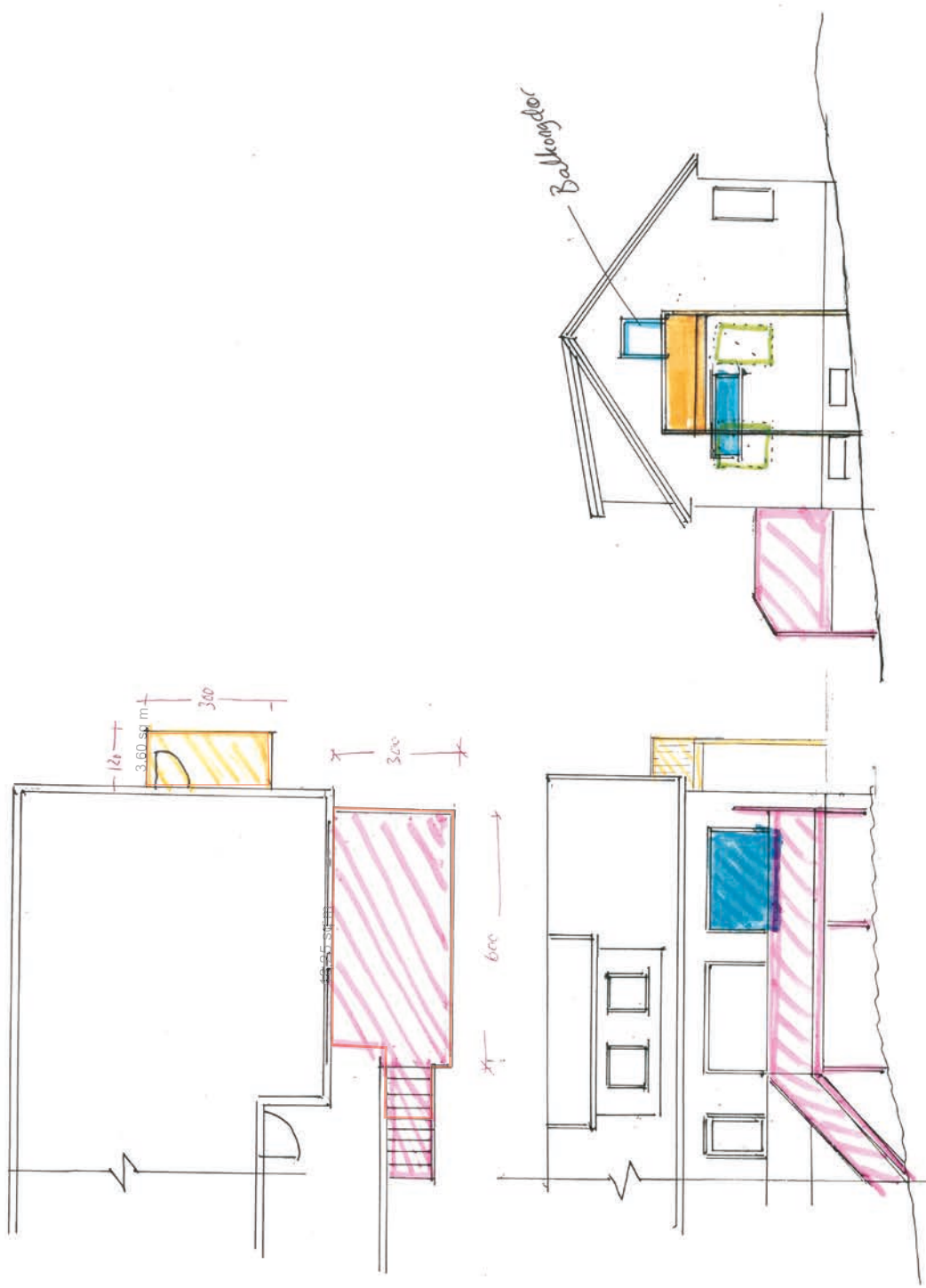
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- 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.



Einar Held
 Major Landstuvä 35
 6/12-16 SHK

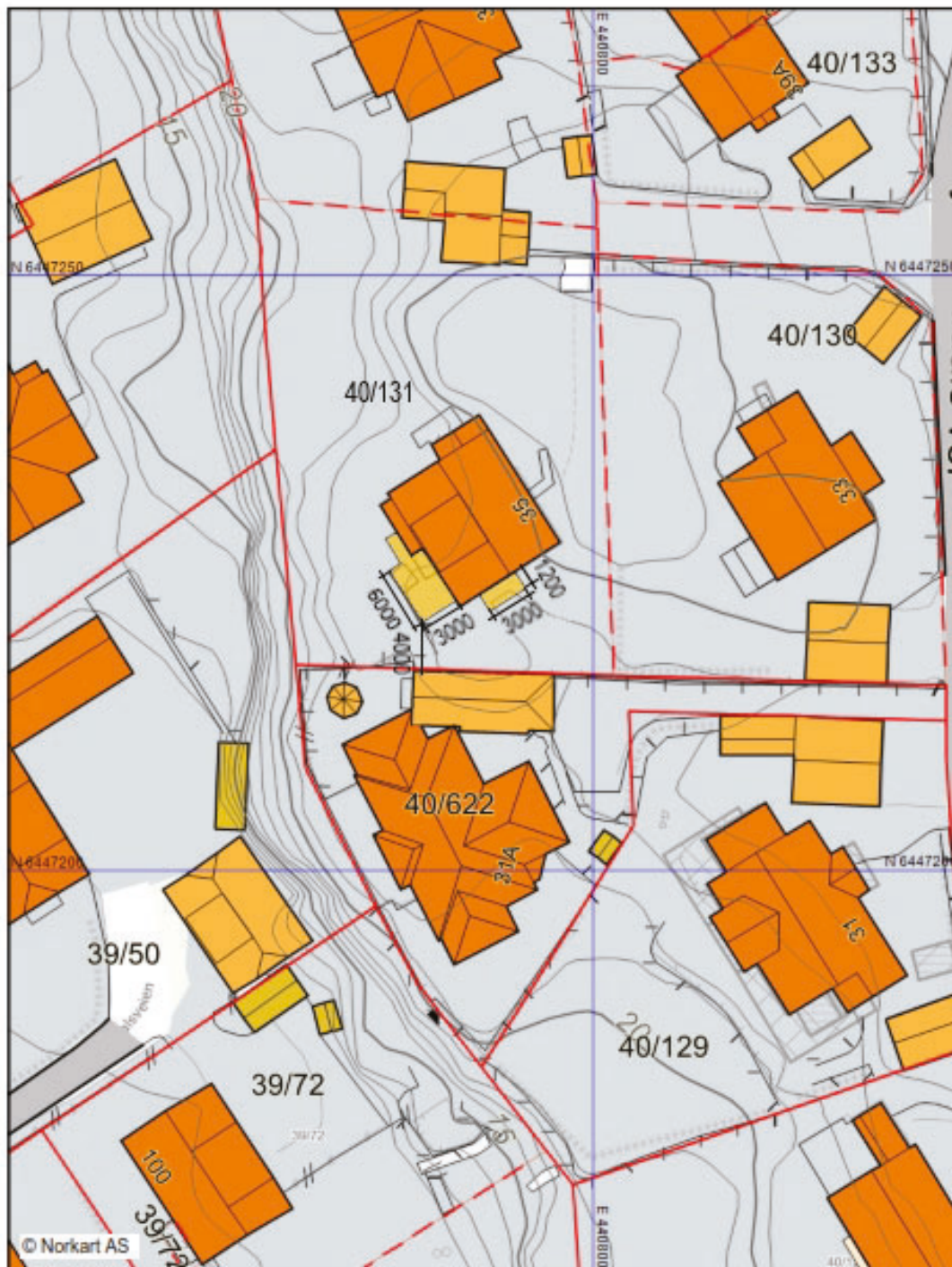
- NYTT VINDU / BALKONGDÖRR
- EKS. VINDU
- UTVIDELSE TERRASSE
- NY TERRASSE



Sit. kart 40/131

1:500

18.12.2016



Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig.

Saksnr. 200605438 Dok. nr. _____		Kommunens saksnr. _____
Søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93 KONTROLLBOK SERBUI 18 MAI 2006		
☒ Enkle tiltak ☐ Ett-trinns søknadsbehandling ☐ Rammetillatelse		Vedtaksdato (fylles ut av kommunen) Kommunen: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) Arkivkode: 40/131 Unntatt off. l.h.t.: 536NBN
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning ☐ Ja ☐ Nei		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festestr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse MAJOR LAUDALSVEI 35 4630 Poststed Kr. Sand					
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		☐ Frittliggende ☒ Tilbygg, påbygg, underbygg ☐ Parkeringsplass ☐ Anlegg ☐ Vei ☐ Vesentlige terrenginngrep			
	Endring av bygg		☐ Konstruksjon ☐ Fasade ☐ Reparasjon			
	Endring av bruk		☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving		☐ Hele bygg ☐ Deler av bygg ☐ Anlegg			
	Bygn.tekniske inst. *)		☐ Nyanlegg ☐ Endring ☐ Reparasjon			
	Endring av boligenh.		☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt		☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)		☐ Deling ☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning			
	Annet		- beskriv <i>Krist</i>			
	*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver					

Ansvar og kontroll	
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	-	☐
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	X	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger	E	X	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	X	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrifter	
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket Foretak <i>Byggm. MAGNAR VATNE AS</i> Adresse <i>ERIKSTAD</i> Postnr <i>4630</i> Poststed <i>KR. SAND</i> Organisasjonsnr <i>988 341 282</i> Telefon <i>907 56 550</i> Kontaktperson _____ Mobiltelefon _____ E-postadresse <i>mag-vatn@online.no</i> Telefaks <i>380 45 712</i> Dato _____ Underskrift <i>Magnar Vatne</i> Gjentas med blokkbokstaver <i>MAGNAR VATNE</i>	Tiltakshaver Navn <i>LARS OLA SOLSTAD</i> Adresse <i>MAJOR LAUDALSVEI 35</i> Postnr <i>4630</i> Poststed <i>Kr. Sand</i> Organisasjonsnr _____ Telefon (dagtid) _____ ☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet E-postadresse _____ Dato _____ Underskrift _____ Gjentas med blokkbokstaver _____

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Tiltak på eiendommen:

Gnr

40

Bnr

131

Festegn

Seksjonsnr

Eiendommens adresse

HÅND LUNDALSVET 35

Postnr

Poststed

Eier/fester

4630 KRISTIANSAND
LARS OLA SOLSTAD

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

☒ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

☐ Nybygg☐ Anlegg☒ Endring av fasade☐ Riving☐ Skilt☐ Eiendomsdeling eller bortfeste☐ Innhengning mot veg☐ Bruksendring☐ Dispensasjoner

☒ Annet
Beskriv

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81☒ Mindre byggearbeid

BYGGING AV KVISTROM PÅ LOFT

☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

BYGGING AV KVISTROM MOT SYD-VEST.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Ansvarlig søkers postadresse
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted Dato Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)

KRISTIANSAND 10.05.2006 Lars Ola Solstad

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested				Adresse	
Gnr 40	Bnr 131	Festnr	Seksjonsnr	MAJOR LAUDALSVEI 35	
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr 40	Bnr 622	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn SIREN MARIE & ANKER RUTHJERSEN	
Adresse MAJOR LAUDALSVEI 31A				Adresse MAJOR LAUDALSVEI 31A	
Postnr 4630		Poststed KRISTIANSAND		Postnr	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel ☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				Dato	Sign A. Ruthjersen / S.M. Ruthjersen

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr 40	Bnr 132	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn BIRGER D BIRKETVEDT	
Adresse MAJOR LAUDALSVEI 37				Adresse	
Postnr 4630		Poststed KRISTIANSAND		Postnr	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				Dato	Sign B. Birketvedt

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr 39	Bnr 126	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn ARNE ALBERT & BODIL HARALDSEID ALBERT	
Adresse TORRIDALSVEIEN 104B				Adresse	
Postnr 4630		Poststed KRISTIANSAND		Postnr	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel ☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				Dato 10/5-06	Sign B. Albert

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr 39	Bnr 50	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn HAKON & ANETTE SOLLI BIRKENES	
Adresse TORRIDALSVEIEN 102				Adresse	
Postnr 4630		Poststed KRISTIANSAND		Postnr	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				Dato 10/5-06	Sign Hakon Birkenes / Anette S. Birkenes

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr		Poststed		Postnr	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato	Sign

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 25.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 40 Bruksnr.: 131

Adresse: Major Laudals vei 35, 4630 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250110

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 131	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	918 Gimlevang
Veiadresse:	Major Laudals vei 35, gatenr 15200	Valgkrets:	7 Lund
	4630 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010801 Oddernes
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	MAJ.LAUDALSV.27	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.08.1947	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 062,8 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/40/131	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	13.08.1947	Avgiver	4204/40/8	-1 075,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/40/131	1 075,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Major Laudals vei 35	U0101	Bolig	70,0	Kjøkken			
Major Laudals vei 35	H0101	Bolig	155,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	225,0	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	225,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1950		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		2	
Bygningsnr:	168205686			Antall etasjer:			3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		95,0		95,0				
H01	1		82,0		82,0				
H02			48,0		48,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			
Bygningsnr:	168205643			Antall etasjer:			1

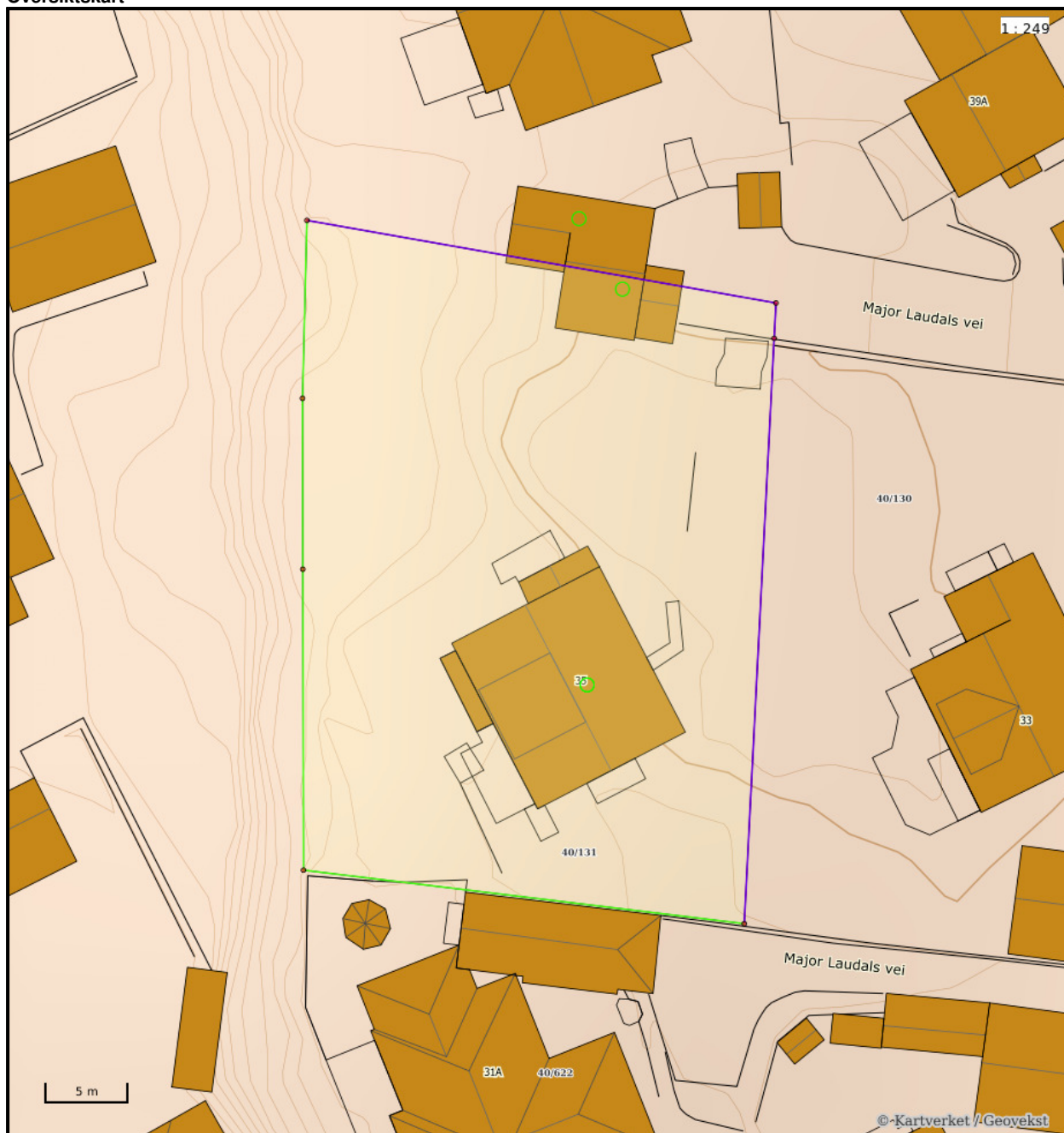
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

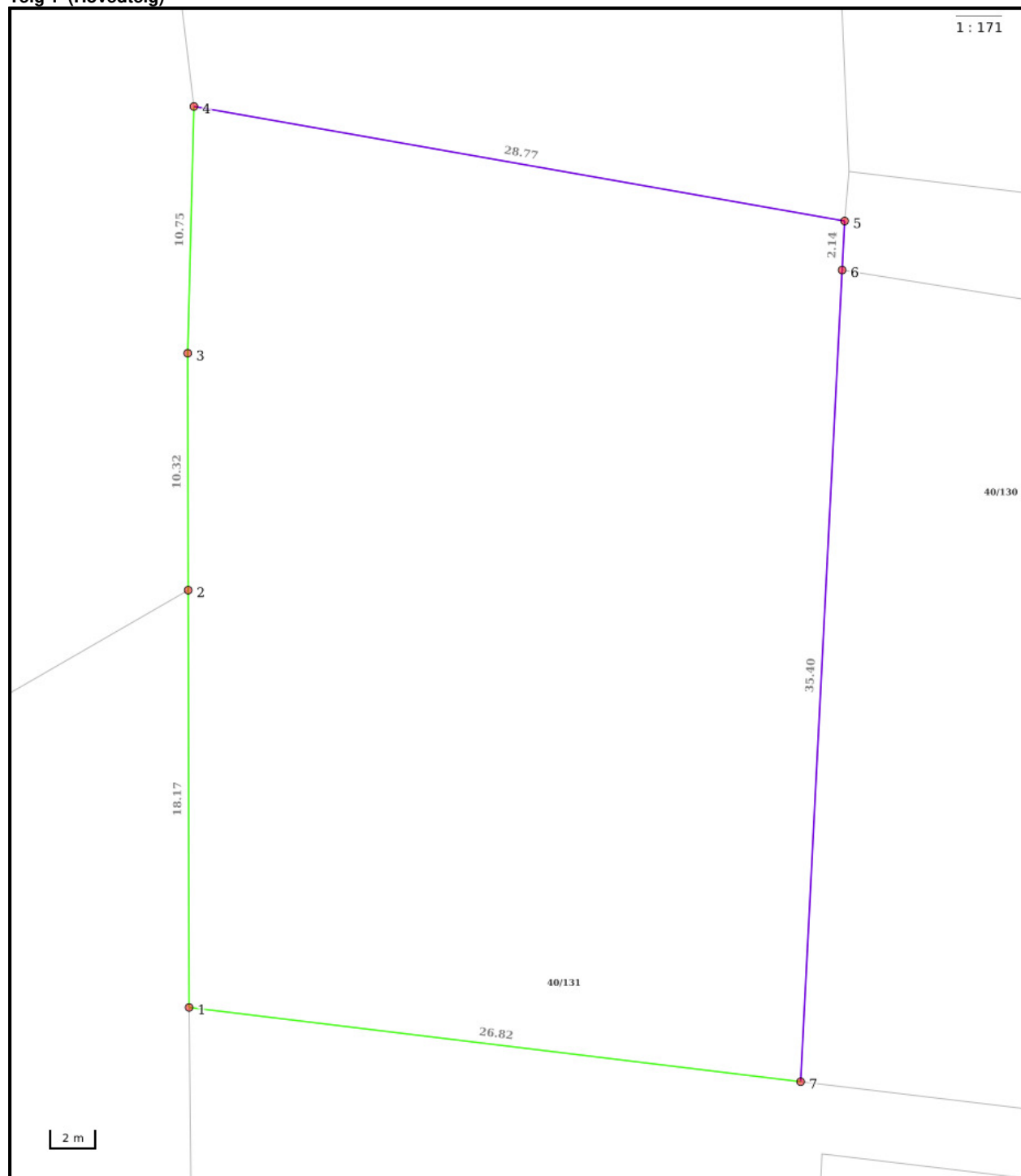
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 062,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 447 217,34	440 774,92	18,17m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Bolt
2	6 447 235,43	440 773,27	10,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 447 245,71	440 772,33	10,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
4	6 447 256,44	440 771,64	28,77m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 447 253,99	440 800,31	2,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 447 251,85	440 800,39	35,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 447 216,48	440 801,73	26,82m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 25.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 40 Bruksnr.: 131

Adresse: Major Laudals vei 35, 4630 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250110

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	bolig
Kommentar	
Plan under arbeid: E18 ytre ringvei v/saksbehandler Syversen 05007002	

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

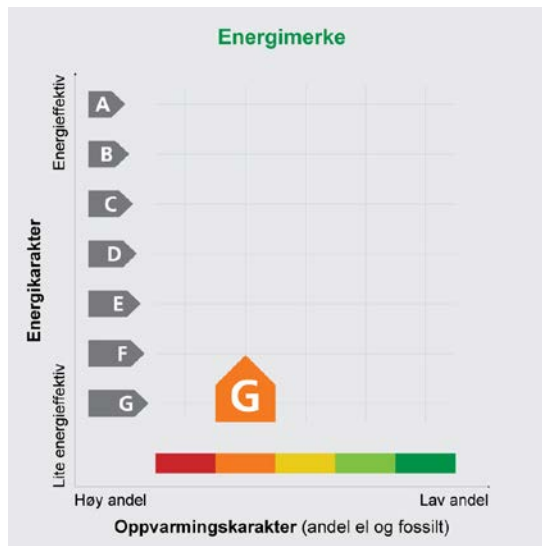
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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

Adresse	Major Lauvdalsvei 35
Postnr	4630
Sted	Kristiansand
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	40
Bnr.	131
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1320541
Dato	05.10.2021

Innmeldt av Ellen Marie Næss Hald



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energigivner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energigivner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

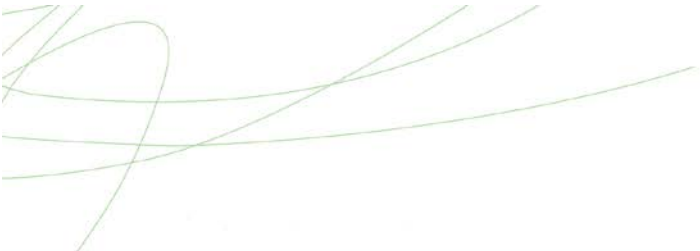
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av kjellervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggs kader.

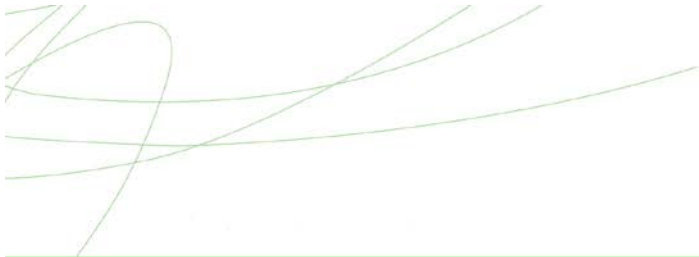


Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1951
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	241
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Major Lauvdalsvei 35

Postnr/Sted: 4630 Kristiansand

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 05.10.2021 19:13:17

Energimerkenummer: A2021-1320541

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Ellen Marie Næss Hald

Gnr: 40

Bnr: 131

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

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

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts 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**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Nabolagsprofil

Major Laudals vei 35 - Nabolaget Gimlemoen/Flaten - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Påskebjerg Linje 31	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 2.8 km
Kristiansand Kjevik	17 min

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	18 min 1.3 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 100 elever, 9 klasser	22 min 1.6 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	27 min 2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	23 min 1.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	17 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	26 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Hokus Pokus Kristiansand - UiA	11 min
Sørlandet Kunnskapspark - UiA	15 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

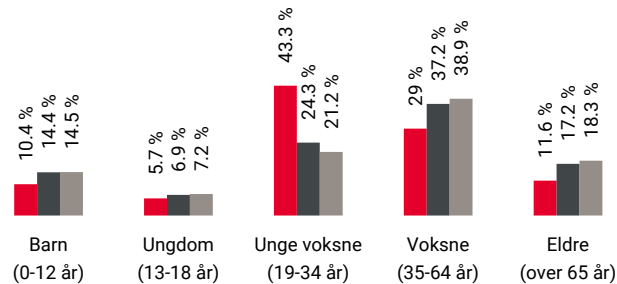
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimlemoen/Flaten	1 906	1 370
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hokus Pokus barnehage Kristiansand (1-...)	11 min
114 barn	0.8 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	22 min
32 barn	1.6 km
Lund barnehage (1-5 år)	23 min
38 barn	1.6 km

Dagligvare

Coop Prix Gimlevang	6 min
Post i butikk	0.5 km
Joker Oddernesveien	14 min
PostNord, søndagsåpent	1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



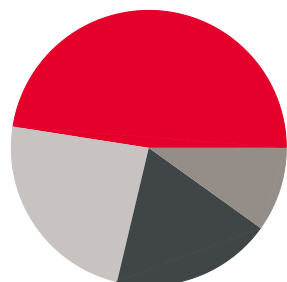
Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

Sport

Gimlemoen bordtennisanlegg	6 min
Bordtennis	0.5 km
Gimlevang balløkke	7 min
Ballspill	0.5 km
Spicheren Treningssenter	18 min
SATS Aquarama	6 min

Boligmasse



48% enebolig
19% rekkehus
10% blokk
24% annet

«Fredelig og rolig boligområde.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

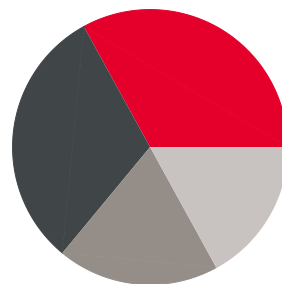
5 min



Apotek 1 Aquarama

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
31% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



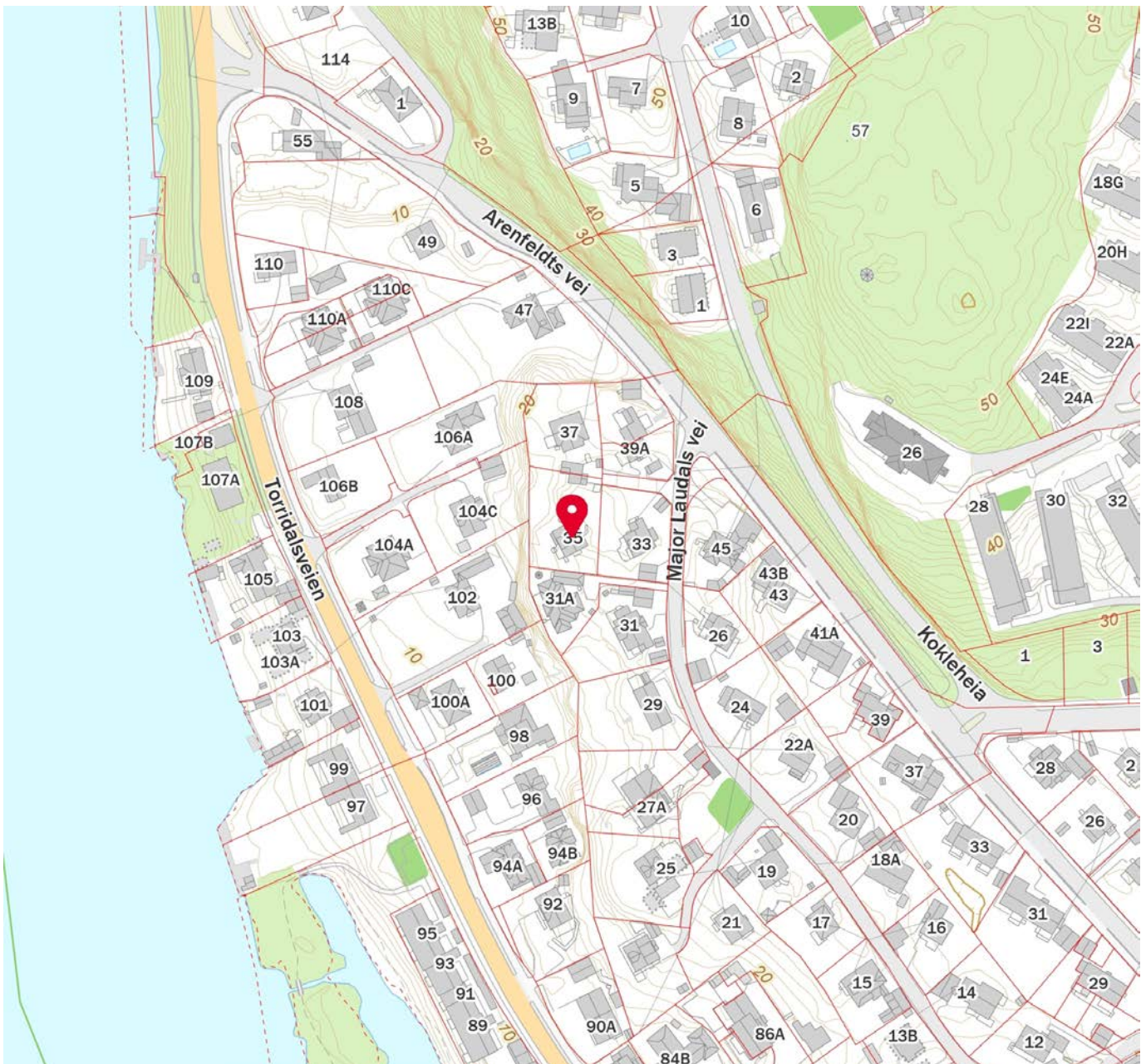
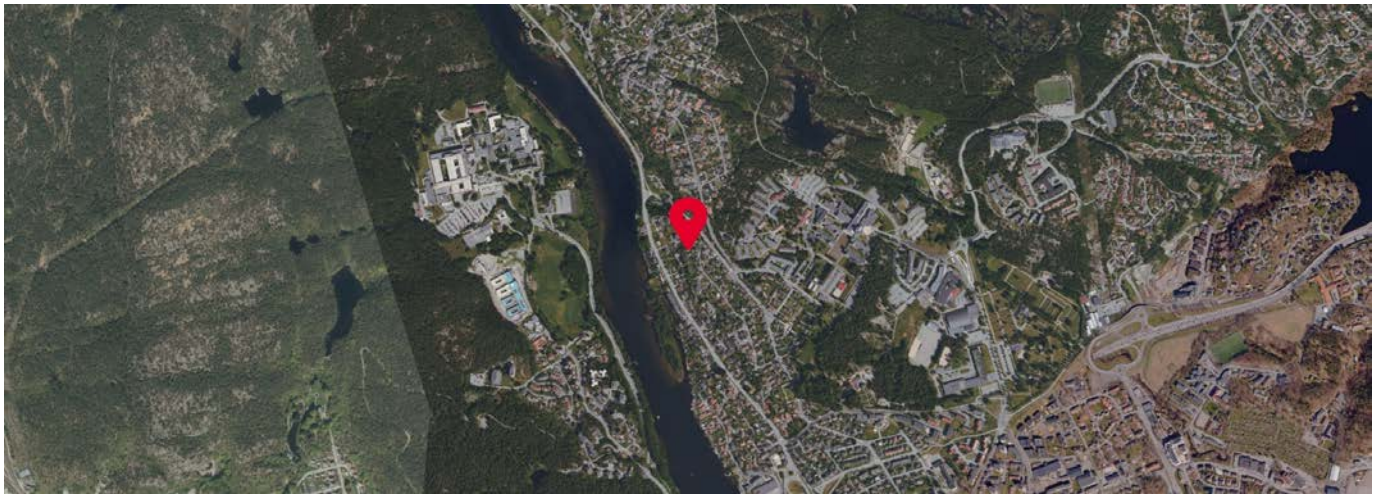
0%

58%

Gimlemoen/Flaten
 Kristiansand
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Major Laudals vei 35
4630 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

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 viderefremidlet 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