

aktiv.

Valhallagata 50, 4632 KRISTIANSAND S

**Lund! Rekkehus over 4 plan.
Moderniseringsbehov. Garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223

E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 250 000,-
Omkostn.: Kr 182 640,-
Total ink omk.: Kr 7 432 640,-
Selger: G H Eiendom AS

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total 169/169 kvm
Tomtstr.: 149 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 1665
Gnr. 152, bnr. 1577
Oppdragsnr.: 1408260061

Lund! Rekkehus over 4 plan. Moderniseringsbehov. Garasje.

Velkommen til Valhallagata 50

Romslig bolig over fire etasjer med svært attraktiv beliggenhet på populære Lund. Eiendommen fremstår som noe slitt og det må påregnes oppussing og modernisering, noe som gir kjøper gode muligheter til å skape en bolig etter egne ønsker. Det foreligger tillatelse fra kommunen til bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel samt fasadeendring, som gir et spennende utviklingspotensial. Boligen inneholder stue med vedovn og utgang til terrasse, kjøkken, tre gode soverom, to eldre bad, romslig loftstue samt uinnredet kjeller med flere lagerrom. Flotte utearealer på begge sider av boligen med gode solforhold og utsikt mot parkområde. Medfølger garasje. Gangavstand til sentrum, skoler, barnehager og byens øvrige servicetilbud.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	74
Forbrukerinformasjon	136
Budskjema	137

Plantegning

1. etasje



Ikke Målbart Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Bildet er digitalt møblert, og kun en illustrasjon som ikke representerer reelle mål.





Inngangsparti med god plass for yttertøy.

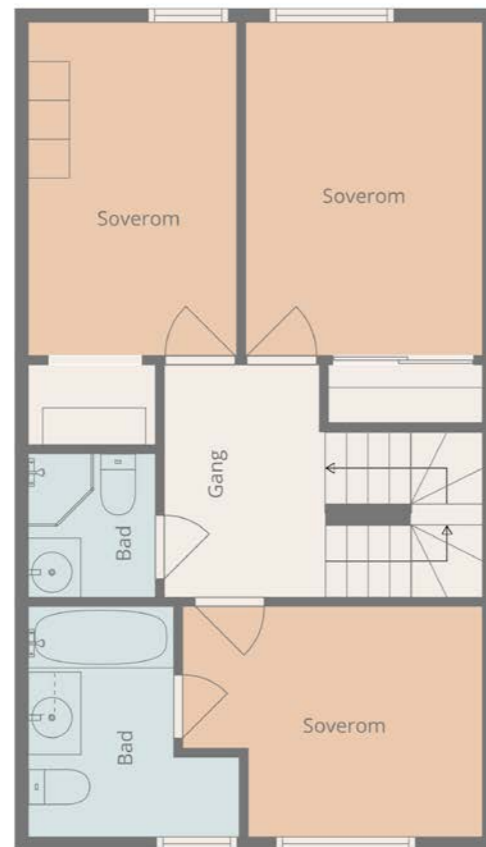


Fra gang mot inngangsparti.



Plantegning...

2. etasje



Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.



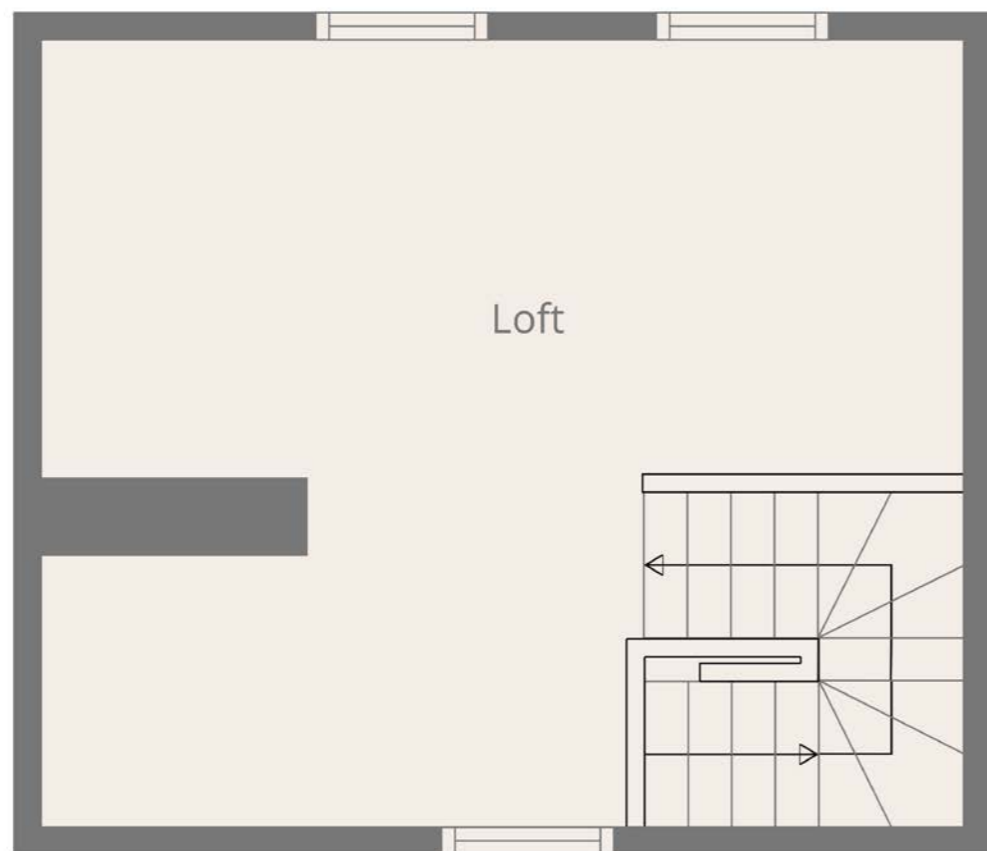
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Plantegning

Loft



Ikke Målbar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.



Romslig loftsetasje med takvinduer.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Kjeller



Ikke Målbar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.



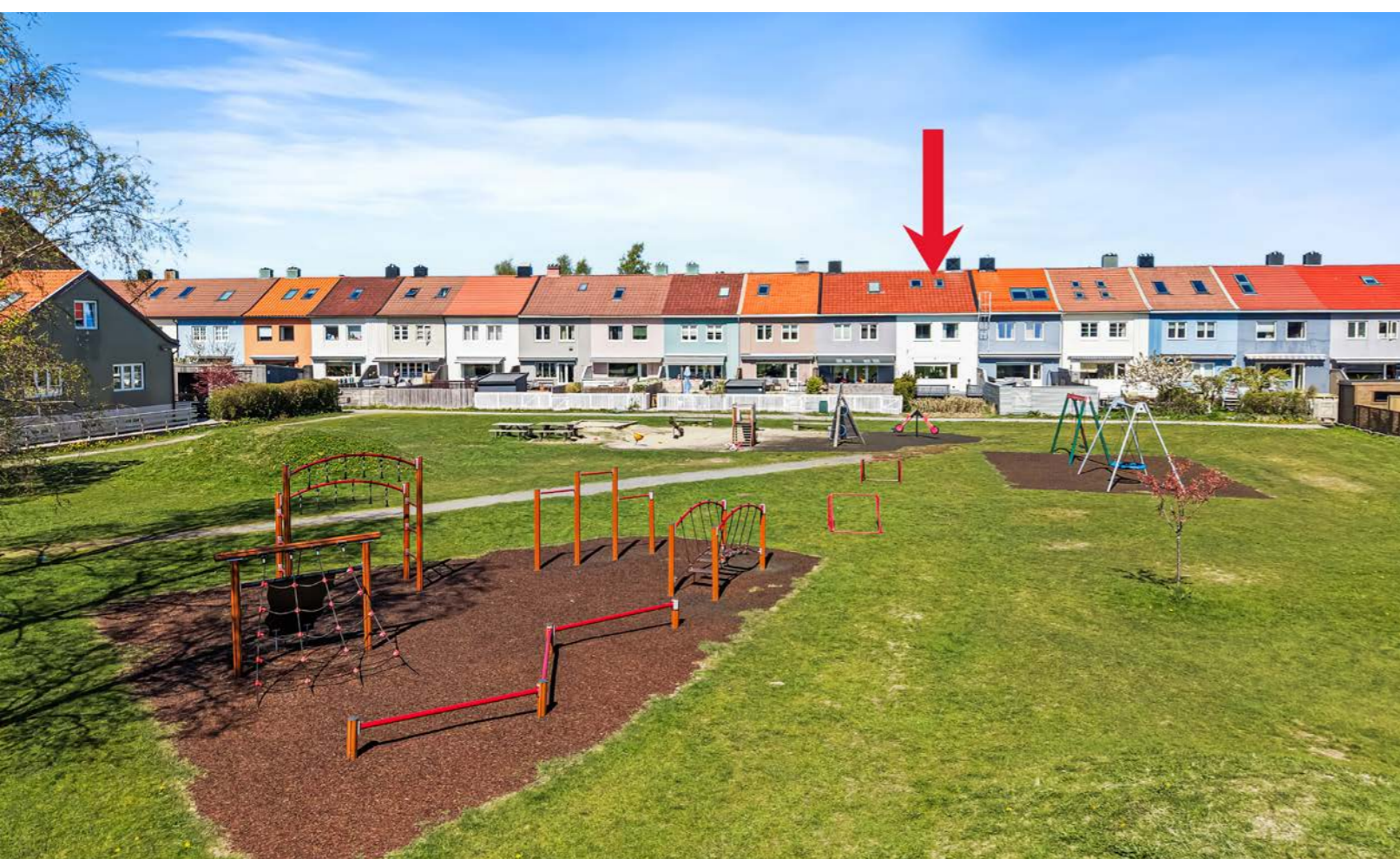
Uinnredet kjeller som er søkt og godkjent for innredning.


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Sjarmerende bomiljø i et attraktivt boligområde.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 kvm

BRA totalt: 169 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 49 kvm Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3

1. etasje

BRA-i: 50 kvm Vindfang, hall m/trapp, stue, kjøkken, trapperom

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Gang, bad, bad (tidligere soverom), soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom

3. etasje

BRA-i: 21 kvm Loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

149 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er fint opparbeidet med uteareal på begge sider.

Ved hovedinngangen er det et innegjerdet, romslig gårdsrom med belegningsstein. Det er en liten trapp opp fra gaten. På andre siden er det en terrasse med utgang fra stuen og videre til en liten hage.

Dette arealet er åpent med utsikt til et parkområde med lekeplass. Her er gode solforhold.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Lund som er et av Kristiansands mest populære boligområder. Herfra er det gangavstand til sentrum og mange av byens fasiliteter. Det er flere skoler og barnehager i nærområdet.

Adkomst

Se kart i salgsoppgave.

Det blir skiltet med Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

I området er det hovedsakelig rekkehus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Bamsebo barnehage: 0.6 km

Roligheden Gård barnehage: 0.7 km

Lund barnehage: 0.8 km

SKOLER:

Wilds Minne skole: 0.4 km

Kristiansand Internasjonale skole: 0.9 km

Steinerskolen i Kristiansand: 1.2 km

Lovisenlund skole: 1.4 km

Oddemarka skole: 1.1 km

Akademiet vgs Kristiansand: 1.4 km

Kvadraturen Skolesenter: 1.5 km

Skolekrets

Kristiansand

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Marvikskrysset: 0.2 km

TOG:

Kristiansand stasjon: 2.7 km

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Er besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer på loftet.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av zink. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Veggkonstruksjon: Veggene har murkonstruksjon og har pussede murfasader.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Hele takkonstruksjonen med kott på begge sider er en lukket konstruksjon.

Vinduer: Nyere vinduer av type sidehengslet med midtstolpe mot gate i første og andre etasje. Disse vinduer er funnet i bra stand.

Vinduer - 1: To eldre vinduer på soverom i andre etasje og et stort vindu i stue med fast karm. Eldre

opprinnlige kjellervinduer som er topphengslet med enkle glass.

Tre takvinduer på loftet av type welux.

Dører: Hoveddør med glass og en nyere balkongdør med høy brystning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i mot have med rekkverk og skillevegg.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er av betongdekke og støpt gulv i grovkjeller.

Pipe og ildsted: Boligen har en eldre opprinnelig mursteinspipe med en vedovn i stue. Feierluke på loftet og en sotluke i grovkjeller.

Rom Under Terreng: Er en grovkjeller med synlig grunnmur og støpte kjellergulv. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Se også punkt drenering.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Svak skrånet tomt ved grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige

avløpsrør og vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Oljetank: En dagtank i trappegang til kjeller med noe røropplegg.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon:

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Maling har sprukket og løsnet flere plasser.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ingen synlige luftespalter i gesims for tilgang på luft til lukket takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer - 1:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. En del vedlikehold må

beregnes på eldre vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Gjennværende brukstid på kjellervinduer ansees som noe begrenset.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Dekke har fått noe sig i fundamenteringen og selve dekke er slitt og har fått en skade.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. En del vedlikehold med enkelte oppgraderinger må beregnes på terrasse med tilhørende deler.

Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak:

Noe oppgraderinger/fornyning av enkelte overflater bør beregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette gjelder i stue og det er ujevn gulvstøp i grovkjeller.

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. Gulvene fungerer greit med disse avvik.

Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.

Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktspærre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

Ble også registrert en del fuktmerker og saltutslag flere plasser.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.

Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller.

Innvendige trapper - 1:

Trappen har noe sig og skjevheter.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak med oppretting må beregnes.

Andre - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utbedring av fallforhold. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Andre - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Andre - Bad - Ventilasjon:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Andre - Bad (tidligere soverom) - Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Andre - Bad (tidligere soverom) - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Andre - Bad (tidligere soverom) - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilluft til våtrommet. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Vannledninger:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kobberrør.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det bør foretas tiltak på anlegget

som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Avløpsrør:

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Bruken av grovkjeller vil også være avgjørende.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

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

Oljetank:

Eldre dagtank i trappegang til kjeller bør saneres.

Konsekvens/tiltak:

Dagtank anbefales å saneres med tilhørende røropplegg.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER

UNDERSØKT:

Andre - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger i rundt hele badet)

Det ble foretatt enkle søk med en

fuktighetsindikator uten å få noen unormale utslag.

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet:

Ble registrert en del avvik i forhold til dagens krav til helse, miljø og sikkerhet.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik i rømningsveier.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav. For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Loftet er ikke godkjent med sikker rømningsvei og kan dermed ikke benyttes til varig opphold.

Innhold

Velkommen til Valhallagata 50.

Romslig bolig over fire etasjer med attraktiv beliggenhet på Lund i Kristiansand. Eiendommen fremstår som noe slitt og må påregnes oppussing og modernisering, noe som gir kjøper gode muligheter til å sette sitt eget preg på boligen. Det foreligger tillatelse fra kommunen til tiltak for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendring, noe som gir et interessant utviklingspotensial.

Boligens første etasje består av et vindfang og en romslig entré med god plass til yttertøy. Herfra er det adkomst videre til gang og trappeløp som leder både til loft og kjeller. Stuen er lys og trivelig med vedovn, godt med plass til sittegruppe og store vindusflater som gir fint lysinnslipp og utsikt. Fra stuen er det utgang til terrasse. Kjøkkenet har noe eldre innredning med integrert komfyr.

I andre etasje er det en gang med adkomst til tre romslige soverom og videre trapp til loft. Etasjen har to bad, begge av eldre standard. Det ene badet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det andre badet har servant, toalett og badekar. Loftet inneholder en romslig loftstue med takvinduer, som gir et ekstra oppholdsrom med fleksible bruksmuligheter. Kjelleren er i dag uinnredet og består av tre lagerrom. Med godkjent

bruksendring åpner dette for videre utvikling og økt bruksareal for den som ønsker det. Eiendommen er pent opparbeidet med utearealer på begge sider av boligen. Ved hovedinngangen er det et romslig, inngjerdet gårdsrom med belegningsstein, adkomst via en liten trapp fra gaten. På motsatt side av boligen er det terrasse med utgang fra stuen og videre adkomst til en mindre hage. Dette uteområdet er åpent, har utsikt mot parkområde med lekeplass og byr på svært gode solforhold. Boligen har en særdeles attraktiv beliggenhet på Lund, et av Kristiansands mest ettertraktede boligområder. Her er det gangavstand til sentrum, samt nærhet til butikker, servicetilbud, kollektivtransport, skoler og barnehager. Området er veletablert og populært for både barnefamilier og voksne som ønsker nærhet til byens fasiliteter i rolige omgivelser.

Standard

Boligen fremstår som noe slitt og kan trenge oppussing/ renovering. Det foreligger tillatelse fra kommunen om tiltak for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel samt fasadeendring på eiendommen. Boligen går over fire etasjer og inneholder:
Første etasje:
Vindfang:
Entreen har god plass for yttertøy.

Gang/ hall:
Herfra er det trapp til loft og kjeller.

Stue:
Lys og pen stue med vedovn og god plass til sittegruppe. Stort vindu med utsikt og utgangsdør til terrasse.

Kjøkken:
Noe eldre kjøkkeninnredning med integrert komfyr. Det er gulvfliser av beleg, malte slette vegger og fliser over kjøkkenbenken.

Andre etasje:
Gang:
Her er adkomst til alle soverom og videre trapp til loft.

Bad 1:
Eldre bad som har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Badet er flislagt med varmekabler.

Bad 2:
Eldre bad som har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Malt våtromstapet på vegger og gulvet har vinylbelegg med varmekabler. Rommet har tidligere vært et soverom

Soverom 1:
Soverommet har god størrelse.

Soverom 2:
Soverommet har god størrelse.

Soverom 3:
Soverommet har god størrelse.

Loft:
Loftstue:
Romslig loftstue med takvinduer.

Kjeller:
Uinnredet kjeller med 3 lagerrom.

Innvendige overflater:
Gulv: Furugulv, parkett og venoliumsfliser.
Himling: Malt betonghimling med noe struktur og panel.
Vegger: Panel, malte slette og malt glassfibertapet.

Hvitevarer

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

Parkering

Medfølger garasje.

Solforhold

Boligen har gode solforhold.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Det er vedovn i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 250 000

Omkostninger kjøper

7 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

181 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

182 640 (Omkostninger totalt)

194 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

197 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 432 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 444 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 447 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 950 for år 2025

Eiendomsskatt

Kr 6 116 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1665 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 152, bruksnummer 1577 i Kristiansand kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på Valhallagata 50 datert 30.06.1948

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av pipe datert 17.09.2018

Det foreligger ferdigattest på garasjeanlegg datert 15.06.1949

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.06.1948.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg. Plan under arbeid i nærområdet: Marviksletta felt BKHF 2 og 3

Adgang til utleie

Ingen utleiedel.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
Kr 16 550 Tilretteleggingsgebyr
Kr 2 500 Visninger per stk.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekke alle faste utgifter. Alle priser er inkl.mva

Ansvarlig megler

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler MNEF
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler MNEF
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer
914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

15.05.2026

Tilstandsrapport

Valhallagata 50 , 4632 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1665

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 20127-1950

Eiendomsverdi ref nr: UQ5776

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Kai Odd Henriksen



NITO



Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kompetansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

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

NITO

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Er besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer på loftet.

Takrenner og nedløp av zink. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Veggene har murkonstruksjon og har pussede murfasader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak.

Hele takkonstruksjonen med kott på begge sider er en lukket konstruksjon.

Nyere vinduer av type sidehengslet med midtstolpe mot gate i første og andre etasje.

Disse vinduer er funnet i bra stand.

To eldre vinduer på soverom i andre etasje og et stort vindu i stue med fast karm. Eldre opprinnelige kjellervinduer som er topphengslet med enkle glass.

Tre takvinduer på loftet av type welux.

Hoveddør med glass og en nyere balkongdør med høy brystning.

Terrasse i mot have med rekkverk og skillevegg.

Mindre enkel trapp til terrasse i fra have og en støpt trapp ved inngangsparti.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv, parkett og venoliumfliser.

Himling: Malt betonghimling med noe struktur og panel.

Vegger: Panel, malte slette og malt glassfibertapet.

Etasjeskillere er av betongdekke og støpt gulv i grovkjeller.

Boligen har en eldre opprinnelig mursteinspipe med en vedovn i stue. Feierluke på loftet og en sotluke i grovkjeller.

Er en grovkjeller med synlig grunnmur og støpte kjellergulv.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Se også punkt drenering.

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn til andre etasje og loftet.

Enkel kjellertrapp med tette opptrinn.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører med fire spegler som er blitt malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Eldre overflater.

Veggene har fliser og en malt himling.

Gulvet er flislågt og har elektriske varmekabler.

Ukjent tettesjikt/membran og en sluk under dusjkabinett.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger i rundt hele badet)

Det ble foretatt enkle søk med en fuktighetsindikator uten å få noen unormale utslag.

Bad (tidligere soverom):

Eldre overflater.

Malt våtromstapet på vegger og en malt slett himling.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Sluk er plassert ved badekar.

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk ved badekar.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i veggen.

Hulltaking er foretatt fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,9 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvfliser av belegg, malt himling med struktur, malte slette vegger og fliser over kjøkkenbenken.

Noe eldre innredning med stor spegel i fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Deler av innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) uten fordelerskap. Ellers er det noe kobberør med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast og noen eldre soillrør i fra andre etasje.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er av nyere dato.

Sikringskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Bygningen har betonggrunnmur.

Svak skråned tomt ved grunnmur.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

En dagtank i trappegang til kjeller med noe røropplegg.

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

[Gå til side](#)

Ble registrert en del avvik i forhold til dagens krav til helse, miljø og sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

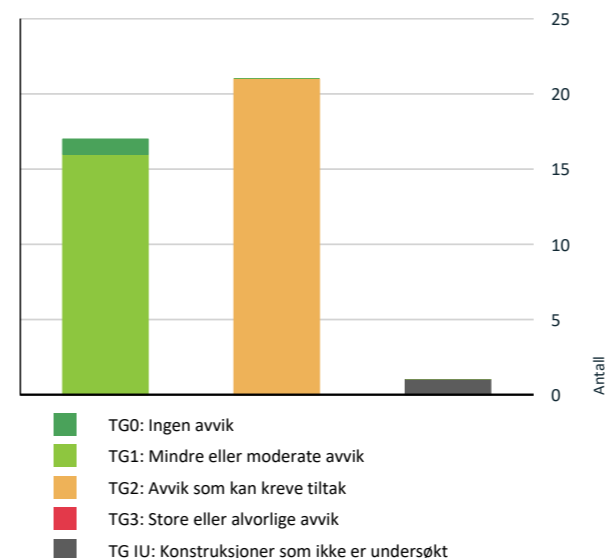
Rekkehus

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

Inntegnet rom for hushjelp er omgjørt til et bad i andre etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Andre > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [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 - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Andre > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Andre > Bad (tidligere soverom) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad (tidligere soverom) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre > Bad (tidligere soverom) > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Det er avvik i rømningsveier.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1946

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Er besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer på loftet.



Deler av taktekkingen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av zink. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



Deler av takrenner

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon og har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Maling har sprukket og løsnet flere plasser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



En del sprekker i maling på fasader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak.

Hele takkonstruksjonen med kott på begge sider er en lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen synlige luftespalter i gesims for tilgang på luft til lukket takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport



Deler av ene knekottet.



Deler av lukket takkonstruksjon.



Ingen luftspalter i utvendig gesims for tilgang på luft til lukket takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Nyere vinduer av type sidehengslet med midtstolpe mot gate i første og andre etasje. Disse vinduer er funnet i bra stand.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

To eldre vinduer på soverom i andre etasje og et stort vindu i stue med fast karm. Eldre opprinnelige kjellervinduer som er topphengslet med enkle glass. Tre takvinduer på loftet av type welux.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

En del vedlikehold må beregnes på eldre vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Gjennværende brukstid på kjellervinduer ansees som noe begrenset.

Tilstandsrapport



Slitt på utvendig karm og ramme.



Eldre slitte kjellervinduer.



En takvindu på loftet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddør med glass og en nyere balkongdør med høy brystning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i mot have med rekkverk og skillevegg.

Vurdering av avvik:

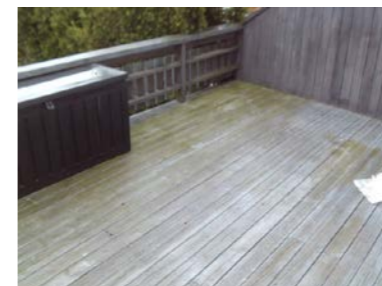
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Dekke har fått noe sig i fundamenteringen og selve dekke er slitte og har fått en skade.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

En del vedlikehold med enkelte oppgraderinger må beregnes på terrasse med tilhørende deler.



Deler av terrasse.



Skade terrassebord.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Mindre enkel trapp til terrasse i fra have og en støpt trapp ved inngangsparti.



Enkel trapp til terrasse i fra have.



Støpt trapp til inngangsparti

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Furugulv, parkett og venoliumsfiser.
Himling: Malt betonghimling med noe struktur og panel.
Vegger: Panel, malte slette og malt glassfibertapet.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgraderinger/fornyng av enkelte overflater bør beregnes.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av betongdekke og støpt gulv i grovkjeller.

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.

Dette gjelder i stue og det er ujevn gulvstøp i grovkjeller.

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.

Gulvene fungerer greit med disse avvik.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en eldre opprinnelig mursteinspipe med en vedovn i stue. Feierluke på loftet og en sotluke i grovkjeller.

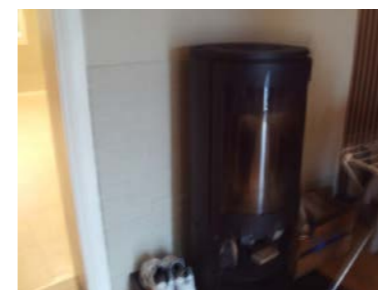
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



Vedovn i stue



Feierluke på loftet.



Sotluke i grovkjeller.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Er en grovkjeller med synlig grunnmur og støpte kjellergulv.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Se også punkt drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.
Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.
Ble også registrert en del fuktmerker og saltutslag flere plasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.
Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller.

Tilstandsrapport



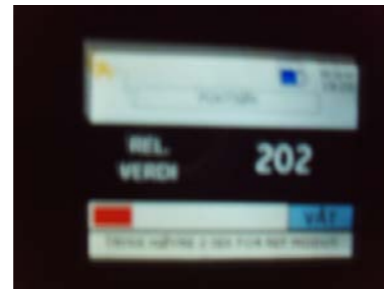
Fuktmerker på grunnmur.



Noe saltutslag



Deler av grunnmur.

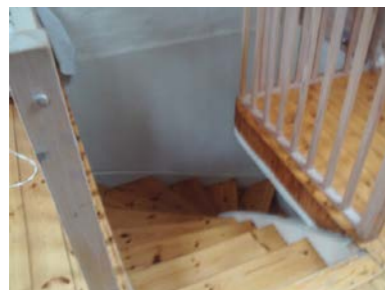


Måleresultat ved søk direkte på grunnmur

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn til andre etasje og loftet.



Deler av trapp til loftet

TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Enkel kjellertrapp med tette opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe sig og skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med oppretting må beregnes.

Tilstandsrapport



Kjellertrapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører med fire speglers som er blitt malt.

VÅTROM

ANDRE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og en malt himling.

ANDRE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Ingen oppkant ved dør.

ANDRE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ukjent tettesjikt/membran og en sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



Sluk under dusjkabinett.



Usikker tetting i rundt opprinnelig avløpsrør fra toalettet

ANDRE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Noe eldre innredning

ANDRE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilstandsrapport



Ventil i himling med naturlig avtrekk.

ANDRE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger i rundt hele badet)
Det ble foretatt enkle søk med en fuktighetsindikator uten å få noen unormale utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

ANDRE > BAD (TIDLIGERE SOVEROM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt våtromstapet på vegger og en malt slett himling.

ANDRE > BAD (TIDLIGERE SOVEROM)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Sluk er plassert ved badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Belegget har sveiste skjøter

ANDRE > BAD (TIDLIGERE SOVEROM)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk ved badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



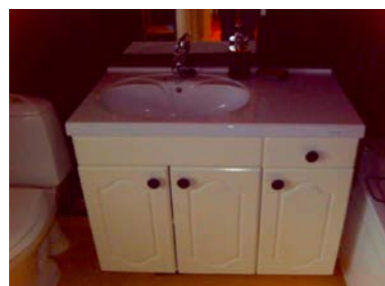
Sluk ved badekar.

ANDRE > BAD (TIDLIGERE SOVEROM)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.



Innredning.

Tilstandsrapport

ANDRE > BAD (TIDLIGERE SOVEROM)

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i veggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



Ventil i veggen.

ANDRE > BAD (TIDLIGERE SOVEROM)

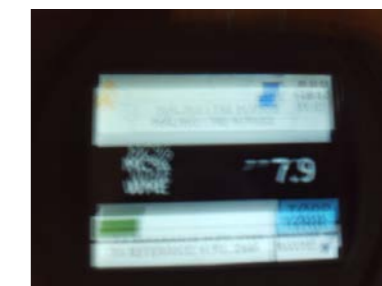
TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,9 vektprosent.



Hulltaking fra soverom.



Måleresultat: 7,9 vektprosent.

KJØKKEN

FØRSTE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvfliser av belegg, malt himling med struktur, malte slette vegger og fliser over kjøkkenbenken. Noe eldre innredning med stor spegel i fronter.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

FØRSTE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Deler av innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) uten fordelskap. Ellers er det noe kobberør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



Deler av rør i rør uten fordelskap.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og noen eldre soilrør i fra andre etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Noen eldre soilrør.



Plastrør med stakeluke.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er av nyere dato.

Tilstandsrapport



Nyere bereder er plassert i grovkjeller

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 1946
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen ting gjort i mitt eierskap.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i hall.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Ingen synlig fuksikring inntil grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.



Deler av grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Svak skråned tomt ved grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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 Oljetank

Beskrivelse

En dagtank i trappegang til kjeller med noe røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dagtank i trappegang til kjeller bør saneres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dagtank anbefales å saneres med tilhørende røropplegg.

Tilstandsrapport



Eldre dagtank med noe røropplegg

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ble registrert en del avvik i forhold til dagens krav til helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Loftet er ikke godkjent med sikker rømningsvei og kan dermed ikke benyttes til varig opphold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

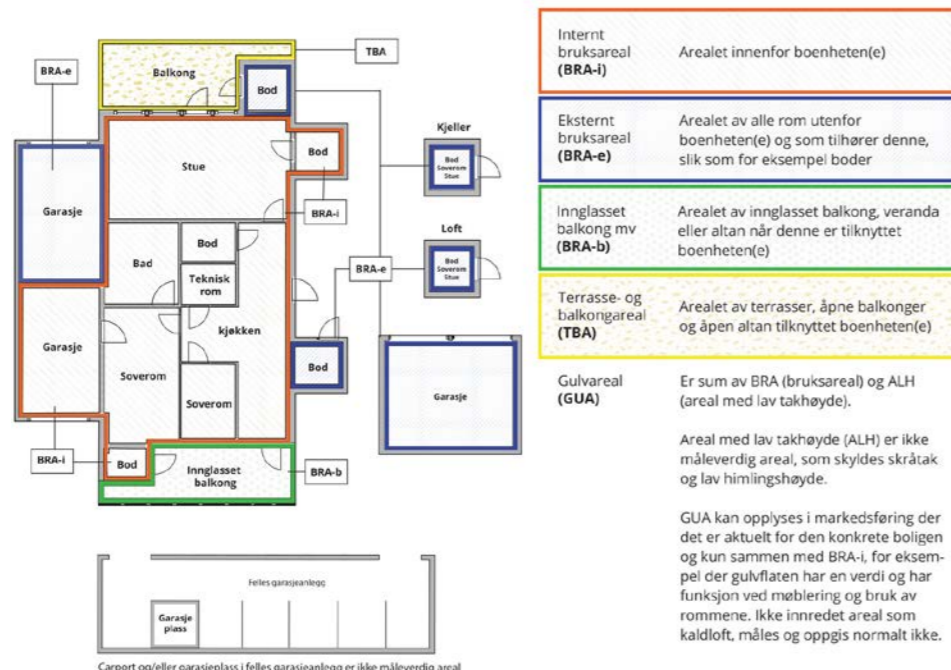
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Første	50			50	14		50
Andre	49			49			49
Loft	21			21		3	24
Kjeller	49			49			49
SUM	169				14	3	172
SUM BRA	169						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første	Vindfang, hall m/trapp, stue, kjøkken, trapperom		
Andre	Gang, bad, bad (tidligere soverom), soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom		
Loft	Loftstue		
Kjeller	Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Inntegnet rom for hushjelp er omgjort til et bad i andre etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	G H Eiendom AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1665		0	149 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Valhallagata 50

Hjemmelshaver

Henriksen Bjørn Arild

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.04.2026	Kun tegninger er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	27.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.12.1945	Plantegninger.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kai Odd Henriksen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Valhallagata 50

4632 Kristiansand S

4204-152/1665/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1408260061 1



Våtrom, tak og fasade

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: arbeidspartner as

Beskrivelse av arbeidet: Beskyttet ytterveggene.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Ja**

forsikringsak p.g.a. flomm.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: kommunen

Beskrivelse av arbeidet: Forsikringsak. Jeg husker ikke hvilket firma som gjorde det.

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

♦ **Ja**

som beskrevet over.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Dette husker jeg ikke.

Beskrivelse av arbeidet: diverse opprettelse ette flommen i kjelleren

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

-
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

tanken er satt ut av et spesialfirma.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

-
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

boliggstalsrapport

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

Nabolagsprofil

Valhallagata 50

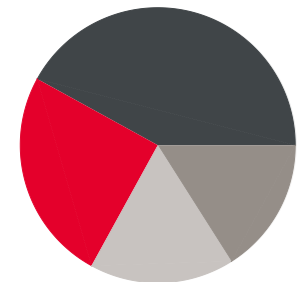
Offentlig transport

Marvikskrysset Linje 15	3 min	0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min	2.7 km
Kristiansand Kjevik	17 min	

Skoler

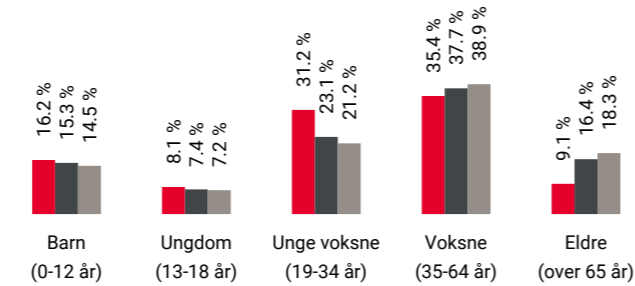
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	6 min	0.4 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	10 min	0.9 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	14 min	1.2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	17 min	1.4 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	13 min	1.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	18 min	1.4 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	18 min	1.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Valhalla Midt	1 149	541
Kommune: Kristiansand	113 737	52 495
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

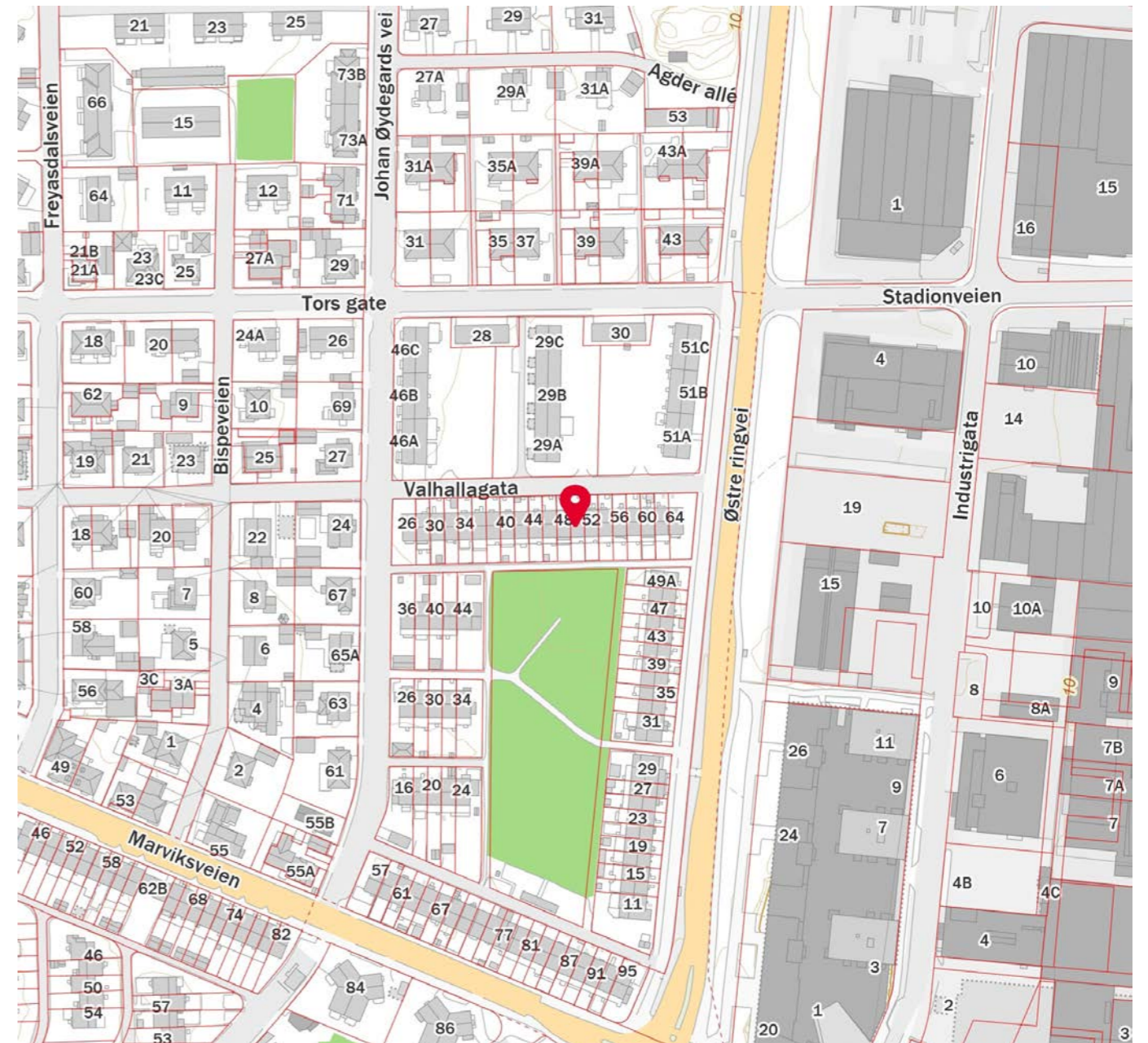
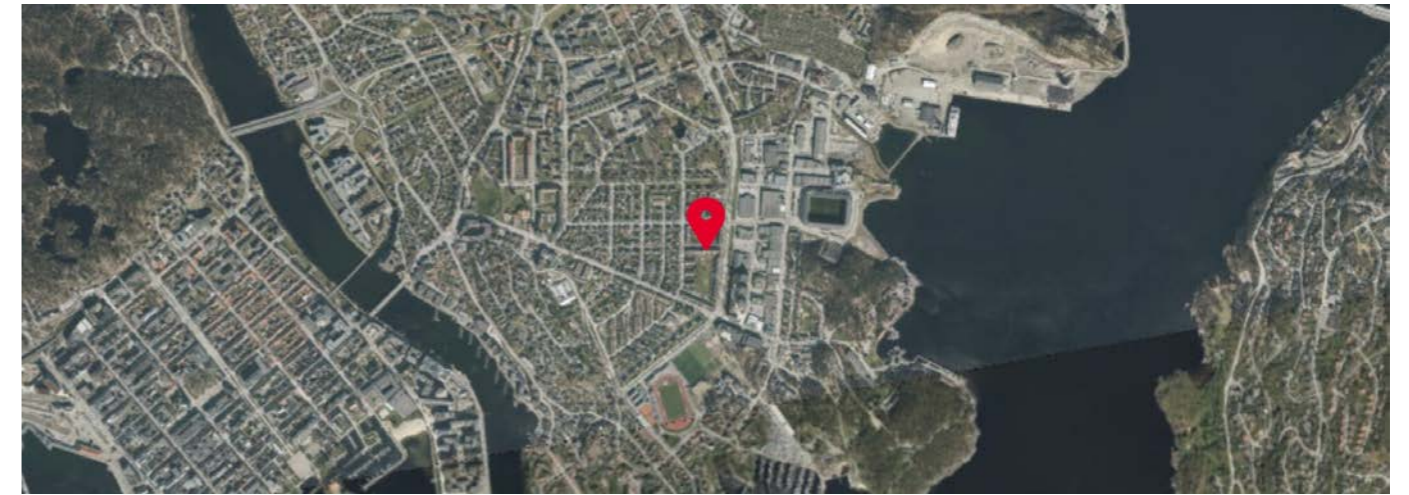
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min	0.6 km
Roligheden Gård barnehage (0-6 år) 196 barn	9 min	0.7 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Lund PostNord	4 min	0.2 km
Coop Mega Lund Post i butikk, PostNord	6 min	0.4 km

Sport

Starthallen normalhall Aktivitetshall	6 min	0.4 km
Wilds Minne skole Ballspill, sandvolleyball	6 min	0.4 km
Fresh Fitness Lund	6 min	
CrossFit Kristiansand	8 min	



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- ✱ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkey
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer



**KRISTIANSAND
KOMMUNE**

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



N

Område: Valhallagata 50

Dato: 07.04.2026

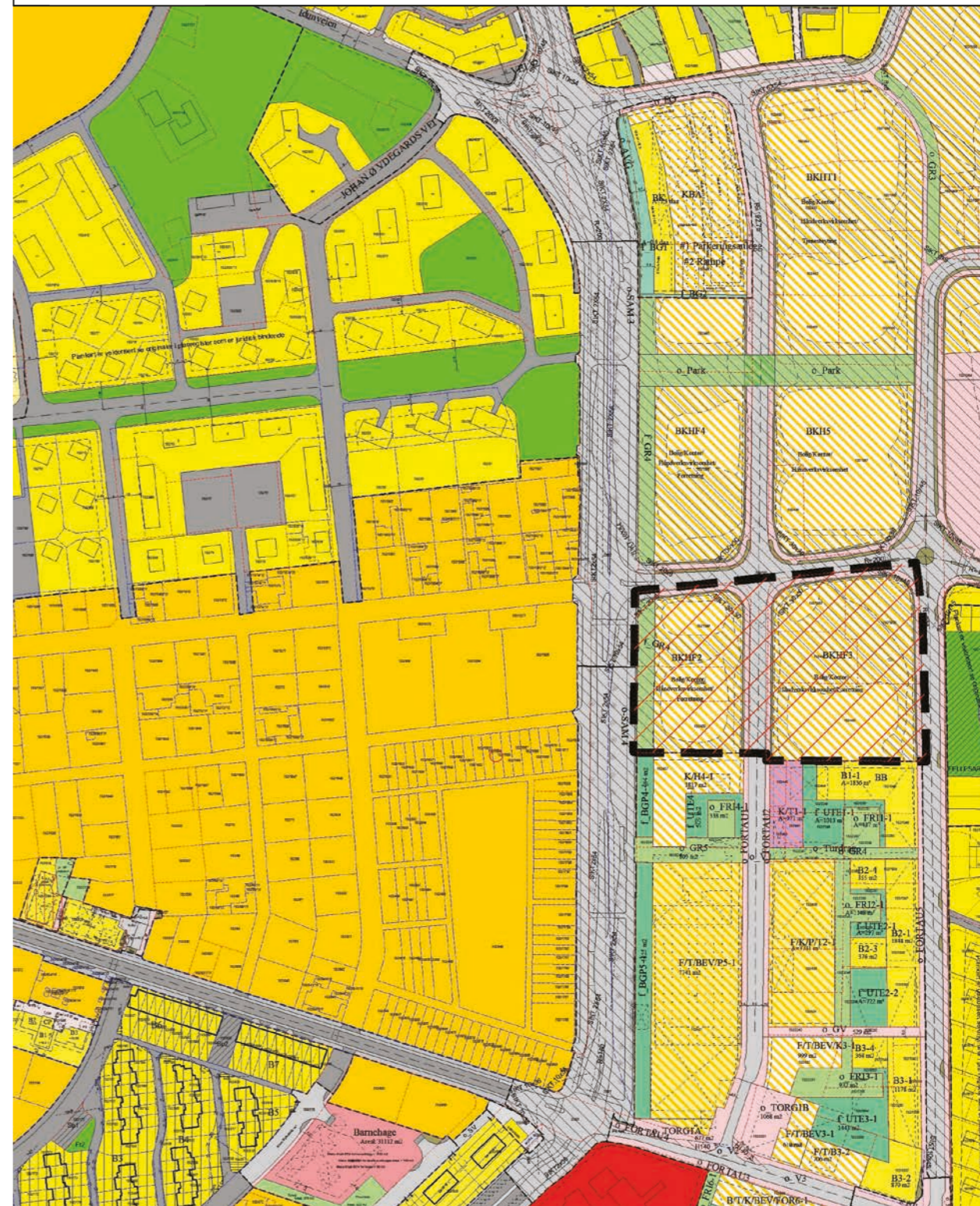
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:3000



0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Valhallagata 50

Dato: 07.04.2026

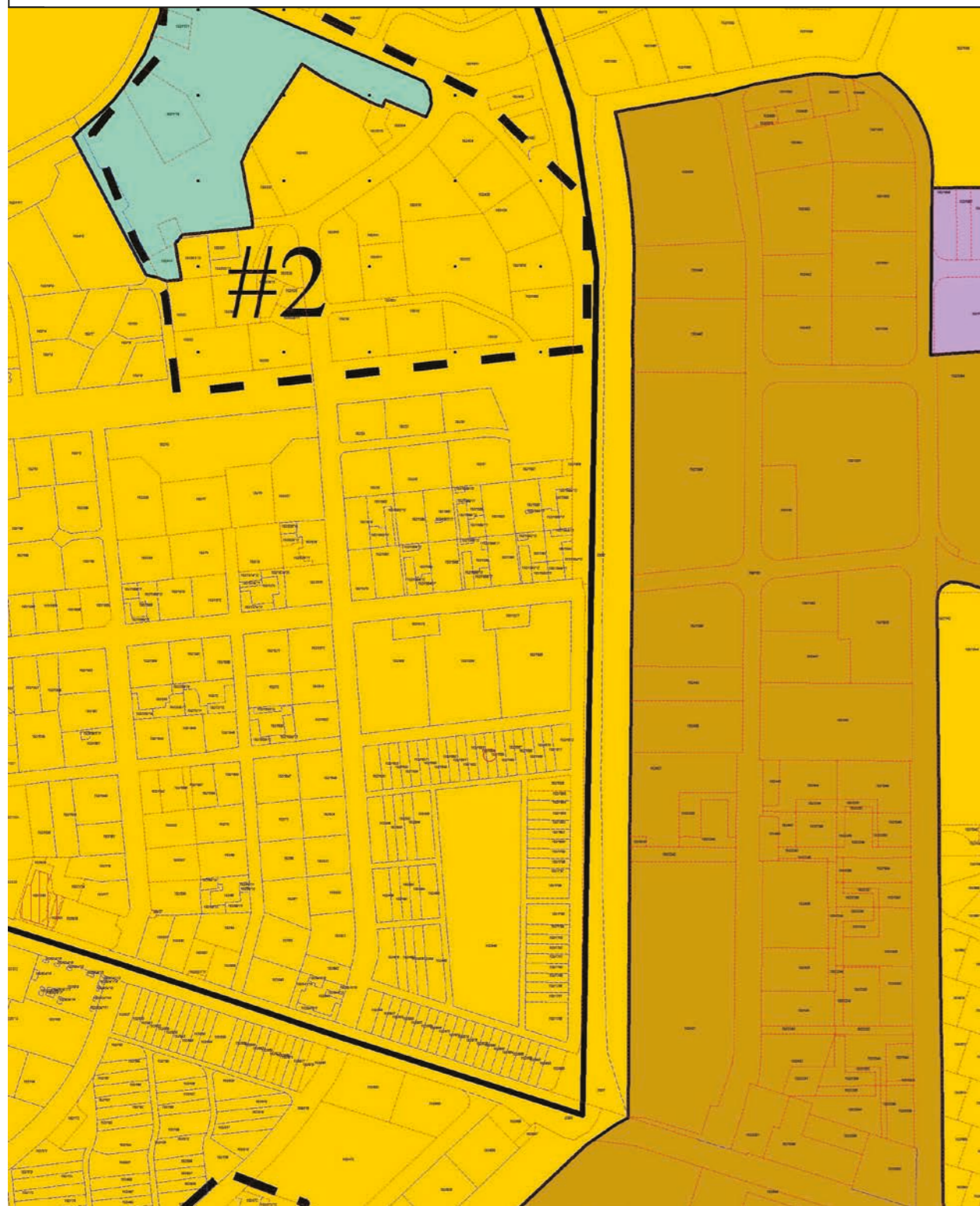
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Matrikkelkart

- ABC Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje veg
- Grense <= 13 cm
- Grense <= 50 cm
- Grense <= 200 cm
- Grenspkt <= 13 cm
- Grensepkt <= 50 cm
- Grensepkt <= 200 cm
- Grensepkt > 400
- Offentlig godkjent
- Geomatrisk hjelpepubkt
- Annet grensemerke

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - eksisterende



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Temakart

Dato: 07.04.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



- T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner**
 - Restriksjonsområde innflygningss
 - Vurderingsområde turbulens
 - Vurderingsområde lysending
- T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde**
 - Terreng
 - Hinderflate - Høyde
 - Innflygningssflate - Grense
 - Utflygningssflate - Grense
 - Utflygningssflate - Senterlinje
 - Hinderflate - Grense
 - Abc123 - Tekst
- T13 Luftkvalitet**
 - Gul sone
 - Rød sone
- T12 Støy**
 - Gul sone
 - Rød sone
- T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde**
 - Koter for maksimal bygghøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
 - Abc123 - Tekst
- T10 Samferdsel - Sykkelvei**
 - Hovedsykkelnett (nåværende)
 - Hovedsykkelnett (framtidig)
 - Sykkellekspresvei (nåværende)
 - Sykkellekspresvei (framtidig)
- T10 Samferdsel - Kollektivtransport**
 - Buss (nåværende)
 - Buss (framtidig)
- T9 Vernet og fiskeførende vassdrag**
 - Bekkeutløp
 - Vandringshinder (naturlig)
 - Vandringshinder (menneskeskapt)
 - Vandringshinder (annet)
 - Laks- og sjørøttelørende bekkeløp
 - Mulig laks- og sjørøttelørende bekkeløp
 - Laks- og sjørøttelørende kulvert
 - Vernet vassdrag
 - Laks- og sjørøttelørende elv
 - Mulig laks- og sjørøttelørende elv
 - Laks- og sjørøttelørende vann
- T8 Kulturmiljø**
 - Grense for Kulturminneområde
 - Grense for hensynsone - Angitt hensyn
 - 1 - Svært stor verdi
 - 2 - Stor verdi
 - 3 - Middels verdi
- T7 Fiskeri**
 - Strandnotstasjon
 - Akvakultur (punkt)
 - Akvakultur (flate)
 - Fiskeplass - Aktive redskap
 - Fiskeplass - Passive redskap
 - Fredningsområde - Hummer
 - Gydefelt - Torsk
 - Lasseplass
 - Roketfett - Aktive redskap
- T6 Dyrket Mark**
 - Fullyrka jord
 - Overflate dyrka jord
 - Innmærksbete
- T5 Grønnstruktur**
 - Grønnstruktur
 - Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
 - Otterdlig friluftsområde
 - Merket tur- og friluftsrute
 - Turvei (nåværende)
 - Turvei (framtidig)
 - Barnevandrersti
 - Lyslinje
 - Kyststi
 - Kyststi (manglende forbindelse)
 - Badeplass (nåværende)
 - Badeplass (framtidig)
 - Utåsttpunkt
- T4 Naturmangfold**
 - Svært viktig
 - Viktig
 - Lokalt viktig
- T3 Flom**
 - Havnivåstigning +3m
 - Stormflo
 - Flom i vassdrag
- t2_kvikkleire_revidert**
 - Marin grense
 - Mulig marin leire
- T1 Skred**
 - Snøskred (utløpsområde)
 - Snøskred (utløsningsområde)
 - Steinsprang (utløpsområde)
 - Steinsprang (utløsningsområde)
 - Andre løsmasseskred



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 152 **Bruksnr.:** 1665

Adresse: Valhallagata 50, 4632 KRISTIANSAND S

Referanse: 1408260061

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	bebyggelse og anlegg

Status bebyggelsesplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Kommentar
Plan under arbeid i nærområdet: Marviksletta felt BKHF 2 og 3 v/saksbehandler Ellinor Borgi

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 152 **Bruksnr.:** 1665

Adresse: Valhallagata 50, 4632 KRISTIANSAND S

Referanse: 1408260061

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

Kommentar
Slamavskiller: JA

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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.



Kristiansand
kommune

HENRIKSEN BJØRN ARILD DØDSBO
CO HENRIKSEN INGER
ST. OLAVS VEI 45 A
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 152/1665/0/0/1 - VALHALLAGATA 50
Eier HENRIKSEN BJØRN ARILD DØDSBO

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025	112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125	112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225	112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	134,21	1/1	011025-311025	134,21	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	134,21	1/1	011125-301125	134,21	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	134,21	1/1	011225-311225	134,21	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025	207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125	207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225	207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	274,76	1/1	011025-311025	274,76	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	274,76	1/1	011125-301125	274,76	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	274,76	1/1	011225-311225	274,76	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	3042900,00	kr	2,01	1/1	011025-311225	1529,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: 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 04011010 AvtaleGiroreferanse 04011010500000326

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501185580
Kundenr. 4011010
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04011010500000326
Fakturabeløp NOK 4386,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25



Kristiansand
kommune

HENRIKSEN BJØRN ARILD DØDSBO
CO HENRIKSEN INGER
ST. OLAVS VEI 45 A
4631 KRISTIANSAND S

Eiendom 152/1665/0/0/1 - VALHALLAGATA 50
Eier HENRIKSEN BJØRN ARILD DØDSBO

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00	Stk	344,00	1/1	010925	344,00	
Grunnlag MVA middel sats: 2185,92, MVA: 327,87						Netto	4058,92
						MVA	327,87
						Øreavrunding	-0,79
						Å betale NOK	4386,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: 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 04011010 AvtaleGiroreferanse 04011010500000326

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501185580
Kundenr. 4011010
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04011010500000326
Fakturabeløp NOK 4386,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 07.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 152 **Bruksnr.:** 1577

Adresse: Tors gate 30, 4632 KRISTIANSAND S

Referanse: 1408260061

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
--------	----------	--------------

Kommentar

For spørsmål om eiendomsskatt, ta gjerne kontakt med Ståle Thortveit på e?post:
stale.thortveit@kristiansand.kommune.no.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 eiendomsforesørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 07.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 152 **Bruksnr.:** 1577

Adresse: Tors gate 30, 4632 KRISTIANSAND S

Referanse: 1408260061

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
-----	---

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 eiendomsforesørsler.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 152 **Bruksnr.:** 1577

Adresse: Tors gate 30, 4632 KRISTIANSAND S

Referanse: 1408260061

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	ja
	Bebyggelse og anlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



BYGGMESTER TØNNES AS
Marviksveien 99
4632 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-25/02004-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
19.09.2025

Valhallagata 50, 152/1665 – bruksendring - fasadeendring - tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 1665 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BYGGMESTER TØNNES AS
Tiltakshaver: Byggmester Tønnes AS

Vedtak

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel samt fasadeendring på eiendommen Valhallagata 50, gnr. 152 bnr. 1665.

Søknaden er godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonsplan som er godkjent.

Vi gir dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense.

Vilkår

Innvendige vann- og avløpsarbeider kan ikke igangsettes før Kristiansand kommunes VA-enhet har godkjent arbeid på vann- og avløpsinstallasjoner etter kommunens sanitærreglement.

Følgende tiltak er godkjent

1. Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel (ca. 46 m² BRA).
2. Ombygging av kjeller.
3. Fasadeendring.

Andre type tiltak, utover gitte tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder og liknende, kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Telefon
38 07 50 00

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

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Saksbehandlers
telefonnummer:
480 45 114

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

2. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
5. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 19-2.

Bygningsmyndigheten har vurdert habilitet etter forvaltningsloven § 6. Det foreligger ingen forhold som tilsier inhabilitet. Saksbehandler anses derfor habil til å behandle saken.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Søknaden ble mottatt 30.06.2025, med supplerende opplysninger mottatt den 01.09.2025 og 19.09.2025. Tiltaket gjelder bruksendring av kjelleretasjen i en seksjon av rekkehusbebyggelsen på Lund, fra tilleggsdel til hoveddel. Kjelleren ombygges til soverom, kjellerstue, gang og bad. Det etableres nytt inngangsparti mot gate med trapp og dør, nytt rømningsvindu med lysgrav samt utvidelse av eksisterende vindu mot hage. Fasadeendringen omfatter både nye åpninger og utvidelse av eksisterende vinduer.

Opplysninger til matrikkelføring

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
U01	2	1	1	1
Sum	2	1	1	1

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel 2024–2035 for Kristiansand kommune, plan-ID 1600, vedtatt 28.02.2024.

Avstand til nabogrense

Tiltaket søkes plassert 0 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen Valhallagata 52, gårds- og bruksnummer 152/1665.

Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Det er ikke innhentet uttalelser fra andre myndigheter, da tiltaket ikke berører statlige, regionale eller lokale interesser.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til nabovarslet fra Elise Jølstad Linge og Bernhard Linge Møller-Stray, eiere av Valhallagata 48, gnr. 152 bnr. 1664

Naboene uttaler at de er negative til tiltaket. De viser til at rekkehusene i området er kompakte med lite areal, og at lydforholdene allerede er utfordrende. De anfører at en bruksendring av kjelleren til hoveddel vil føre til økt utleie og dermed økt støy og redusert bokvalitet. Videre påpeker de at det etter deres vurdering kan være ulovlig bruk av loftet, og at hele boligen derfor bør brannprosjekteres for de faktiske forhold. Naboene anfører at en godkjenning av tiltaket vil medføre vesentlige ulemper, og de viser til plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd som grunnlag for avslag. Merknaden kan leses i sin helhet i saken.

Tiltakshavers kommentarer til merknader

Tiltakshaver, ved Byggmester Tønnes AS, har i sin kommentar presisert at det ikke er søkt om etablering av en ny boenhet, men kun om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor samme bruksenhet. Valhallagata 50 vil således fortsatt bestå av én boenhet, og ikke to. Det er videre opplyst at loftet ikke inngår i søknaden og kun skal benyttes som bod og lagringsplass. Søker viser til at liknende tiltak er gjennomført i mange av de øvrige rekkehusene, og anfører at det å ikke tillate omsøkte tiltak vil stille eier ugunstig sammenlignet med øvrige naboer. Søker anfører at tiltaket vil gi en betydelig kvalitetsheving ved å utnytte eksisterende kjellerareal til godkjent oppholdsrom, og at fordeler klart overstiger ulempene. Kommentarene kan leses i sin helhet i saken.

Avkjørsel

Tiltaket gir ikke endrede avkjørselsforhold til eiendommen.

Parkering og uteareal

Tiltaket gir ingen endrede krav.

Vann- og avløpsanlegg

Vi minner også om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.

Avfallshåndtering

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind eller lignende.

Ansvar

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.

Bruk av underleverandører

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av byggesaksforskriften SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Avstand til nabogrense:

Vi vurderer at tiltaket ikke vil føre til sjenanse eller ulemper for naboeiendommen (nr. 52) ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Vi legger vekt på at tiltaket blant annet ikke vil ha negativ innvirkning på naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom byggene, og at ansvar for brannsikring er ivaretatt i erklæringen.

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Hvordan berører tiltaket naturmangfold?

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Endringene er av begrenset omfang og tilpasset eksisterende bebyggelse. Rekkehusbebyggelsens fasadeliv påvirkes i liten grad. Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

Vurdering av nabomerknader

Bygningsmyndigheten har vurdert merknadene opp mot plan- og bygningsloven §§ 29-4 og 19-2. Det omsøkte tiltaket innebærer ikke etablering av en ny boenhet, men en bruksendring innenfor eksisterende bruksenhet, noe som ligger innenfor lovens rammer. Støy og bokvalitet i tett rekkehusbebyggelse er forhold som må påregnes innenfor denne bebyggelsestypen, og kan ikke tillegges avgjørende vekt i saken. Tiltaket oppfyller tekniske krav til dagslys, romhøyde, rømningsvindu og brannsikkerhet etter teknisk forskrift TEK17. Bygningsmyndigheten finner derfor at merknadene er vurdert, men ikke til hinder for å innvilge søknaden.

Vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig

tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4

Søker ønsker å etablere et nytt inngangsparti med dør og trapp til kjeller under dagens inngang, samt et nytt rømningsvindu med lysgrav. Tiltakene blir plassert nærmere enn fire meter til nabogrensen (Valhallagata 48) uten samtykke fra denne naboen. Behovet for dispensasjon er begrunnet med bedre bokvalitet, mer dagslys og lovlig rømningsvei. Det er også vist til at flere lignende tiltak er gjennomført i samme rekkehusrekke.

Søknaden gjelder dispensasjon for både fasadeendring og bruksendring. Vi viser ellers til søkers begrunnelse i sakens dokumenter.

Avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 skal ivareta avstand mellom bygninger av hensyn til brannspredning. I tillegg skal avstandsbestemmelsene ivareta romfølelse på eiendommene slik at luft og lys mellom bygninger oppnås, samt tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse.

Tiltaket gjelder ny adkomst til kjelleretasjen og bruksendring. Brannsikkerheten ivaretas ved at kjelleren får et lovpålagt rømningsvindu. Tiltaket gir ingen økt risiko for brannspredning mellom eiendommene. Endringer i lys- og luftforhold blir små, siden tiltakene ligger lavt i terrenget og ikke gir skyggevirksomhet av betydning. Innsyn vurderes heller ikke å øke i vesentlig grad. Det legges vekt på at nabo i nr. 52 har samtykket til tiltaket. Etter bygningsmyndighetens vurdering blir hensynene bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelen med tiltaket er at kjelleren kan tas i bruk som en del av boligen, noe som gir en mer funksjonell bolig uten å endre bygningens høyde eller volum. En ulempe er at tiltaket blir plassert nær nabogrensen, og nabo i nr. 48 har pekt på mulige ulemper knyttet til økt bruk og støy. Disse ulempene vurderes som begrensede, siden tiltaket skjer innenfor eksisterende bygningsmasse, det ikke etableres en ny boenhet, og tiltaket er akseptert av nabo på motsatt side. Etter dette vurderer bygningsmyndigheten at fordelene er klart større enn ulempene.

Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2. Etter dette kan bygningsmyndigheten gi dispensasjon. Dispensasjon gis fordi tiltaket er av begrenset omfang, hensynene bak avstandskravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og tiltaket bidrar til bedre utnyttelse av eksisterende bolig. Risikoen for presedens anses som liten, da saken gjelder en konkret situasjon i en etablert rekkehusrekke.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssetser for kartgebyr. Gebyret er redusert ihht gebyrregulativet § 8.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Bruksendring	5082	8 500,-
Ombygging (100 % reduksjon)	5036	0,-
Fasadeendring	5043	6 800,-
Dispensasjon fra pbl	5069	6 600,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		22 900,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Byggmester Tønnes AS
Marviksveien 99
4632 KRISTIANSAND S

Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Med hilsen

Roger Olsen
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Situasjonsplan
Nytt snitt og ny fasade
Ny Plan

Kopi til:
Byggmester Tønnes AS

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Retts til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

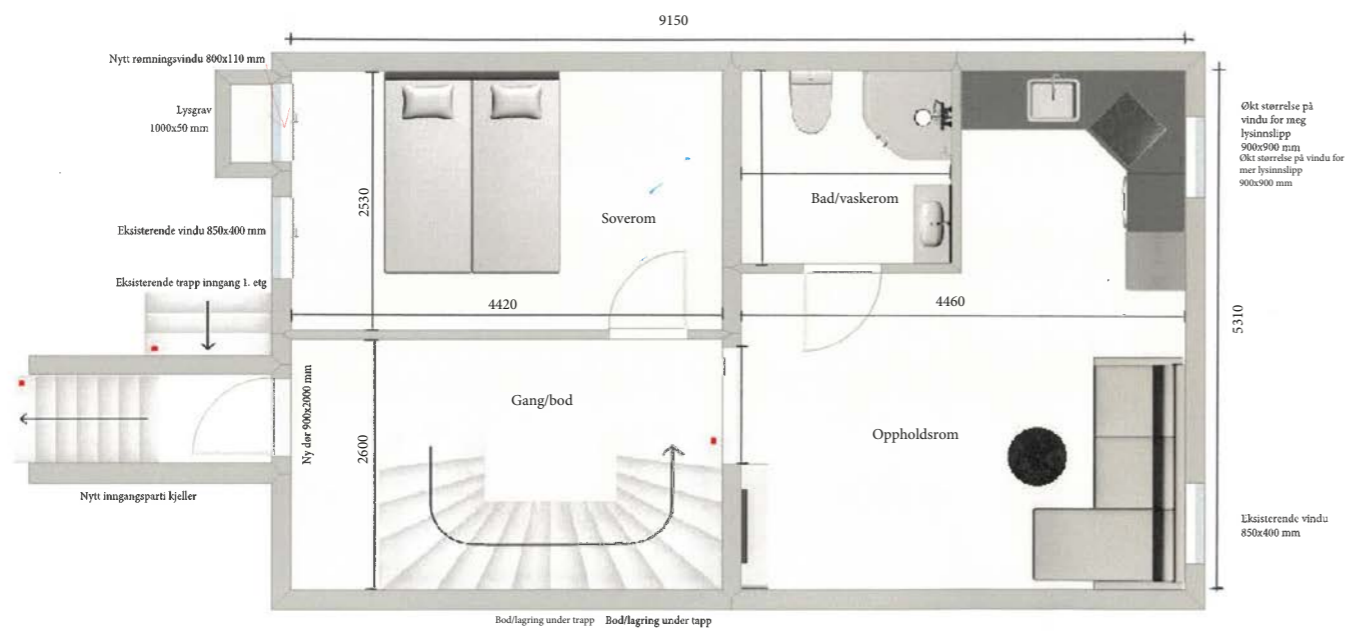
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker. En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

Vilkår for å reise sak mot kommunen

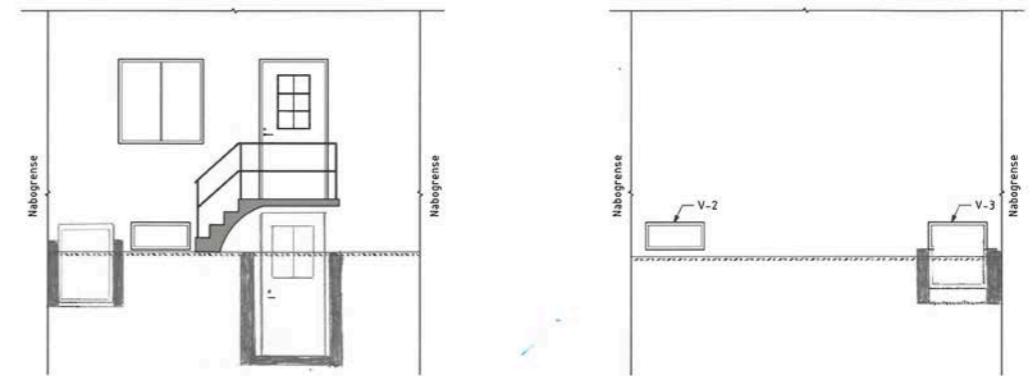
Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

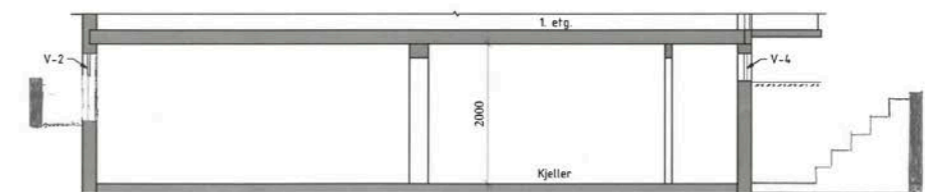


Prosjekt G H Eiendom AS Bruksendring Valhallagata 50	Tegningsstatus Søknadstegning Tegningstittel Plan ny kjeller	G.nr/Bnr 152/1665 bt byggmester tønnes	Målestokk Som vist
--	---	---	-----------------------



SE.01 Fremside
1 : 50

SE.02 Bakside
1 : 50



SE.03 Snitt
1 : 50

Prosjekt Byggmester Tønnes AS Bruksendring Valhallagata 50		Tegningsstatus Søknadstegning		G.nr/B.nr 152/1665	Målestokk Som vist
Skaar RÅDGIVENDE INGENIØRER		Tegningstittel Oppriss og snitt ny kjeller		Date 30.05.2023	Prosjektnummer 230852
Eneidegn		Tegningsnummer A 40 100		Tegnet av AH	Kontrollert av MS
Revisjon		Arkivnummer		Revisjonsnummer	Arkiv
Data		Tegnet		Arkiv	

A3

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

.....Murmester A. Möller-Stray.....

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 26, 28, 30,
32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52,
54, 56, 58, 60, 62, 64.

.....Valhallagaten (rækkehus, blokk 4).....

er lovmedholdig utført. når badene får montert bade-
kar, varmtvannsbeholder med utstyr.

Kristiansand den 30. juni 19 48

Sigurd Klapp

bygningschef.
Willehildig-Passen

KONTOR: DRONNINGENS GATE 15 II
TELEFON 3359 - PRIVAT 2381

MOTTATT

12 JUN 1948: 24

KR. SAND.
BYGNINGSADM.

15. 98. 48

A. MØLLER-STRAY

MURMESTER- & ENTREPRENØRFORRETNING

Kristiansand S. 10.6.1948.

Til Bygningskontrollen i Kristiansand,
Hersted.

Vedr.: Valhallagate 42. Blok 4

I henhold til konferanse under inspeksjon, anmeldes herved
badstu innredet i Valhallagate 42.

Vedlagt følger 2 situasjonsplaner over utførelsen.

Arbødigst
A. MØLLER-STRAY
MURMESTER & ENTREPRENØRFORRETNING

F
Gyng Pausen

B

Bygge-anmeldelse.

Kristiansands bygningsråd

L. Jnr. 94 1945

5. bilag

Bygningsrådet har under 22. januar 1935 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringsarbeider vedtatt dette skjema som av anmelderen skal *noiaktig og fullstendig utfylles for hver post*, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. Hvis dispensasjonsandragende til arbeidsdept. skal anmeldelse med bilag innleveres i 3 eksemplarer. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendoms forhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong, o. s. v. Ved forandringsarbeider skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene som skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopklebet tracing lerret*, med sorte streker skal være datert samt *signert*. *Anmeldelsen skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende.* For dette er gjort vil ikke byggetillatelse bli gitt. Tegningene skal være brettet i format 21x34 cm. med tekst og tegningnummer synlig. Ennvidere må de av bygningsrådet eventuelle forlangte tingliste erklæringer være innsendt til bygningschefen før arbeidet påbegynnes.

J.-nr.

Til

Bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført på

matr. III Valhalla gate n

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.
- Tegn.nr. 1656 Oversiktsplann i M.1:200
"- " 1667 Fundament- og kloakkplan M.1:50
"- " 1663 Plan av 1.etasje og forhaver M.1:50
"- " 1664 Plan av kjelder og 2.etasje " " "
"- " 1665 Tverrsnitt " " "
"- " 1666 Skjema for begge langfasader " " "
Byggeanmeldelse.
Samtlige dokumenter innsendt i 2 eksemplarer
- 2 a. Arbeidets art og rummenes anvendelse. Oppførelse av 2.etasjes våningshus i mur og jernbeton
- For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt: 20 eneboliger oppført som rekkehus
- | | | | | | | |
|-------------------|--|----------------------------------|-------|-------|--|----------------------------------|
| hvorav på 5 vær., | $\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$ | $\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$ | 20 på | vær., | $\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$ | $\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$ |
| — på | $\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$ | $\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$ | på | vær., | $\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$ | $\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$ |
- Antall butikker: 0 Antall garasjer: 0 Antall enkeltværelser: 0

- b. Bygningen bestemt til in- nei
dustriell virksomhet, fabrikk
eller håndverk § 132 5.

- 3 a. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123. nei

- b. Automobilgarasjer. Dept. nei
forskrifter kap. XVII. Garasjer må ikke tas i bruk før de er godkjent av stadsfysikus.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60¹ og dept. forskrifter kap. XXII. Matjord og leire, som vil være fast ved tilstrekkelig drenering. I de dypere lag: kvikksand. Påregnelig bæreevne: 2.5 kg/cm²

- 5 a. Fundamenterings utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. dept. forskrifter kap. I og VI samt dept. forskrifter § 26. Under yttervegger og bjelkebærende mellemsvegger anlegges 70 cm. brede og 15 cm. høye banketter av kultbetong. Likeså under de felles brannvegger.

- b. Beregnet maksimalbelastning på grunnen utgjør kg./cm.?

- 6 a. Drenering og isolasjon §§ 81 og 105. Rundt bygningen dreneres med 2 rader 2½" drenerør som forbindes til uttrekksledning. 1 rad 2½" rør legges også på hver side av bankett for brannvegger
- b. Bjelkehoder og takasers isolasjon mot mur § 88. Grunnmur ut mot terreng slammes og isoleres med 2 strøk Ikodon ell. lign. Taksperer beliggende mot murgavl kles inn mot denne med tjæreapp.

- 7 a. Anvendte byggematerialer. Yttervegger i kjelder av 40 cm. tykk kultbetong. Øvrige yttervegger av engelsk hultmur med 6 cm. mellomrum mellom vangene, innvendig isolert med 5 cm. tykke "Tresonit"plater og puss. Brannvegger og bjelkebærende mellom av 1 stens teglstensmur. Skillevegger i kjelder av ½ stens teglstensmur. I 1.- og 2. etasje anvendes Sterkoglettsten. Murflater i kjelder brettskures. I 1.- og 2. etasje loddpuss og på tørkeloft slanning.
- b. Bjelkebærende vegger § 82.

- 8 a. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte stabilitetsberegninger og detaljtegninger § 132². Etasjeadskillere, hovedgesims og verandagulv m/konsolbærere utføres i jernbetong. Jernbetongberegningene vil bli særskilt innsendt for godkjenning.

- b. For betong og jernbetongkonstruksjoner forlanges de av Den Norske Ingeniørforenings hovedstyre i møte i okt. 1925 vedtatte forskrifter befulgt.

9. Gatens bredde og oparbeidelse §§ 48 og 62 samt vedtektene § 5 og § 8. Valhallagaten. Gatebredde og byggelinjer fastsettes av Reguleringsvesenet.

10. Uoverdekket gårdsrum med oppgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76. Ubebygget areal : ca. 80.0 m², utlagt til forhaver og tørkeplass for tøy.

11. Situasjonsplan med tomtens størrelse, avstand til nabo og utvendig veggens høyde over jordsmonet §§ 114, 115. Tomtens størrelse beregnet til gjennomsnittlig 140 m². Tomtene for gavlhusene dog noe større.

12. Bebyggelsens grunnflate i m² og antall etasjer. §§ 126 og 74. Samt eldre bygningers areal. Bebygget brutto-grunnflate : 55.8 m². 2 etasjer
Gavlhusenes -"- -"- : 57.8 " 2 -"-
Ingen eldre bebyggelse

13. Angivelse av bebyggelsens og nabo-bebyggelsens høyde og takform §§ 71 og 72 samt 132^{1e}. Nermeste bebyggelse på Walhalla, hvor bygningene vesentligst er 2.etasjes trehus med helvalmete tak.

14. Side og bakbygninger samt avstand til disse §§ 75, 76. Ingen

15 a. Innvendige trapper §§ 89, 90, 91, 92 og 93. Hovedtrappen 1.0 m. bred mellom vegg og rekke
Inntrinn : 25 cm. Opptrinn : 17.5 cm.
Kjeldertrapp : samme bredde
b. Trappenes stigningsforhold: Loftstrapp : 75 cm. bred. Stigningsforhold som hovedtrapp

16. Utvendige inntrepper § 90^a. Ingen

17. Utvendige trappers frem-spring og stigningsforhold mot gate. Kjellemedganger samt lys og luftgraver, deres bredde og overdekning § 68. Utvendige trapper på egen grunn.

18 a. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer, vanntilførsel §§ 60, 61 og 98 samt vedtektene § 13. Taknedløp forbindes til felles samlelum, dels gjennom det vanlige kloakkuttrekk og dels sammen med dremsledningene til serskilt samleledning. Hovedkloakk og hovedvannledning i Valhallagaten. Serskilt avgrening for rent vann til hver enebolig. Felles septic-tank anlegges for samtlige 20 eneboliger.

b. Spesialanmeldelse fra rørlegger, særskilt til stadsingeniøren. Det vil bli innsendt særskilt anmeldelse på rørlegger arbeidet til vannverkssjefen fra autorisert rørlegger

19. Loftsinnredning og oppbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87. Ingen. Av estetiske årsaker vil det bli tinglest hefte på eiendommene at takoppbygg eller enhver annen forandring av bygningenes fasader eller farver ikke vil bli tillatt.

20. Etasjehøyde, rummenes gulvflate og lysflate hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104 og § 105. Etasjehøyde i lyset : 2.55 m.
Kjøkkener : 11.8 m² gulvflate og 1.2 m² lysflate
Stuer : 23.6 " " 3.0 " "
Soverum 1 : 10.3 " " 1.2 " "
Soverum 2 : 9.4 " " 1.2 " "
Soverum 3 : 6.8 " " 1.2 " "
Soverum 4 : 6.0 " " 1.2 " "

21. Isolasjon mot kulde av Brannvegger mellom tilstøtende stuer og soverum isoleres mot lyd på hver side under pussens med 3 cm. tykke "Tresonit"plater.

22 a. Kjellerinnredning til varig nei ophold for mennesker, med oppgave over grunnflaten av sådanne rum § 105.

b. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel § 108. Vaskeri, stryke- og rullebod samt matbod og brennselsrum i kjelleren. Kleskott i entre og i samtlige soverum. Ventilert matskap i kjøkkenet

23. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124¹ og ⁴. Sadeltak og frittstående symmetrisk gavl mot øst og vest. Sokkelmur brettstures. Hovedgesims trekkes i hvit cement. Øvrige fasadedeler mineralittpusses. Pussfarve fastsettes etter prøve på stedet.

24. Takteknung § 87¹ kfr. også Taket utføres som sperretak med 1" pløiet bordtak, hvorpå er lagt 1 lag tjære-papp, dobbelt lektning og flate falsete taktegl.
25. Brandvegg og takfall mot Eneboligene innbyrdes adskilt med 1 stens felles nabogrense § 83 og felles brannvegg av teglsten. Ikke takfall mot nabo. brandvegg § 84.
26. Hovedinngang og innkjørsel, høide og bredde § 95³ og ⁵. Hovedinngang : 2.05 x 1.05 m.
27. Lysgårder § 78. Ingen
28. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt. Intet
- 29 a. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67¹ og ².
- b. Dør, port og vinduer § 95.
30. Fremspring eller tilbaketrekning av enkelte dele av fasaden § 66.
31. Skur og telt. Kvadratinnh. Avstand fra bygning, nabo og gate §§ 119, 120 og 121.
32. Priveter og vannklosett-anlegg § 109. Vannklosett montert i baderummet for hver enebolig ialt 20 klosetter.

33. Fast overdekke i gårdsrum § 77. 0.90 m. bred hellelagt gangvei frem til gatedør. Hellelagt gangsti på husets forside. Det øvrige areal utlagt til gressplen og have.
34. Innhegning mot gate, for-haver §§ 124, 148 og 149. Som skille mot nabo og mot gate plantes hekk. 10.0 m. dype forhaver. 5.0 m. dype bakhaver, hvorav et mindre areal er særskilt innhegnet tørkeplass.
- 35 a. Antall røkpiper og deres dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Dept. forskrifter Kap. XII og XIII. 1 stk. 9" x 9" røkpibe belastet med 3 ildsteder. Ingen rørtrekkninger.
- b. Hvorledes avdekkes pipen? Pipene avdekkes med monierplater.
- c. Takluker, snefangere, takstiger § 97 jfr. vedtektene § 12. På tørkeloft anbringes i taket 1 stk. 4-ruters overfalset takluke med trådglass injernramme.
- 36 a. Opvarmingsapparater, kjeleanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Dept. forskrifter Kap. XIV. 1 ved- eller koksovn i stue og 1 ditto på forgangen i 2. etasje. Ventilasjonskanaler for avluftning av vaskeri og entre, samt kjøkken og baderum muret i forbandt med røkpipen og føres samtlige over tak. Ved siden av pipestokken anlagt egen sjakt for sanitæropplegget, som ventileres over tak. Luftventiler i yttervegg for bøtteskap og matskap.
- b. Er kjelene anbragt i ildsikkert rum? Avtrekk for ildsikkert rum?
37. Fyll i vegger og stubbeloft, § 88⁴ og ⁵. Jernbetong-etasjeadskillere pålagt tilfarere på isolasjonsstrimler og med 5/4" pløiet bordgulv.
- 38 a. Hviler der servitutt på eiendommen og i tilfelle hvilke? nei
- b. Har naboen gavlvinduer som vil bli tildekket ved nybygning? Er der noen hjemmel herfor og i tilfelle hvilke? nei
39. Dette byggearbeide er overenstemmende med bygningslovens § 132³ anmeldt til følgende naboer:

Arbeidet må ikke påbegynnes før byggeplan og høider er utstukket fra bygningskontoret iffr. § 134. Stillaser utføres i h. t. dept. forskrifter kap. XVIII og anmeldes for kontrollens skyld særskilt til bygningschefen. Byggearbeidet skal etterhvert som det skrider frem anmeldes til bygningskontrollen som bestemt i bygningslovens § 136. Innflytning må ikke finne sted før ferdigattest er erholdt av bygningschefen. Før ferdigattest utferdiges skal der være innsendt attest til bygningschefen fra feiermester angående piper og ildsteder, og fra helserådet ved stadsfysikus angående det sanitære anlegg. Likeså skal brandstige og husnummer være anbragt. Husnummerskiltet skal ha en høide av 15 cm. og nummeret malt i hvit farve på blå bund. Ved sin underskrift avgir både anmelderen og ansvarshavende erklæring om nøiaktig å befolge hvert punkt i anmeldelsen såvel det trykte som det skrevne. Er anmeldelsen unøiaktig eller mangelfullt utfyllt eller de innsendte tegninger og beregninger ufullstendige til bedømmelse av byggverkets lovmedholdighet og stabilitet vil bygningsrådet ikke behandle anmeldelsen.

Kristiansand S. den 11. desember 1945

A. Møller-Stray
Byggherre
A. MØLLER-STRAY
MEISTER & ENTREPRENØRFORRETNING
KRISTIANSAND S.

Adresse: Dronningens gate 15

Ragnar Dag
Anmelder
Arkitekt M.N.A.L.

Adresse: Tollbodgaten 14

A. Møller-Stray
A. MØLLER-STRAY
MEISTER & ENTREPRENØRFORRETNING
KRISTIANSAND S.
Adresse: Dronningens gate 15

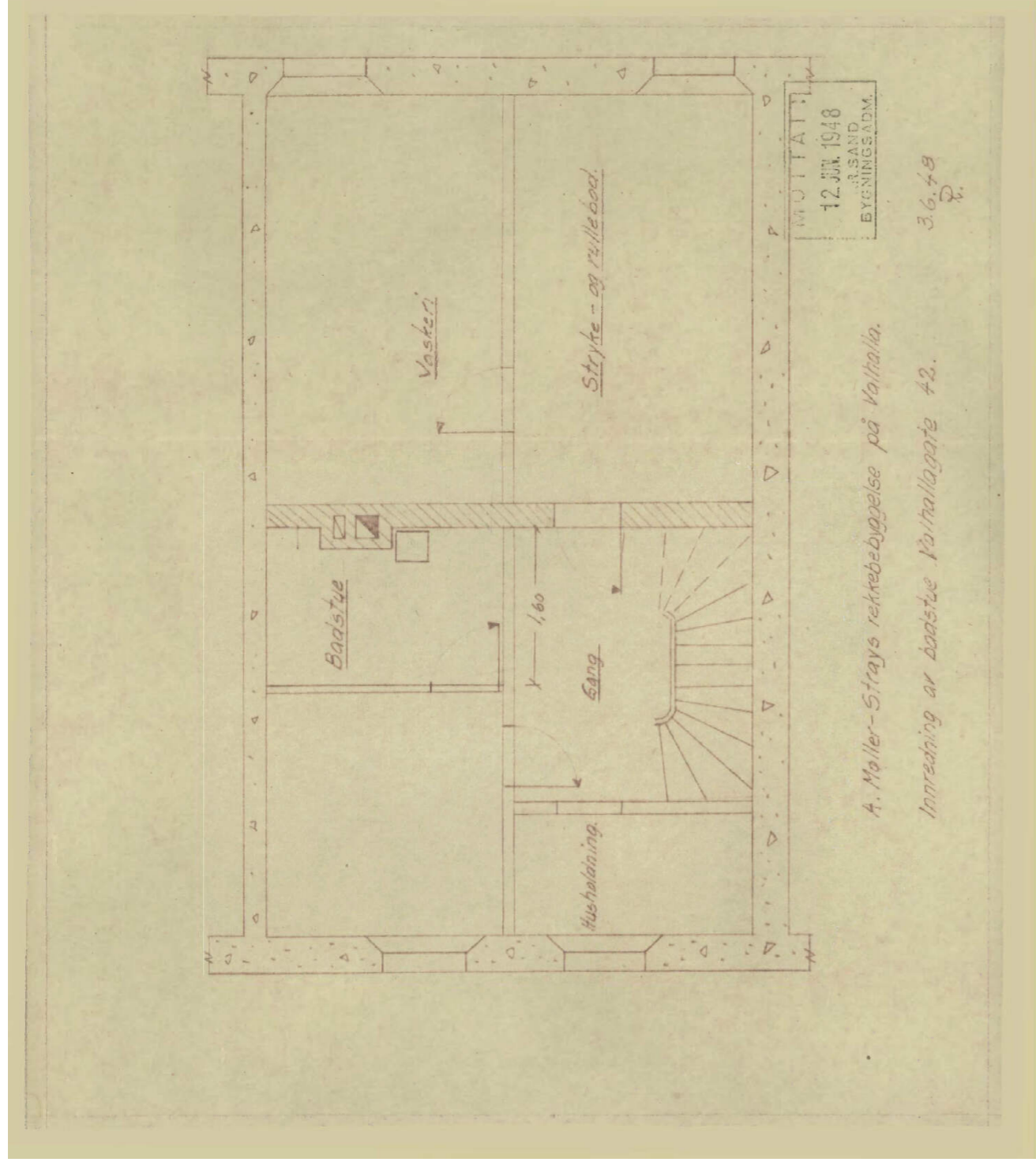
L.nr. 94.-1945/46.

Tilbakesendes arkitekt Ragnar Dag.

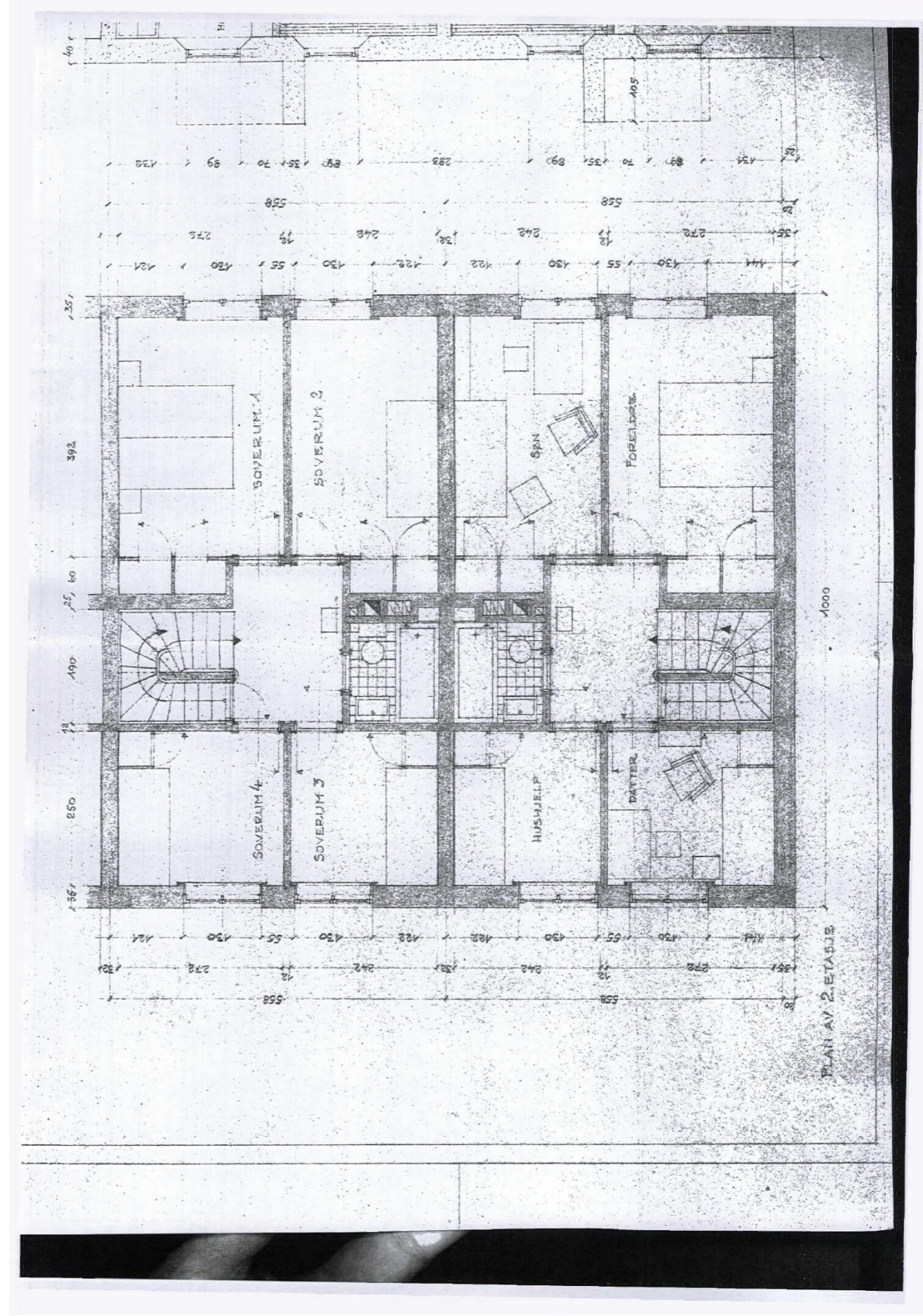
Saken ble behandlet på bygningsrådets møte den 15. april og godkjendt på følgende betingelser:

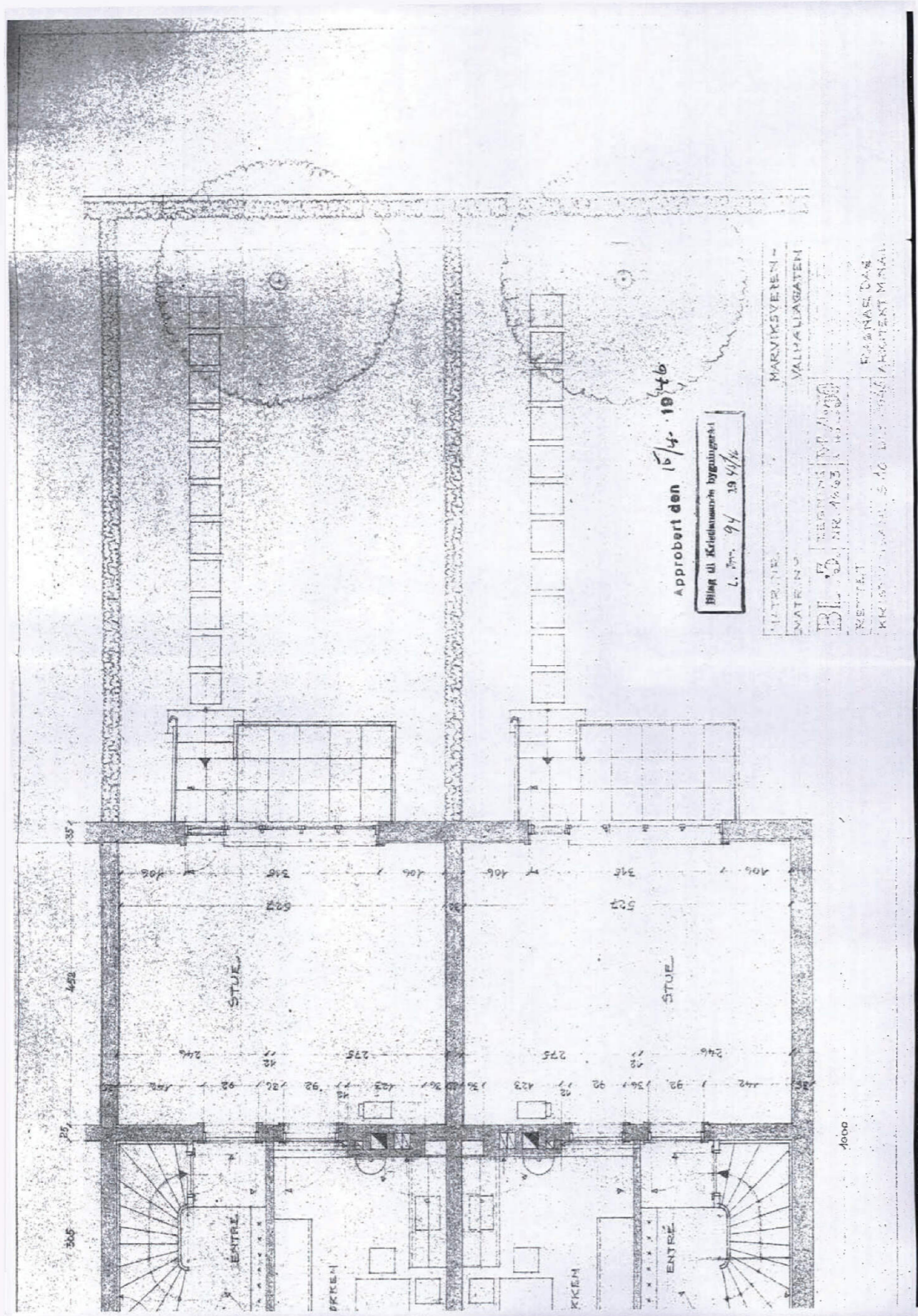
1. Fri høide i hovedtrappen må ikke på noen punkt være under 2 m. Loftstrappens bredde må være 0,80 m.
 2. Hvis puss under tekning skal sløyfes, må loftstrappen være ved nedgang fra loft innebygges ildfast.
 3. Drenering anmeldes til byingenisren.
 4. Det gjøres oppmerksom på at elektrisitet til oppvarming av rommene i 2. etg. ikke kan påregnes.
 5. Haveanlegget skal godkjennes av bygartneren.
 6. Bygningen utstikkes fra bygningskontoret.
 7. Departementets tillatelse til materialforbruk må innhentes.
- Forøvrig må bygningslovens forskrifter følges.

Kristiansands bygningsråd, den 23. april 1946.

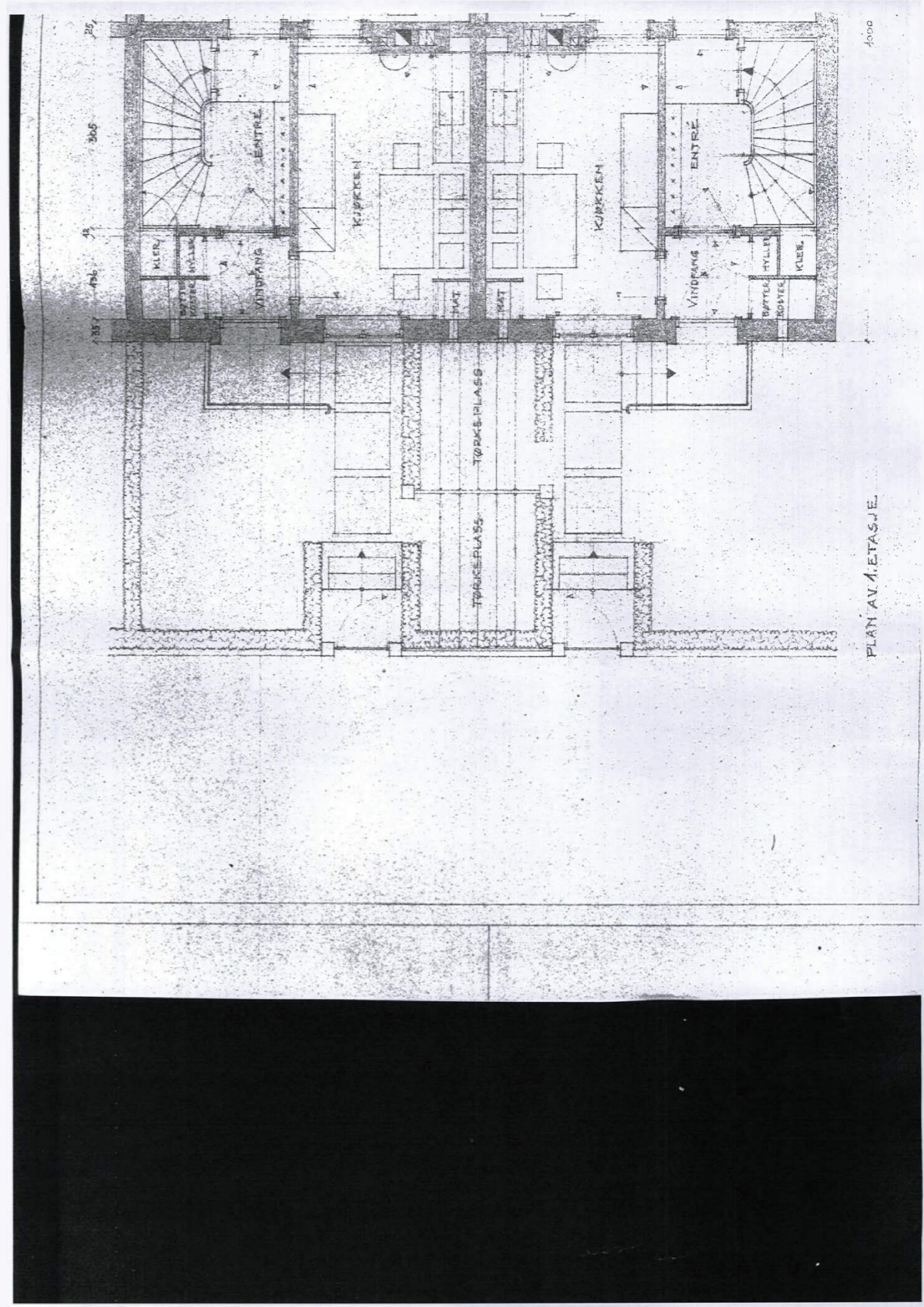


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

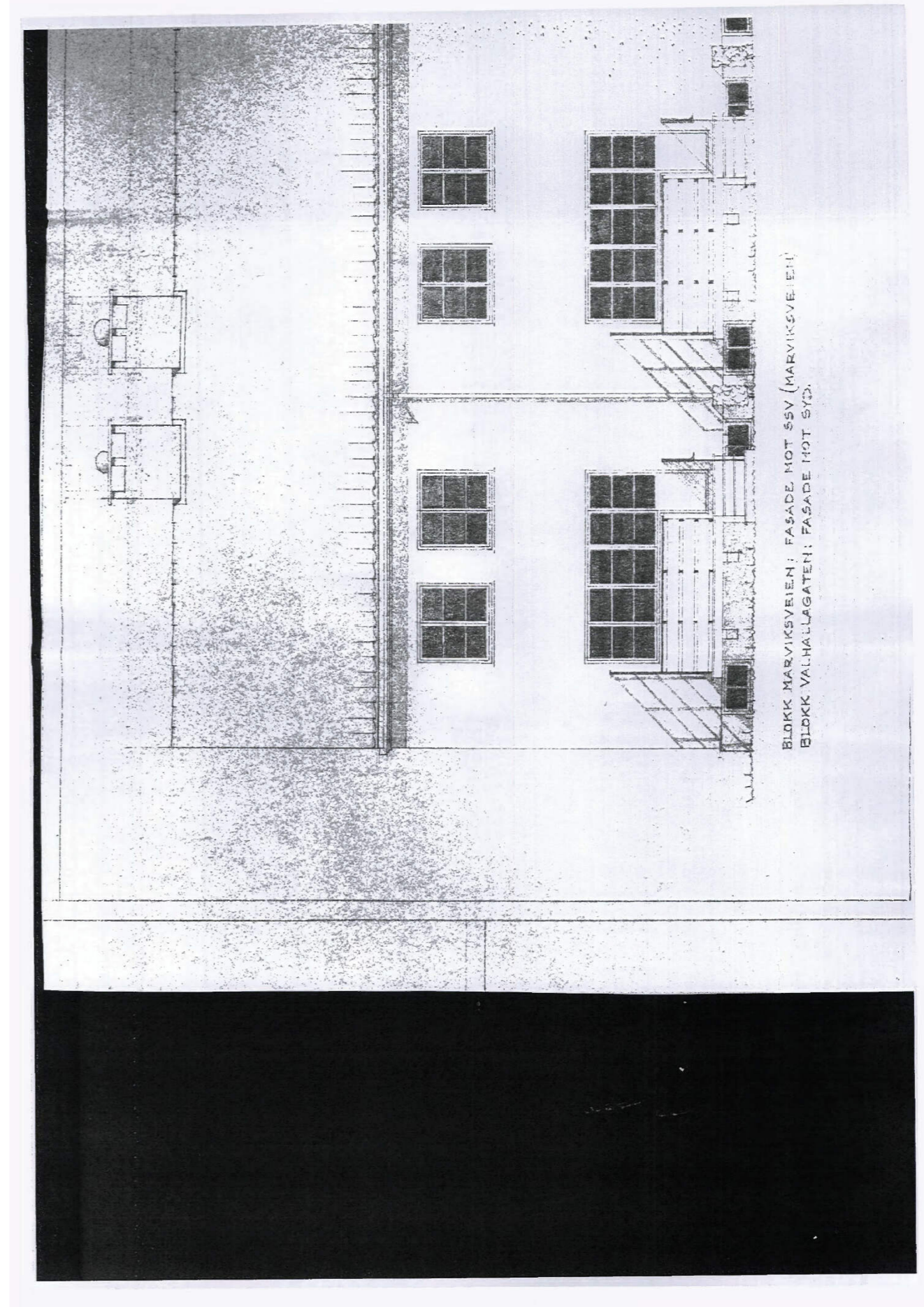
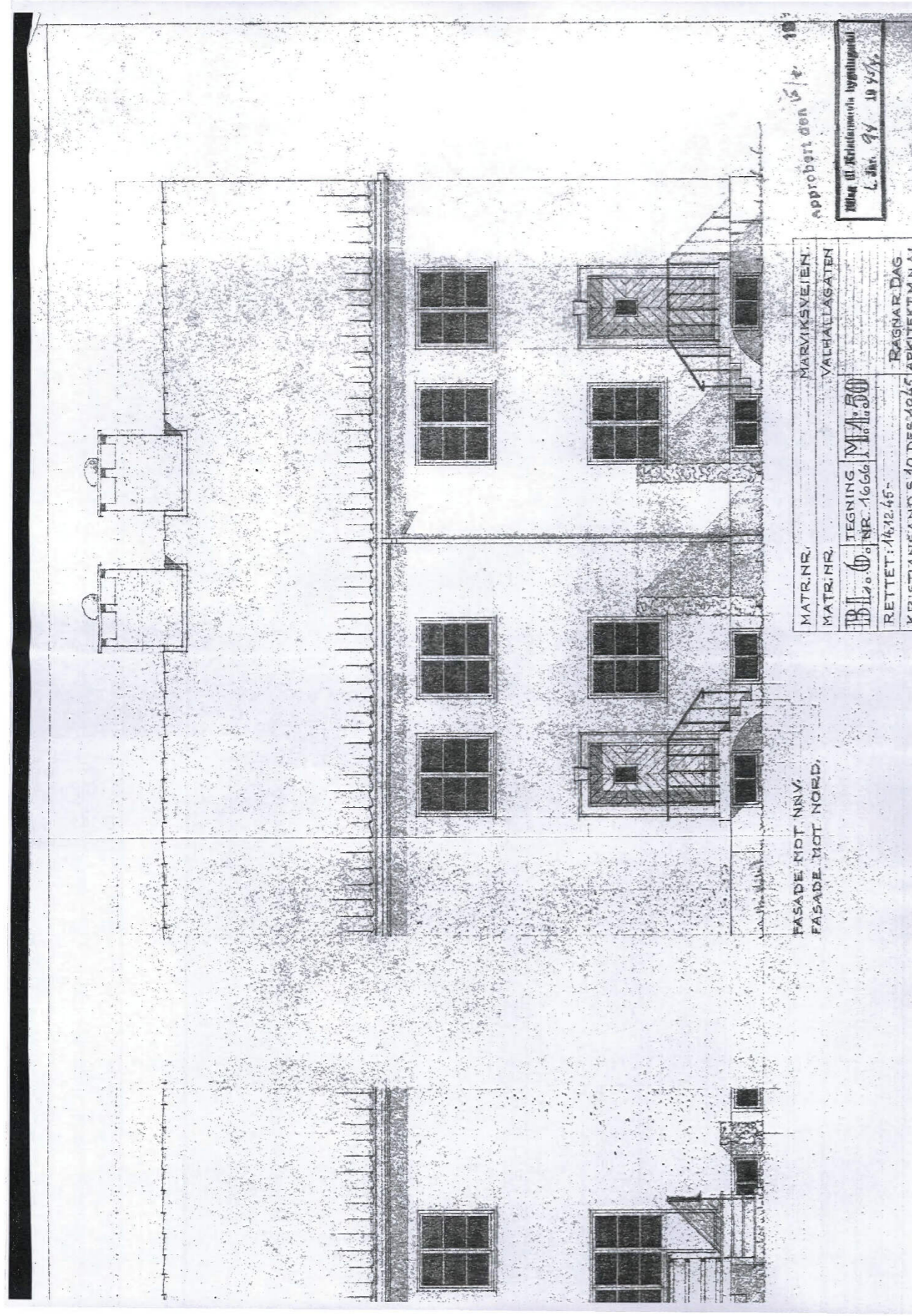


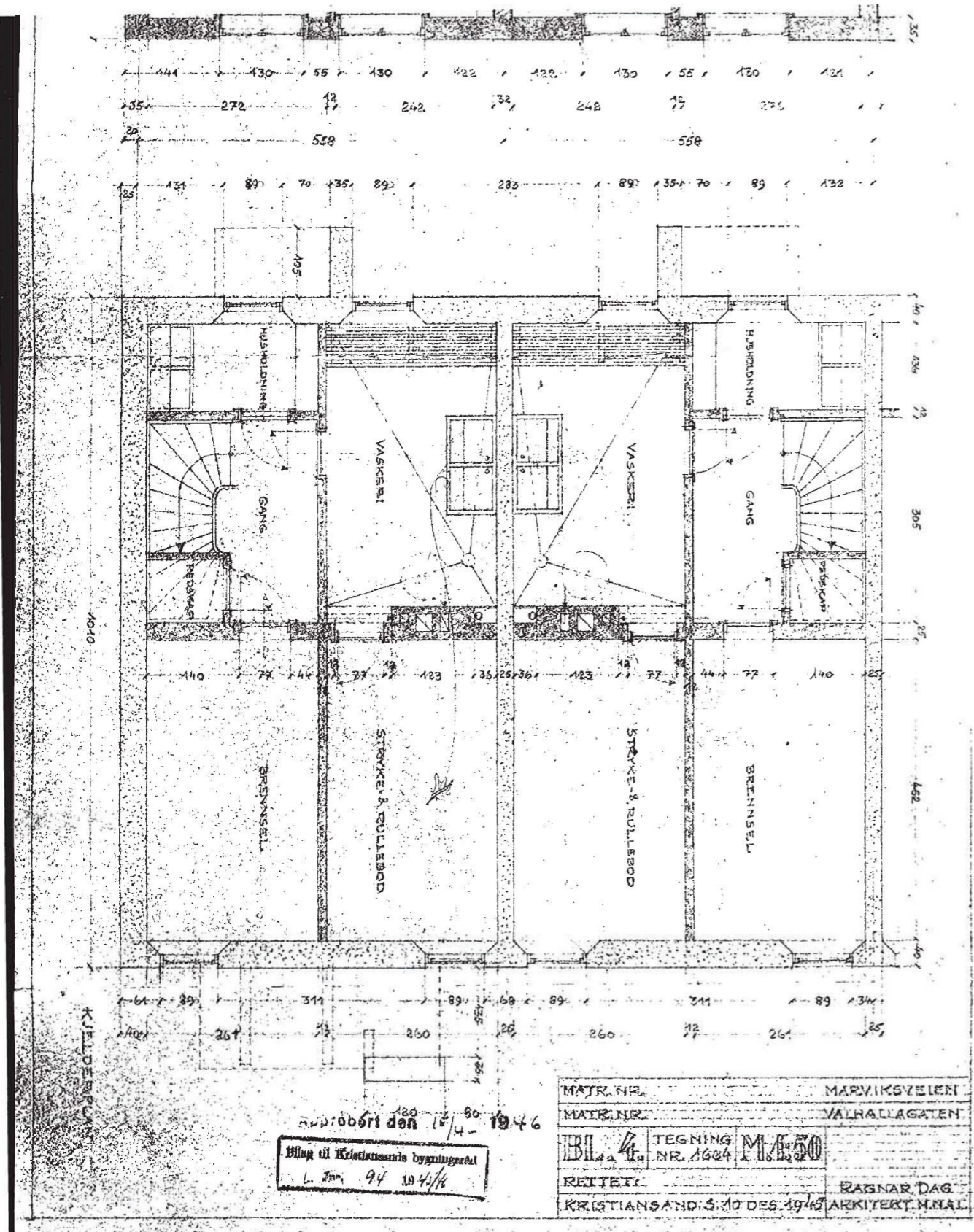


100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

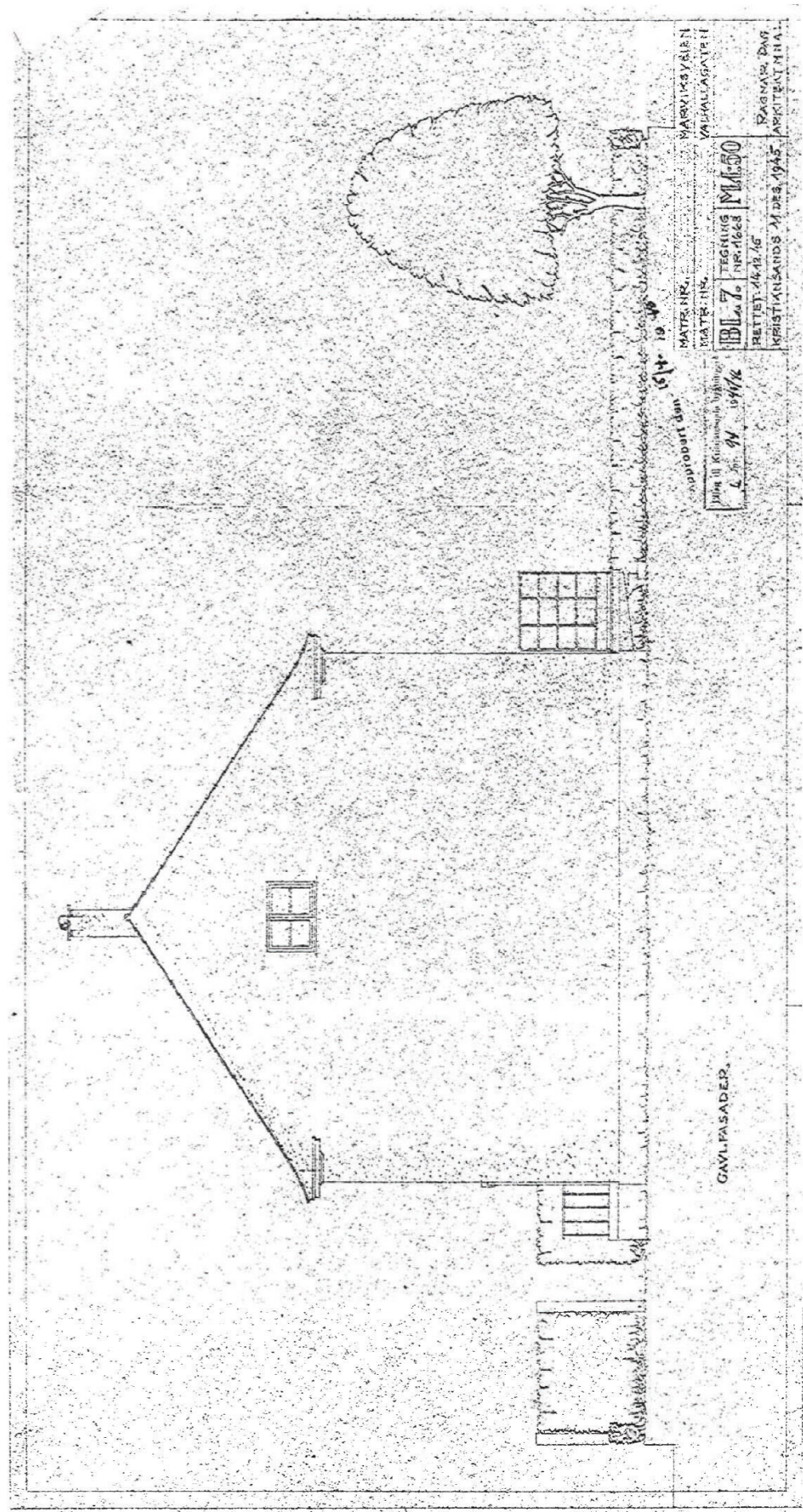




120 80
 180
 15/4 - 1946
 Bilag til Kristiansands bygningsråd
 L. Nr. 94 10/4/46

MATR. NR.	MARVIKSVÆLEN
MATR. NR.	VALHALLAGATEN
BL. 4	TEGNING NR. 1664 M. 50
RETTET:	RAGNAR DAG
KRISTIANSD. S. 10 DES. 1945	ARKITEKT M.N.A.

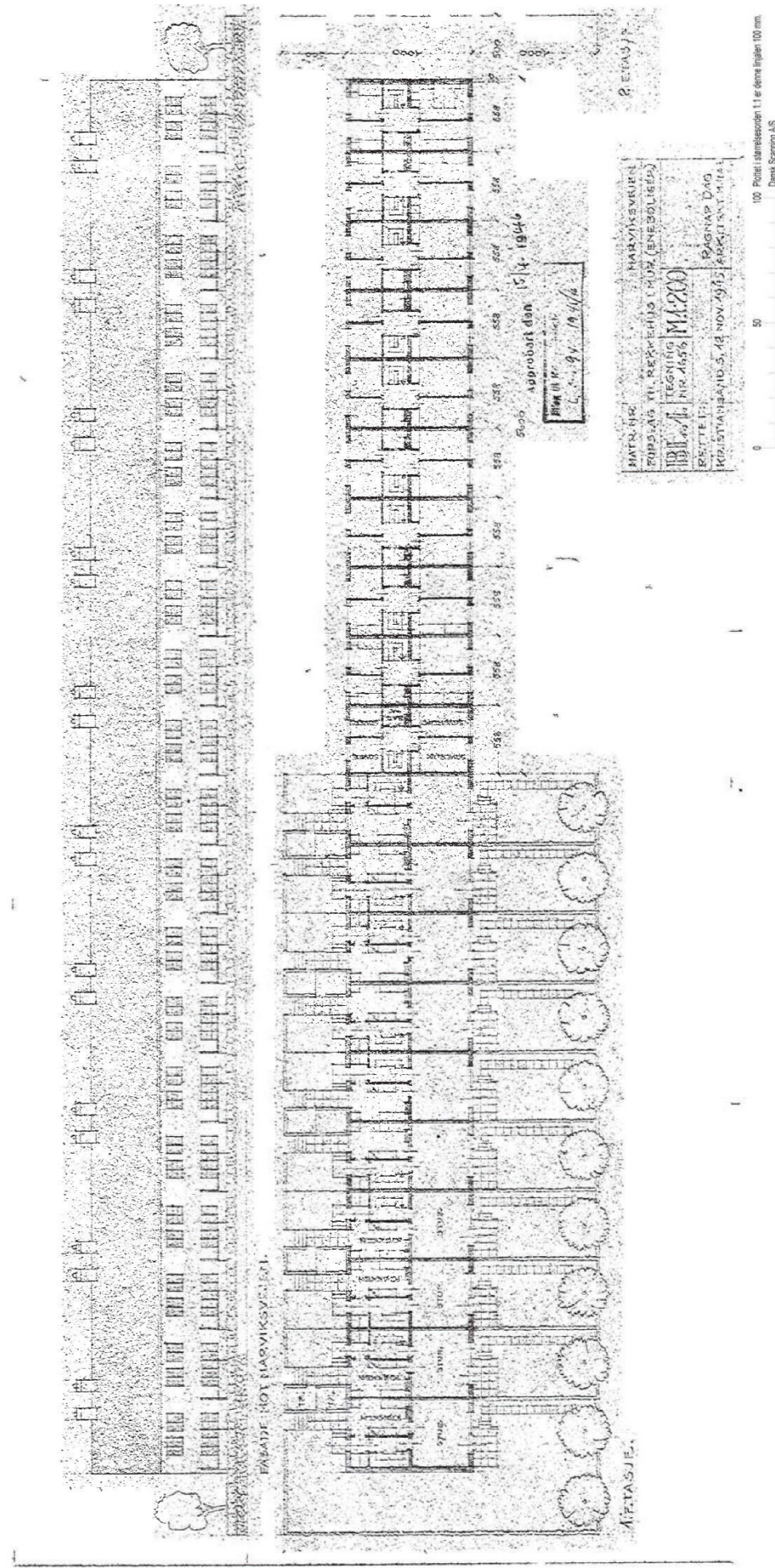
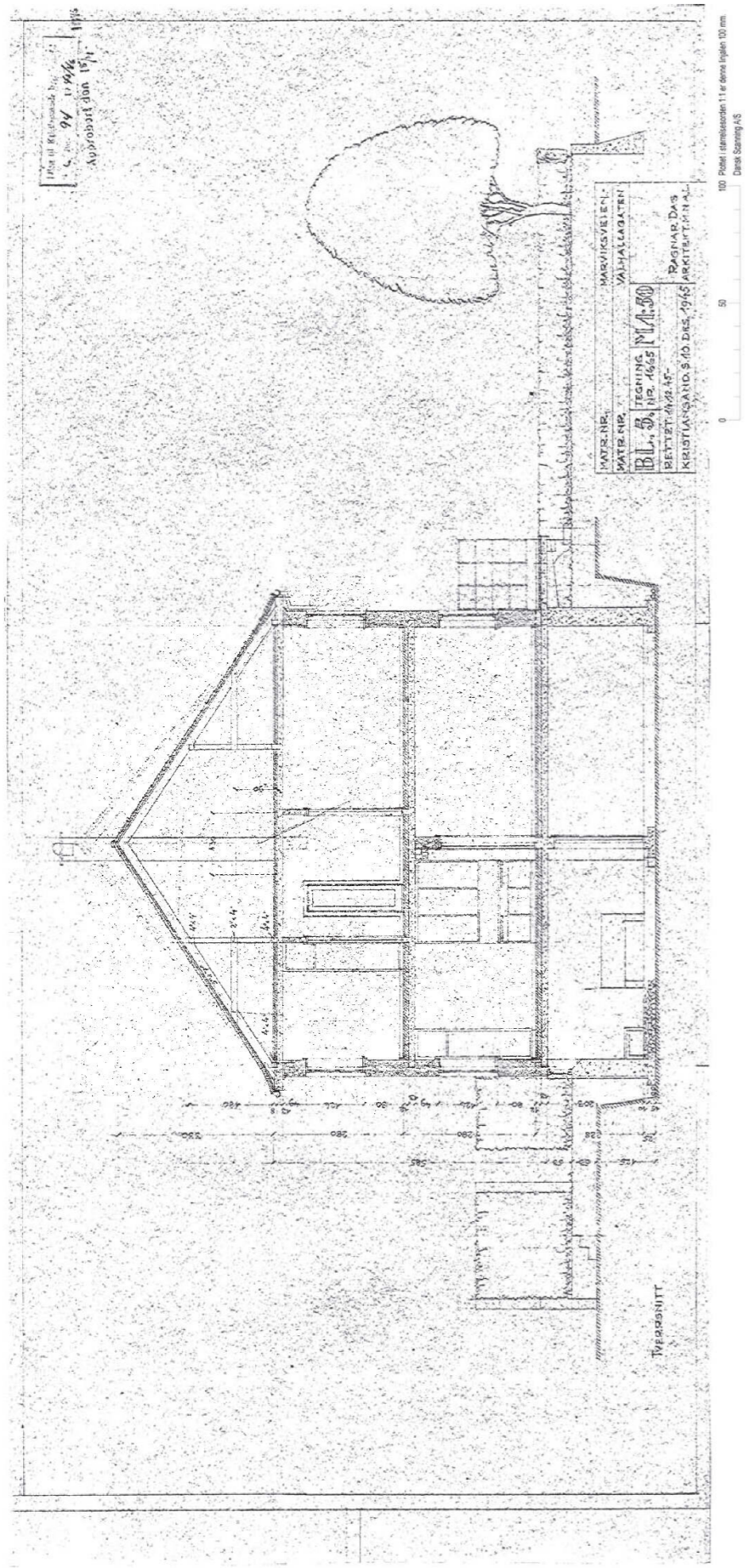
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

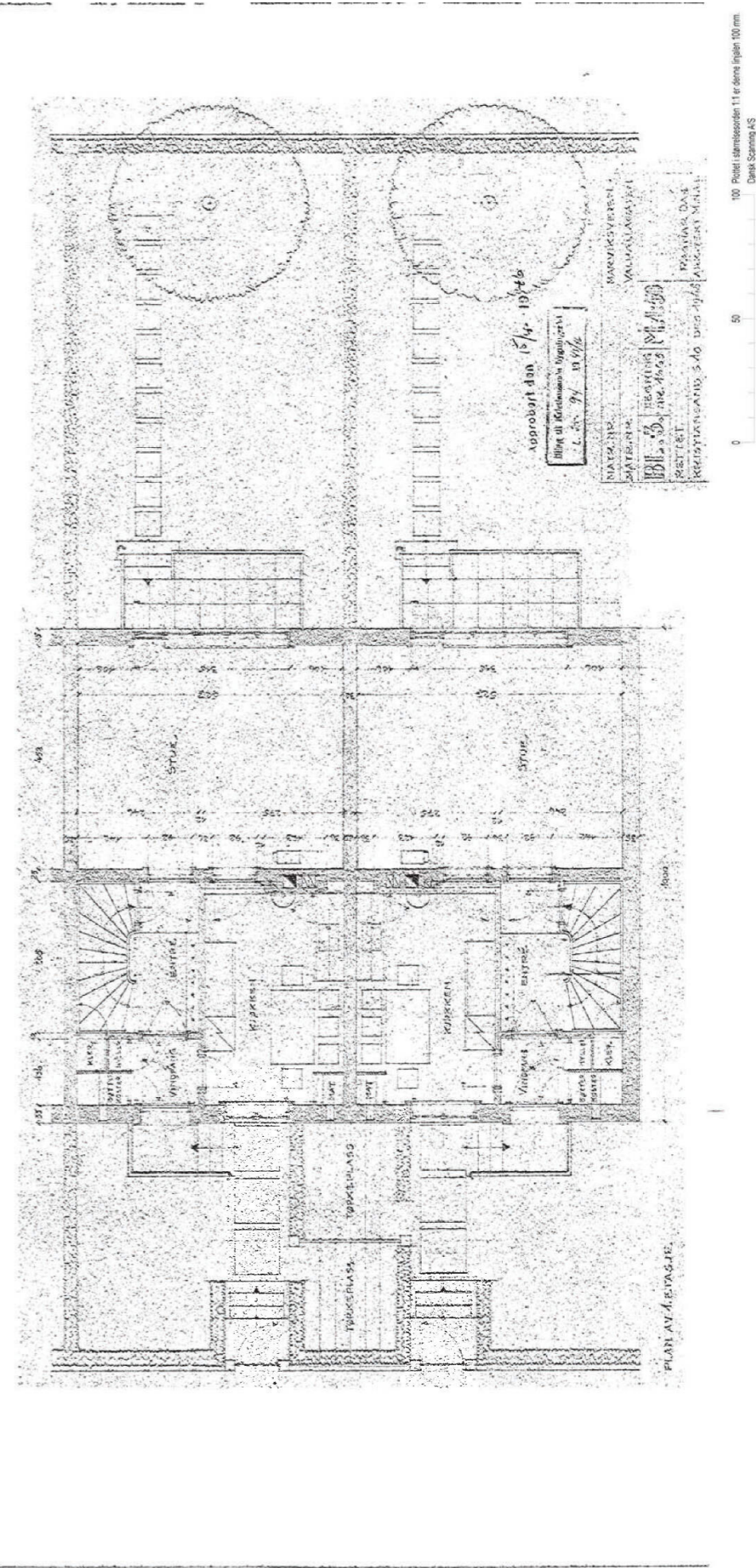
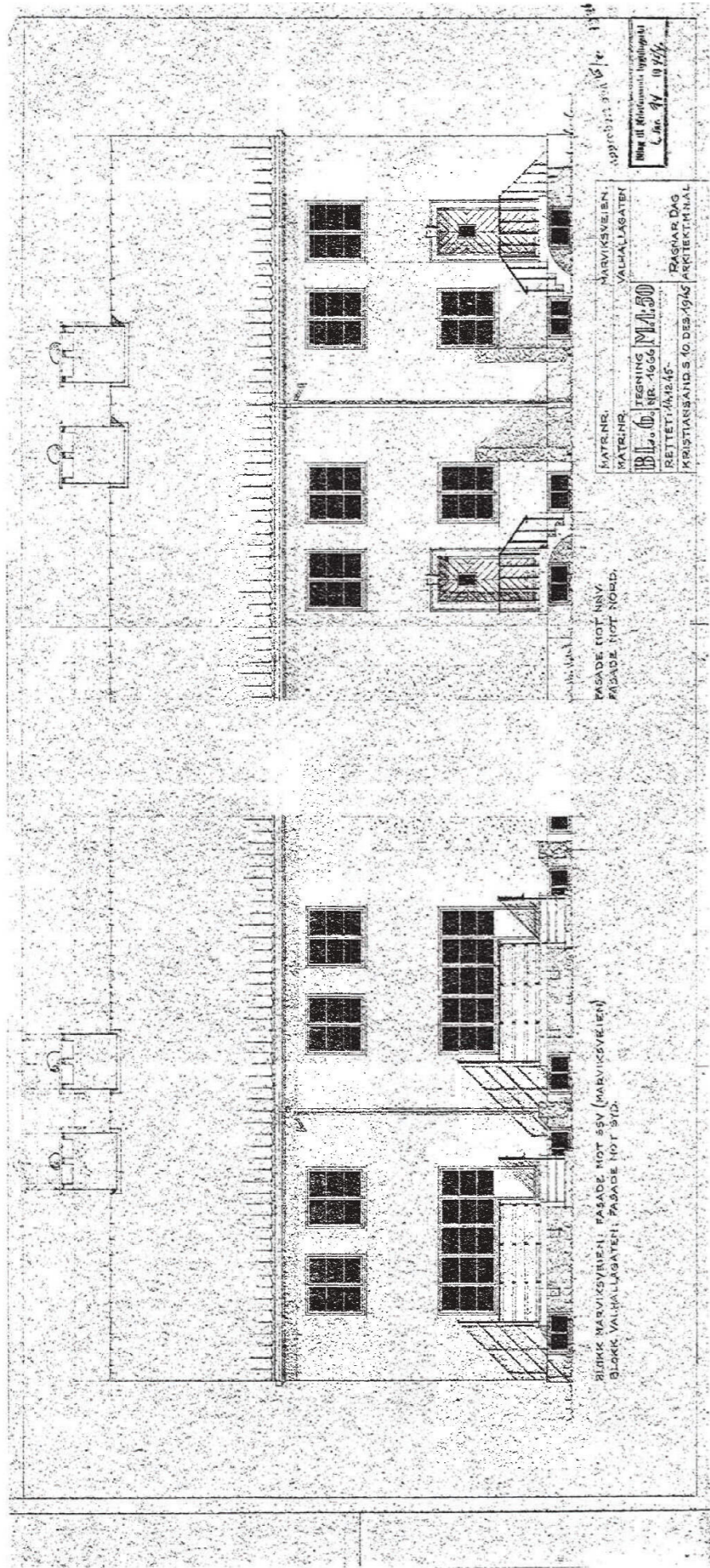


15/4 - 1946
 Bilag til Kristiansands bygningsråd
 L. Nr. 94 10/4/46

MATR. NR.	MARVIKSVÆLEN
MATR. NR.	VALHALLAGATEN
BL. 4	TEGNING NR. 1664 M. 50
RETTET:	RAGNAR DAG
KRISTIANSD. S. 10 DES. 1945	ARKITEKT M.N.A.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS





Trinnes:

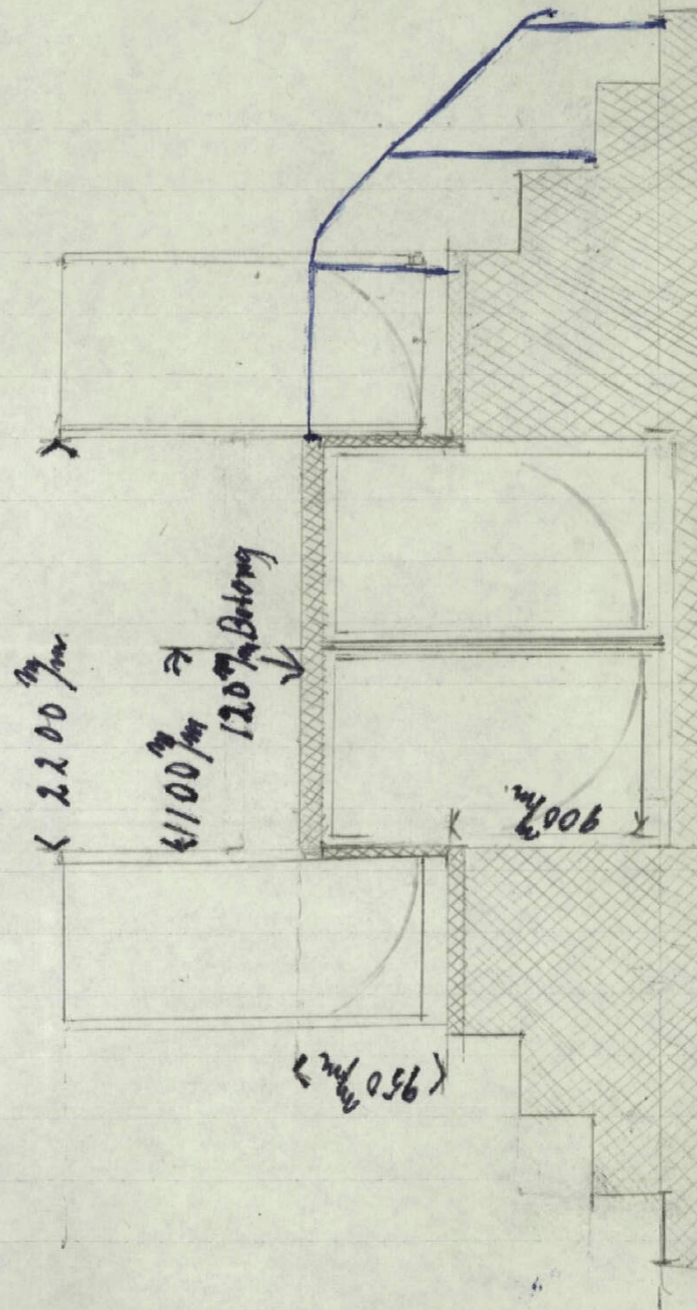
Vil du se på
dette innlegg 30/5

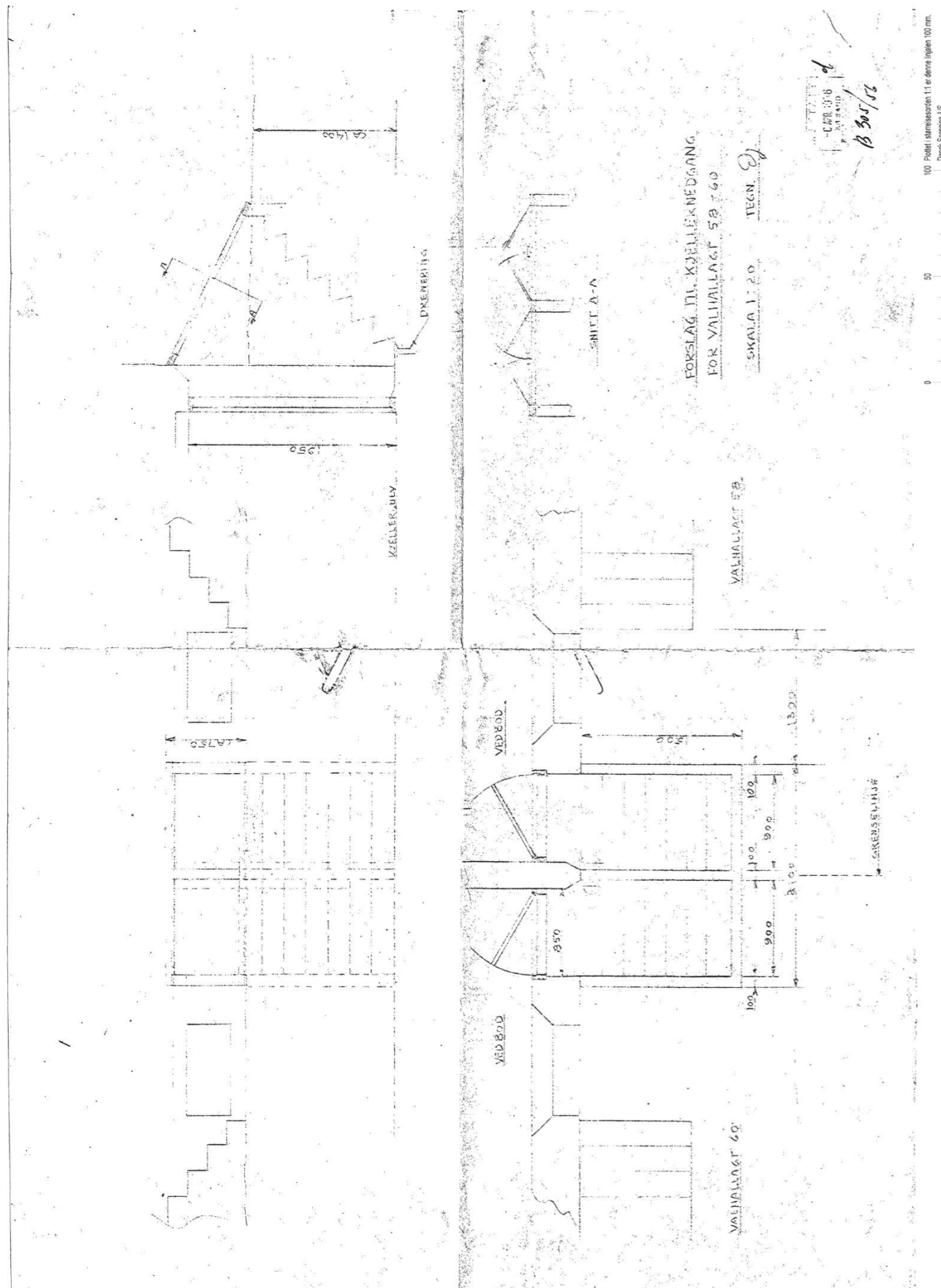
Valhallagt. 60 07 62

762 jrdig

Valhallagt. 60/62

Uf best over
gudebet kjell med gong





Kommunens saksnr.

Nullstill



Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	152	1665					Kr. Sand
	Valhallagata 50				4632	Kr. Sand	

Ferdigattest	
Tilfredsstillert tiltaket kravene til ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspåtliggende endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall	
Sluttrapport av	Dato
vedlegges søknaden	
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.	Vedlegg nr. K -

Varmesystem			
Energiforsyning		Varmefordeling	
<input type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radiator	<input type="checkbox"/> Luftoppvarming
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	<input type="checkbox"/> Kamin/ovn/peis
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/sjø	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Elektriske panelovner	<input type="checkbox"/> Annet
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/spillvarme			

Erklæring
<input type="checkbox"/> Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	-	<input type="checkbox"/>
Sluttrapport for avfallsplan og miljøaneringsbeskrivelse	K	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Underskrifter			
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)		Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)	
Foratak	Navn		
PIPEFIKS AS	GH Eivindsen v/ Kai Odd Henningsen		
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson
Jon Lia	94013000	93266368	
E-post	E-post		
jon@pipefiks.no			
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
17/9-18	JL		
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver		
Jon Lia			



Pipefiks AS
C/O csp regnskap as
Kjerrheibakken 12

4621 KRISTIANSAND S

Vår ref.: 201814260-2 /EKO
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato: Kristiansand, 20.09.2018

Valhallagata 50 - 152/1665 - rehabilitering av pipe - tillatelse

Byggeplass:	Valhallagata 50	Eiendom:	152/1665
Ansvarlig søker:	Pipefiks AS	Adresse:	C/O csp regnskap asKjerrheibakken 12 4621 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Bjørn Arild Henriksen	Adresse:	Valhallagata 50 4632 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Rekkehus /Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner		

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 og 21-4 godkjennes søknaden. Søknaden omfatter rehabilitering av pipe på ovennevnte eiendom.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har Plan-, bygg- og oppmålingsetaten fritatt tiltaket for nabovarsling da naboers interesser ikke berøres av tiltaket. Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen før det er innsendt erklæring om ansvarsrett for de enkelte deler av tiltaket.

Søknaden:

Søknad om rehabilitering av pipe er mottatt 19.9.2018.

Gjennomføringsplan:

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

Postadresse
Kristiansand kommune
Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Erik Koveland
Telefon
+47 38 24 32 09

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

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.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr 1350,-. Faktura ettersendes til tiltakshaver

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Erik Koveland
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Bjørn Arild Henriksen, Valhallagata 50, 4632 KRISTIANSAND S



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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

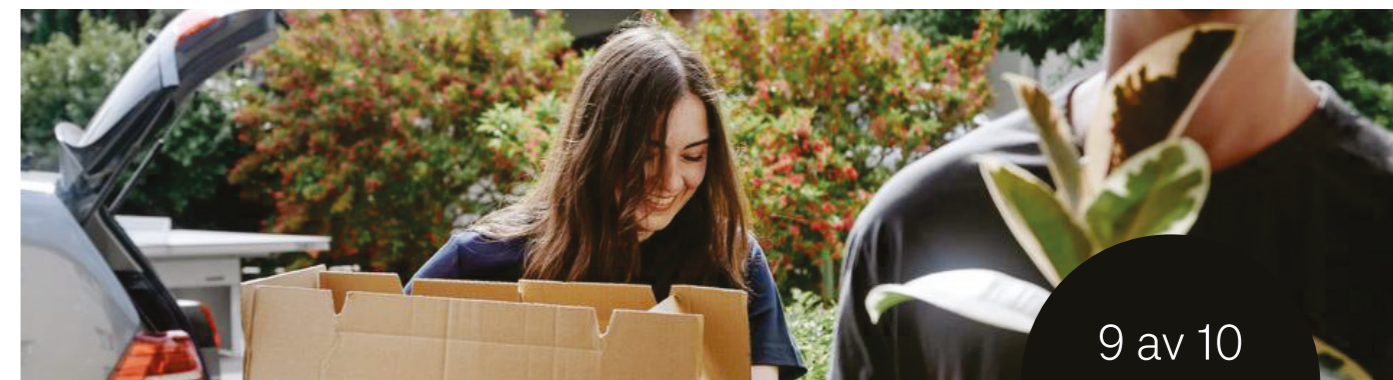
Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Valhallagata 50
4632 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Telefon: 464 32 223
E-post: tommy.svendsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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