

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 690 000,-
Omkostn.: Kr 168 640,-
Total ink omk.: Kr 6 858 640,-
Selger: Andreas Håland

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1903
BRA-i/BRA Total 160/193 kvm
Tomtstr.: 248.1 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 822
Oppdragsnr.: 1411260038

En hel tomannsbolig i Posebyen med sentral og attraktiv beliggenhet - Gode leieinntekter

Velkommen til Kristian IVs gate 77. Hel tomannsbolig med selvstendige boenheter, betydelig oppgradert og attraktivt beliggende i sjarmerende Posebyen.

Boligen går over fire plan og inneholder to separate leiligheter med felles inngang og bakgård. Perfekt som investeringsobjekt eller for kombinasjon av egen bruk og utleie.

Første etasje ble totalrenovert i 2025. Alt ble revet ned til konstruksjon og bygget opp på nytt. Resultatet er en moderne og tidsriktig leilighet med gjennomgående høy standard, nye gulv og nye overflater. Utvendig fremside og bakside blerenovert i 2024. Loftleiligheten er også betydelig oppgradert (2023).

Verdt å merke seg:

- Attraktivt investeringsobjekt
- Totalrenovert leilighet i 1. etasje (2025)
- Gode leieinntekter
- Bakgård med stort potensial
- Sentralt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	151
Budskjema	159

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 kvm

BRA - e: 33 kvm

BRA totalt: 193 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 33 kvm 2 boder

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, trapperom og fellesgang

2. etasje

BRA-i: 64 kvm Bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, entré og trapperom

3. etasje

BRA-i: 31 kvm Soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom og trapperom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Trapperom på loftet er medregnet i arealet.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av skjevheter i etasjeskille på loftet vil det kunne være avvik på arealet.

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

Mottatte tegninger datert 18.04.2023, legges til grunn for lovlighet.

Tegningene viser ikke vinduenes plassering.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

248.1 kvm

Beliggenhet

Boligen ligger midt i smørøyet med umiddelbar nærhet til byliv, servicetilbud og det meste Kristiansand sentrum kan tilby.

Her bor du få minutter unna dagligvarebutikker, treningsmuligheter, Aquarama, handlegaten Markens, kulturhuset Kilden og Nupenparken – alt innen enkel rekkevidde.

For deg som setter pris på natur og friluftsliv, er både Baneheia og Odderøya lett tilgjengelig. Baneheia byr på et variert løypenett med stier og turveier i naturskjønne omgivelser, ideelt for både rolige spaserturer og mer aktive løpeturer.

Like i nærheten finner du også Bystranda, en attraktiv bystrand med sand, aktivitetsområder, sitteplasser og ulike fritidstilbud. Stranden er tildelt den anerkjente Blått Flagg-sertifiseringen, en kvalitetsutmerkelse som kun et fåtall strender i Norge har mottatt. Her arrangeres også Palmesus, en av landets mest populære strandfestivaler.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass rett utenfor, med gode forbindelser blant annet til Universitetet i Agder.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Gavlveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
- Fasade/kledning har liggende bordkledning av eldre dato på gavlene. Øvrige deler av boligen har ny kledning med ekstra isolasjon samt lydisolert, trekonstruksjonen er av ukjent utførelse men med ekstra isolasjon utført av eier. Fasaden/kledningen har ny bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Delvis synlig eldre sperrer på loftet.

- I deler av boligen er det eldre malte trevinduer med 1 og 2-lags glass, flere malte trevinduer med 3-lagsglass.
- Bygningen har malte ytterdører.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.
- Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.
- Rommene som vender mot terrenget er boder. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.
- Under mindre deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Bad/vaskerom loft

- Eier har lagt nytt belegg på gulvet, ellers ukjent årgang.
- Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
- På gulvet er det vinylbelegg.
- Det er ikke ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom - 2.etg

- Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom - 1.etg

- Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
- På gulvet er det vinylbelegg. Det er oppkant ved dør på 30 mm.
- Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
- Rommet har opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad - 1.etg

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

- I store deler av bygget er det innvendige vannledninger av kobber, i
- 1.etasje er det nyere vannledninger av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstankene er på ca. 200 liter og 2stk på ca 120 liter.
- Det elektriske anlegget for 1. etasje har automatsikringer.
- Sikringsskapet er plassert i gangen.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen i 2. etasje og i trappen opp til loftet.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på bygget.
- Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/betong.
- Ved inngangspartiet er det fall bort fra bygget. I hagen er det flatt uten tilstrekkelig fall bort fra bygget.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Annet:

- Utvendig fremside og bakside er renovert i 2024 med etterisolering, lydplate, ny kledning, nye vinduer og nye ytterdører.
- Alle vinduer mot gaten er nye i 2024
- Ytterdørene front og bak er nye i 2024.
- Nytt kjøkken fra AUBO i 2025 1 etasje.

Lovlighet - Tomannsbolig

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

Mottatte tegninger datert 18.4.2023 legges til grunn for lovlighet.
Tegningene viser ikke vinduenes plassering.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Fuktskader på bad i 2. etasje.

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

- Ja. pusset opp bad 1 etasje. ny membran og nye fliser. Muremester Hans Christian Johannessen.

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

- Ja. La ny membran på gulv og vegger på badet i 1 etasje.

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

- Ja. Jeg selv er tømrer og har byttet alle vinduene som står mot gaten og kledning er byttet på hele huset.

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

- Ja. Fukt i taket på badet i 2. etasje.

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

- Ja. 2025. Flyttet toalettet i 1 etasje og la ny rør til dusj, do og vask.

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

- Ja. 2025. La nye rør i 1 etasje og koblet det til sikringsskapet i gangen.

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

- Ja. kjelleren var i bruk som boenhet som ikke var godkjent før jeg kjøpte den men endret det til bod. 3 etasje har jeg gjort tiltak for å få det godkjent av kommune til en boenhet. 2. etasje og loft er endret til 1 enhet som er godkjent av kommunen.

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

- Ja. 2 etasje og loft er utleid, 2 personer i 2 etasje og 1 på loftet.

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

- Naboen leier ut hele huset til flere personer, så av og kommer det litt høy musikk i helgene.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Underetasje: 2 boder

1. etasje:

Vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, trapperom og fellesgang

2. etasje:

Bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, entré og trapperom

3. etasje:

Soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom og trapperom.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad/Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom under terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2. etg
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - loft
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Utvendig fremside og bakside er renoveret i 2024 med etterisolering, lydplate, ny kledning, nye vinduer og nye ytterdører.
- Alle vinduer mot gaten er nye i 2024
- Ytterdørene front og bak er nye i 2024.
- Nytt kjøkken fra AUBO i 2025 1 etasje.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Eiendommen varmes opp ved bruk av elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke informasjon om strømforbruk.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 690 000

Omkostninger kjøper

6 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

167 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

168 640 (Omkostninger totalt)
185 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
188 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 858 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 875 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 878 340 (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 22 544 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 5 608,- og inngår i kommunale avgifter.

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 150, bruksnummer 822 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/822:

09.06.1955 - Dokumentnr: 1160 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.08.1955 - Dokumentnr: 1577 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om septiktank m.m.

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

04.02.2026 - Dokumentnr: 132928 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

Dokumentnr: 905763 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 270229 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:822

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for loft datert 28.11.2023.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommunedelplan for Kvadraturen. Godkjent 12.02.2014. Formål: Bolig. (Eiendommen er ikke regulert til bevaring)

Adgang til utleie

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

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
8 990 Kampanje februar, 16990,- Markedspakke
3 700 Kommunale opplysninger
9 990 Oppgjørshonorar
19 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 125 595

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

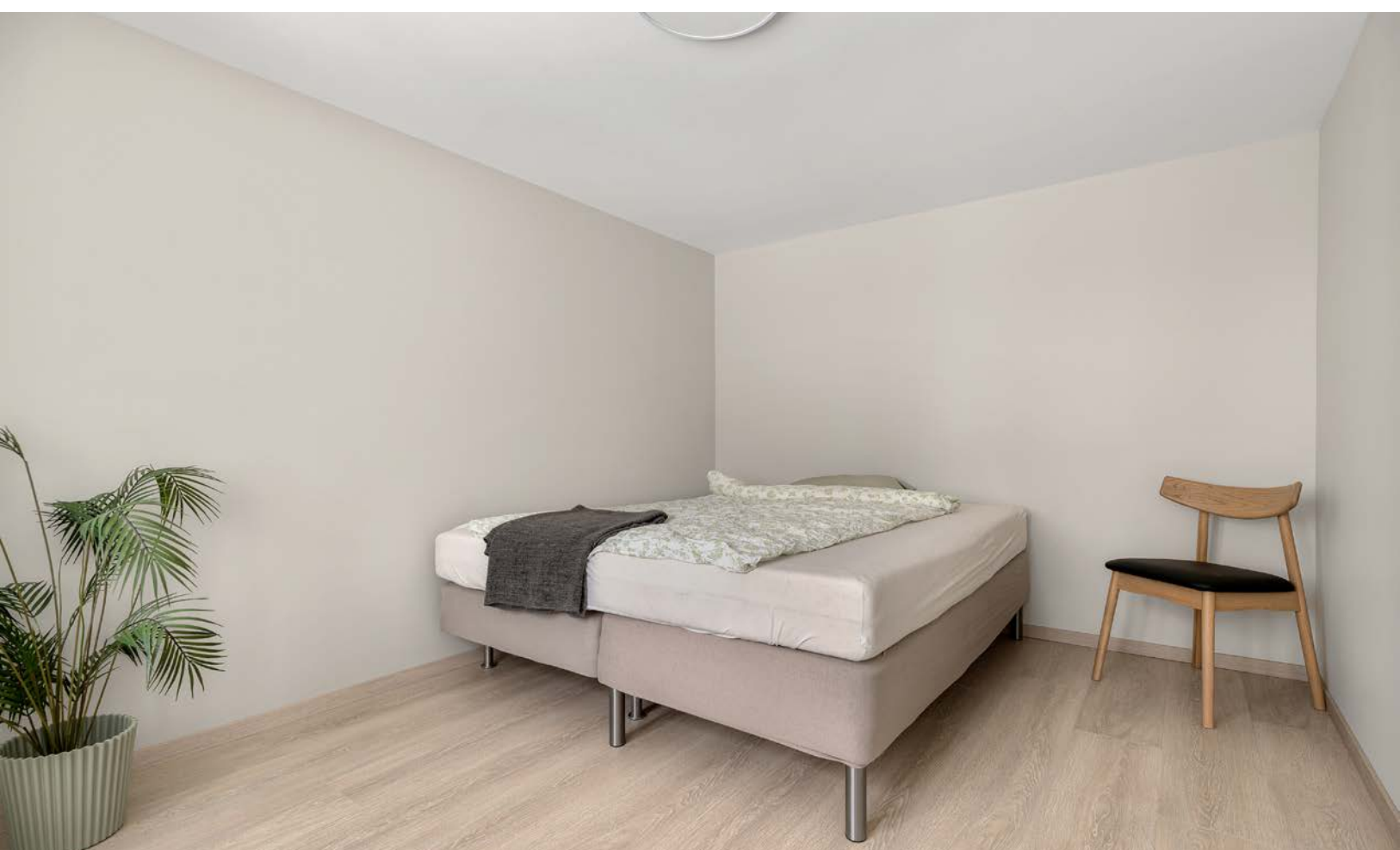
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

20.02.2026







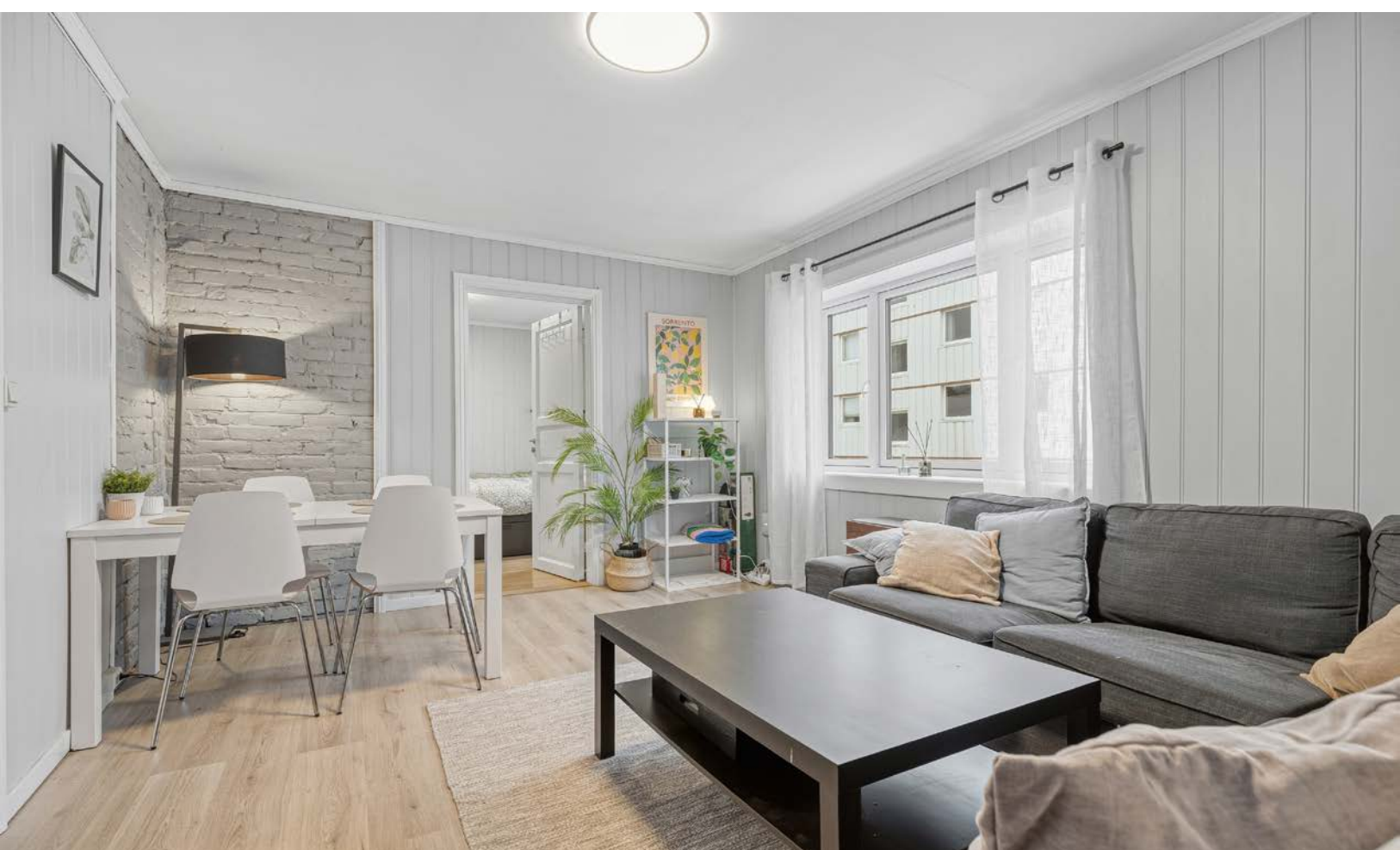






















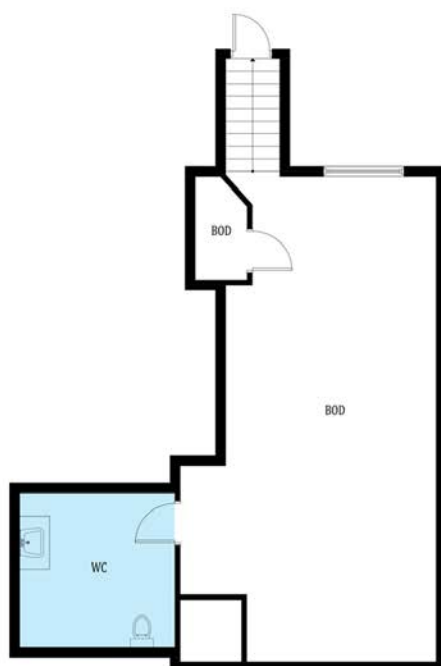












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kristian IVs gate 77, 4614 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 150, bnr. 822

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2732

Referansenummer: XH5694

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Gavlveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning av eldre dato.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Delvis synlig eldre sperrer på loftet.
I deler av boligen er det eldre malte trevinduer med 1 og 2-lags glass, flere malte trevinduer med 3-lagsglass.
Bygningen har malte ytterdører.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.
Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.
Rommene som vender mot terrenget er boder. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.
Under mindre deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom loft
Eier har lagt nytt belegget på gulvet, ellers ukjent årgang.
Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg.
Det er ikke ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom 2.etg

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom 1.etg

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg. Det er oppkant ved dør på 30 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 1.etg

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I store deler av bygget er det innvendige vannledninger av kobber, i 1. etasje er det nyere vannledninger av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstankene er på ca. 200 liter og 2stk på ca 120 liter.
Det elektriske anlegget for 1. etasje har automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i gangen.
Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen i 2. etasje og i trappen opp til loftet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på bygget.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/betong.
Ved inngangspartiet er det fall bort fra bygget. I hagen er det flatt uten tilstrekkelig fall bort fra bygget.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

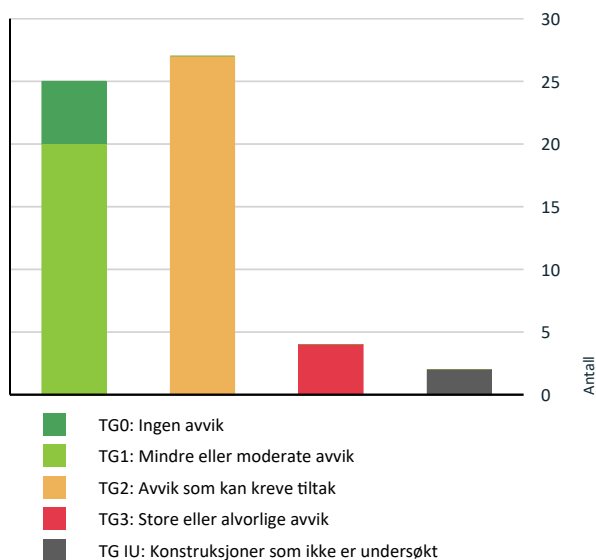
Tomannsbolig

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

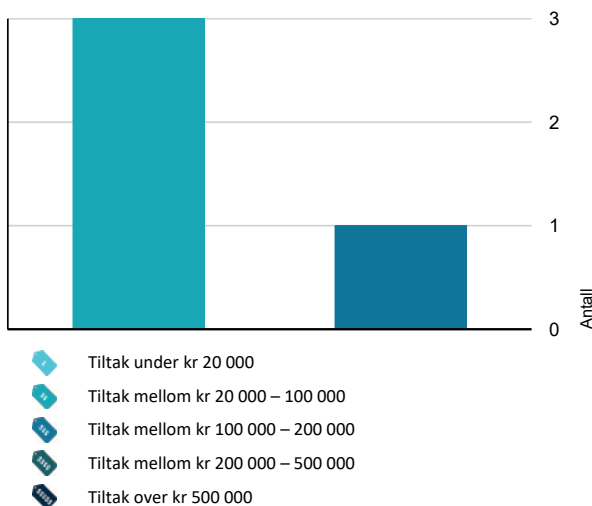
Mottatte tegninger datert 18.4.2023 legges til grunn for lovlighet.
Tegningene viser ikke vinduenes plassering.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 11.2.2026 Klokka 09.00
Det var skyer og -4 grader.
Eiendommen og bygget var dekket av snø på befaringsdagen, delvis noe begrenset vurderinger.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Oppdraget omfatter kun boligen.
Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert, ei heller lyd.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.
Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2.etg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - loft [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1903

Kommentar

Første oppføring i kommunale arkiver, ukjent opprinnelig byggeår.

Anvendelse
Hel tomannsbolig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Grunnet snø er taket besiktiget fra bakkenivå og vinduer på loftet. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder på takkingen.

Vurdering av avvik:

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

Opplyst i tidligere tilstandsrapport å være fra ca 1980, taksteinen var ikke mulig å løfte opp rundt vinduene da det er fryst fast på grunn av varmetap fra loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bytte takstein ved behov da det ved knekte stein er fare for vann på undertaket og fukt/råte i underliggende konstruksjoner.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler av takrenner og beslag i bunn av dørene, øvrige deler er dekket av snø og må inspiseres nærmere når taket er fritt for snø. Avvik på beslag kan gjøre at vann og fukt kommer inn i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tek17: Vann som renner av taket, må ledes bort fra bygningskonstruksjonen ved hjelp av nedløpssystem eller på annen måte, slik at byggverket og tiliggende terreng ikke får skader.

I hht Tek 17 skal byggverket sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Gavlveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning av eldre dato.

Eier opplyser: Utvendig fremside og bakside er renovert i 2024 med etterisolering, lydplate, ny kledning, nye vinduer og nye ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



Skum som tetting, åpent for gnagere og ikke tilstrekkelig utlufting.



Stedvis noe dårlig kledning.

TG 1 Veggkonstruksjon - ny kledning

Store deler av boligen har ny kledning med ekstra isolasjon, trekonstruksjon er av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



Lufting og ekstra isolert.



Ny kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Delvis synlig eldre sperrer på loftet. Eier har fremvist bilder av ny fuktsperre i taket i deler av bygget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er ikke etablert dampsperre i de deler av konstruksjonen som er tilgjengelig for kontroll.
- Det er spor etter trebordene insekter.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Hull i dampsperran vil kunne gjøre at varm fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen med dertil fare for fukt og råteskader i konstruksjonen.

Holdes videre under oppsikt, treborende insekter i bygget kan svekke bæring og bør holdes under oppsikt.

Snø som smelter på taket indikere manglende lufting eller varmetap fra underliggende boligrom, ved nytt tak bør isoleringen økes, ny innvendig dampsperre etableres samt lufting av konstruksjonen i hht dagens krav.



Spør etter treborende insekter



Ingen dampsperre.

1 TG 2 Vinduer

I deler av boligen er det eldre malte trevinduer med 1 og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Eldre vinduer i deler av boligen.



Knekt hampe.



Mangler ett glass og kommer inn fukt i bunnen av vinduet.

Vinduer - nyere dato

I boligen er det 6 nyere malte trevinduer med 3-lags glass.
Eier opplyser at også takvindue på loftet er av nyere dato og alle vinduer på siden mot gaten er nye i 2024.



Dører

Bygningen har malte ytterdører av nyere dato.
Eier opplyser: ytterdørene front og bak er nye i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utbedringer rundt inngangsdøren vil bli gjort før salg.

Tilstandsrapport



Utettheter rundt døren i front, vil bli utbedret av eier før salg.



Fuktskader på døren.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

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

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Eier opplyser:

- 2. etasje har moderniseringsbehov.
- 3. etasje ble pusset opp i 2023 med nye takvinduer, etterisolert, nye plater, nytt gulv, nytt belegget på bad, nytt tekjøkken, men med noe behov for videre modernisering

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

I 2. etasje er det stor slitasje på gulvene, behov for oppgraderinger.

1 TG 1 Overflater - 1.etg

Innvendig i 1. etasje er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter i alle byggets etasjeskiller, avvik på eldre bygg er normalt.

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.

Oppretting må vurderes, bjelkelaget bør da også forsterkes. Kostnad er noe omtrentlig da ikke alle rom har avvik over kravene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.

Pipen er delvis kledd inne og kan derfor ikke brukes, rehabilitering må derfor påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Pipen kan ikke brukes før alle 4 sider er tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipeløp, tiltak kan påregnes.

Tilstandsrapport



Sotluke i kjelleren, malt igjen og ikke mulig å åpne.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong. Rommene som vender mot terrenget er boder. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsgrad 2 er satt da det kun er boder i kjelleren med åpne murkonstruksjoner, det anbefales å lagre løsøre i tette plastkasser.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kryp kjeller

Under mindre deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag. Deler av bjelkelaget ser ut til å være forsterket/utbedret i forbindelse med oppgradering av byggets 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport



Enkelte nyere deler i bjelkelaget.



Avstivere plassert rett på stein, uten kapilærbrytende sjikt.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

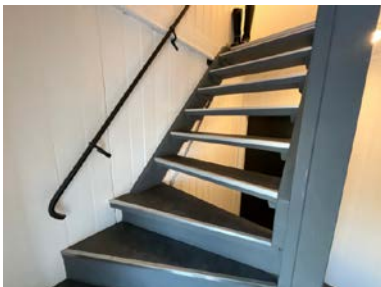
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen opp til loftet har liten frihøyde.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

For å lukke avviket må trappen byttes, forsiktighet ved bruk anbefales.



TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.
Eier har lagt nytt belegg på gulvet, ellers ukjent årgang.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Hull i veggplatene bak kabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

For å lukke avviket må platene byttes. Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk.



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

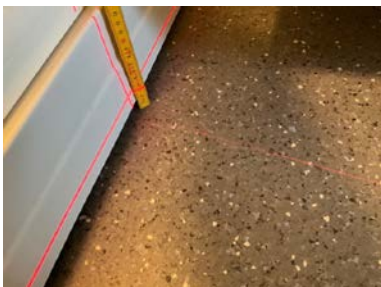
På gulvet er det vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Tilstandsrapport

LOFT > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dusjkabinettet er plassert slik at det ikke er mulig å rengjøre sluken.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

Kostnad er satt for nytt kabinett med muligheter for rengjøring av sluk i gulvet.

Det er flere utettheter på badet noe som tilsier forsiktighet ved bruk, dersom det oppstår lekkasjer bak kabinettet eller vasken vil det kunne oppstå store skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke mulig å få tilgang på sluken.

LOFT > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

LOFT > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

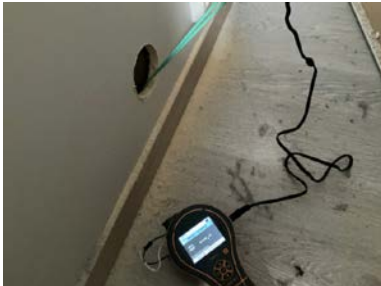
LOFT > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverommet bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer fra elektriker.
Badet bærer preg av ufagmessig utførelse.

Årstall: 2005

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Fuktskader på overflatene.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under kabinettet. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet. Det er ikke flyttet på vaskemaskin og lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tilstandsrapport

Flere løse fliser på oppkanten.

Ved vannsøl på gulvet er det fare for at vann renner ut av rommet, det er påvist en sprekk mellom gulv og vegg som gjør at vann kan renne ut der.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Laveste del av gulvet i hjørne.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Vegger med overflater av panel/plater gir TG:3 i hht NS:3600.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ukjent membranløsning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Veggflatene har flere fuktmerker og stedvis forhøyet fuktnivåer.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det blåser inn kald luft mellom oppkant flis og veggplater, dette kan være en medvirkende årsak til fuktmerkene på veggen.

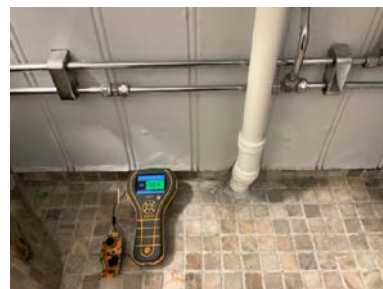
Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ved en renovering av badet må det på bakgrunn av fuktmerkene på utsiden av veggen påregnes fuktmerker også inni veggen. Ved renovering påse å tette luft lekkasjene og etablere tette våtsoner.



Fuktflekker på panelet.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

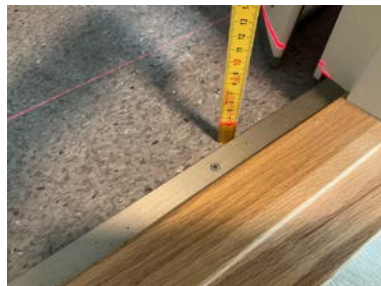
Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg. Det er oppkant ved dør på 30 mm.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i skap på kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Det er lokalisert noe hull lyd ved døren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

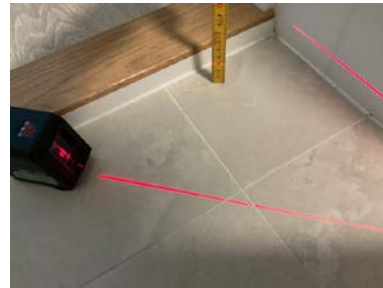
Rommet er ikke bygget etter Tek 17 preaksepterte løsninger.

For dusjonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- 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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Veggene på badet vender mot trapperom/fellesarealer og yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

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



Tilstandsrapport

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er fuktskader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Eier opplyser: nytt kjøkken fra AUBO i 2025

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

I store deler av bygget er det innvendige vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder eldre deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre rør har med fare for lekkasjer, anbefales utskiftet før skader skjer. Vann som lekker fra rør kan gjøre store skader i bygget før det blir synlig.

TG 0 Vannledninger - nyere dato

Innvendige vannledninger for 1.etg er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Avviket gjelder de deler av anlegget som ikke er byttet.

Avløpsinstallasjoner skal ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Konsekvens/tiltak

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



Durgo ventil på loftet.



Eldre og nyere rør i kjelleren.

TG 0 Avløpsrør - nyere dato

Det er avløpsrør av plast til 1.etg.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank - 2.etg

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tanken er kledd inn og ikke tilgjengelig for kontroll. Ukjent alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler oppsyn, skader som oppstår kan utvikle seg til omfattende skader.



! TG 2 Varmtvannstank - loft

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget for 1. etasje har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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.

2023

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

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?

Nei

Generell kommentar

Eier opplyser at anlegget i 1. etasje er nytt i forbindelse med renovering av leiligheten.



Elektrisk anlegg - 2.etg og loft

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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen i 2. etasje og i trappen opp til loftet.

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

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

2005

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

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

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Ja

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 Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger delvis dokumentasjon.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektroaglig kompetanse.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget og mye ufagmessig utførelser med skjøteledning og løse ledninger anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.

Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingsystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



Åpning bak på skapet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er ingen synlig utvendig fuktsikring, dette er ikke unormalt på eldre bygg der kjelleren kun er ment å ha åpne murvegger og kun er beregnet for lagring av sykler, dekk ol.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Flere mindre riss og sprekker i eldre bygg er normalt.

TG 2 Terrengforhold

Ved inngangspartiet er det fall bort fra bygget. I hagen er det flatt uten tilstrekkelig fall bort fra bygget.

Vurdering av avvik:

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

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fare for fukt i underetasjen, høy alder på drenering og utvendig fuktsikring tilsier tiltak. Det bør da også etableres fall bort fra bygget.

Anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Eier opplyser at vann og avløpsrørene er av nyere dato.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.
Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det drypper fra stengekranen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte kran, fare for ytterligere skader.



Drypper fra kran.



Tanken er ikke i bruk.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Bygget er nylig godkjent av kommunen for det som er dagens bruk, prosjektering brann er ikke mottatt og ikke vurdert. Rømningsveier for soverom på loftet er derfor ikke videre vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

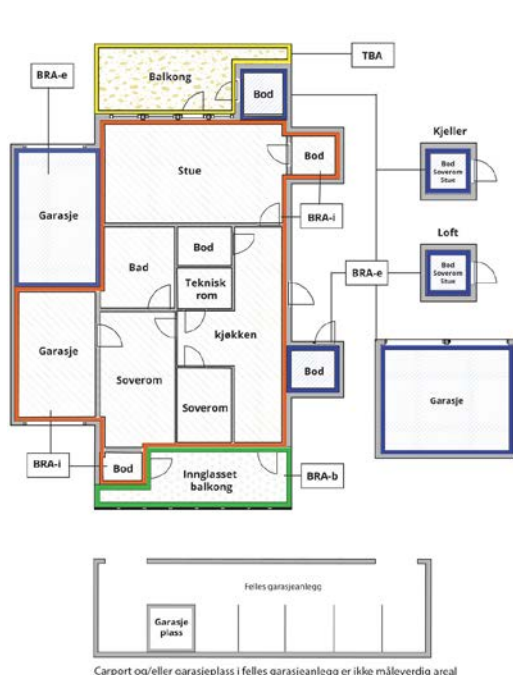
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	31			31		14	45
2. Etasje	64			64			64
1. Etasje	65			65			65
Kjeller		33		33			33
SUM	160	33				14	207
SUM BRA	193						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, trapperom		
2. Etasje	Bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, entré, trapperom		
1. Etasje	Vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, trapperom, fellesgang		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Trapperom på loftet er medregnet i arealet.

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

På grunn av skjevheter i etasjeskille på loftet vil det kunne være avvik på arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger datert 18.4.2023 legges til grunn for lovlighet.

Tegningene viser ikke vinduenes plassering.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Andreas Håland	Kunde
	Leietaker 2.etg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	822		0	248.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kristian IVs gate 77

Hjemmelshaver

Håland Andreas

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	12.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Byggesak	11.02.2026		Gjennomgått	46	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	11.02.2026		Innhentet	96	Nei
E-post fra eier med dokumentasjon			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving 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 hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Andreas Håland

Boligen

Kristian Ivs Gate 77
4614 Kristiansand S

4204-150/822/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

fuktskader på bad i 2etasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: murermester hans christian johannessen

Beskrivelse av arbeidet: pusset opp bad 1 etasje. ny membran og nye fliser

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

la ny membran på gulv og vegger på badet i 1 etasje.

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: jeg selv er tømrer og har byttet alle vinduene som står mot gaten og kledning er byttet på hele huset.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

fukt i trappenedgangen til kjelleren og nedre del av vegger i kjeller.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

fukt i taket på badet i 2 etasje

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bjørn Birkeland

Beskrivelse av arbeidet: flyttet toalettet i 1 etasje og la ny rør til dusj, do og vask

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

♦ **Ja**



Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: elektroeksperten

Beskrivelse av arbeidet: la nye rør i 1 etasje og koblet det til sikringsskapet i gangen

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?

♦ **Ja**



kjelleren var i bruk som boenhet som ikke var godkjent før jeg kjøpte den men endret det til bod. 3 etasje har jeg gjort tiltak for å få det godkjent av kommune til en boenhet

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

2 etasje og loft er endret til 1 enhet som er godkjent av kommunen.

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?

♦ Ja

2 etasje og loft er utleid, 2 personer i 2 etasje og 1 på loftet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

naboen leier ut hele huset til flere personer, så av og kommer det litt høy musikk i helgene

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Kristiansand
kommune

HÅLAND ANDREAS
KRISTIAN IVS GATE 77
4614 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501028521
Kundenr. 4071580
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071580500000101
Fakturabeløp NOK 5723,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/822/0/0/1 - KRISTIAN IVS GATE 77
Eier HÅLAND ANDREAS

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010125-310125		224,14	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010225-280225		224,14	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010325-310325		224,14	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	168,37	1/1	010125-310125		168,37	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	168,37	1/1	010225-280225		168,37	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	168,37	1/1	010325-310325		168,37	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010125-310125		415,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010225-280225		415,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010325-310325		415,20	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	344,68	1/1	010125-310125		344,68	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	344,68	1/1	010225-280225		344,68	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	344,68	1/1	010325-310325		344,68	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2790200,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		1402,00	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04071580

AvtaleGiroreferanse

04071580500000101



Kristiansand
kommune

HÅLAND ANDREAS
KRISTIAN IVS GATE 77
4614 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/822/0/0/1 - KRISTIAN IVS GATE 77
Eier HÅLAND ANDREAS

Grunnlag MVA høy sats: 3457,17, MVA: 864,30

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501028521
Kundenr.	4071580
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	21.03.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04071580500000101
Fakturabeløp NOK	5723,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	01	01.01.25-31.03.25
--------	----	-------------------

Netto	4859,17
MVA	864,30
Øreavrunding	-0,47
Å betale NOK	5723,00

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse 04071580 AvtaleGiroreferanse 04071580500000101



Kristiansand
kommune

HÅLAND ANDREAS
KRISTIAN IVS GATE 77
4614 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501077684
Kundenr. 4071580
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071580500000127
Fakturabeløp NOK 5723,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/822/0/0/1 - KRISTIAN IVS GATE 77
Eier HÅLAND ANDREAS

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010425-300425		224,14	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010525-310525		224,14	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010625-300625		224,14	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	168,37	1/1	010425-300425		168,37	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	168,37	1/1	010525-310525		168,37	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	168,37	1/1	010625-300625		168,37	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010425-300425		415,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010525-310525		415,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010625-300625		415,20	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	344,68	1/1	010425-300425		344,68	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	344,68	1/1	010525-310525		344,68	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	344,68	1/1	010625-300625		344,68	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2790200,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		1402,00	

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

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

04071580

AvtaleGiroreferanse

04071580500000127



Kristiansand
kommune

HÅLAND ANDREAS
KRISTIAN IVS GATE 77
4614 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/822/0/0/1 - KRISTIAN IVS GATE 77
Eier HÅLAND ANDREAS

Grunnlag MVA høy sats: 3457,17, MVA: 864,30

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501077684
Kundenr.	4071580
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04071580500000127
Fakturabeløp NOK	5723,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	02	01.04.25-30.06.25
--------	----	-------------------

Netto	4859,17
MVA	864,30
Øreavrunding	-0,47
Å betale NOK	5723,00

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



Kristiansand
kommune

HÅLAND ANDREAS
KRISTIAN IVS GATE 77
4614 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501127645
Kundenr. 4071580
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071580500000143
Fakturabeløp NOK 5377,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/822/0/0/1 - KRISTIAN IVS GATE 77
Eier HÅLAND ANDREAS

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 2	1,00	stk	224,14	1/1	010725-310725		224,14	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 2	1,00	stk	224,14	1/1	010825-310825		224,14	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 2	1,00	stk	224,14	1/1	010925-300925		224,14	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	168,37	1/1	010725-310725		168,37	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	168,37	1/1	010825-310825		168,37	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	168,37	1/1	010925-300925		168,37	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 2	1,00	stk	415,20	1/1	010725-310725		415,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 2	1,00	stk	415,20	1/1	010825-310825		415,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 2	1,00	stk	415,20	1/1	010925-300925		415,20	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	344,68	1/1	010725-310725		344,68	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	344,68	1/1	010825-310825		344,68	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	344,68	1/1	010925-300925		344,68	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2790200,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		1402,00	

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

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

04071580

AvtaleGiroreferanse

04071580500000143



Kristiansand
kommune

HÅLAND ANDREAS
KRISTIAN IVS GATE 77
4614 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/822/0/0/1 - KRISTIAN IVS GATE 77
Eier HÅLAND ANDREAS

Grunnlag MVA middel sats: 3457,17, MVA: 518,58

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501127645
Kundenr.	4071580
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	20.08.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04071580500000143
Fakturabeløp NOK	5377,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	03	01.07.25-30.09.25
--------	----	-------------------

Netto	4859,17
MVA	518,58
Øreavrunding	-0,75
Å betale NOK	5377,00

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



Kristiansand
kommune

HÅLAND ANDREAS
KRISTIAN IVS GATE 77
4614 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501176882
Kundenr. 4071580
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071580500000168
Fakturabeløp NOK 5721,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/822/0/0/1 - KRISTIAN IVS GATE 77
Eier HÅLAND ANDREAS

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 2	1,00	stk	224,14	1/1	011025-311025		224,14	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 2	1,00	stk	224,14	1/1	011125-301125		224,14	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 2	1,00	stk	224,14	1/1	011225-311225		224,14	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	168,37	1/1	011025-311025		168,37	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	168,37	1/1	011125-301125		168,37	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	168,37	1/1	011225-311225		168,37	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 2	1,00	stk	415,20	1/1	011025-311025		415,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 2	1,00	stk	415,20	1/1	011125-301125		415,20	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 2	1,00	stk	415,20	1/1	011225-311225		415,20	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	344,68	1/1	011025-311025		344,68	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	344,68	1/1	011125-301125		344,68	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	344,68	1/1	011225-311225		344,68	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2790200,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		1402,00	

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 04071580 AvtaleGiroreferanse 04071580500000168



Kristiansand
kommune

HÅLAND ANDREAS
KRISTIAN IVS GATE 77
4614 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/822/0/0/1 - KRISTIAN IVS GATE 77
Eier HÅLAND ANDREAS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501176882
Kundenr. 4071580
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071580500000168
Fakturabeløp NOK 5721,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

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: 3457,17, MVA: 518,58							Netto	5203,17
							MVA	518,58
							Øreavrunding	-0,75
							Å betale NOK	5721,00

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 04071580 AvtaleGiroreferanse 04071580500000168

Matr. nr. 77/79, Kristian 4des gate		Gnr. 150 Bnr. 822, 824.	Arkivboks
1903	Forandringsarbeider og forbedringer		96
1904	Forandring av værelse til butikk		96
1908	Oppførelse av vognskur		96
1913	Utgravning av kjeller, innredning av vaskeri		96
1936	Forhøye nåværende trappehus		96
1946	Fasadeforandring		96
1955	Innredning av 2 stk. w.c. (Nr. 77)		8241
1955	Innredning av 2 stk. w.c. (Nr. 79)	overført til boks 96	8241

2001 Alfabetisk rekkefølge

1993 Søknad om riving

Lnr. 32 -46/47.

Herr bygmester Nils Jörg Stray,
Kirkegt. 2 d,
h e r s t e d s.

Vedr. Fasadeferandring, Kr.4desgt. 77-79.

Deres anmeldelse ble behandlet på bygningsrådets møte
den 26.d.m. og godkjent som anmeldt.

Departementets tillatelse til materialforbruk må innhentes.

Kristiansand, 28.august 1946.

Bygning af Heltensvej 32
L. 32 1944/45



Fasaden forandret



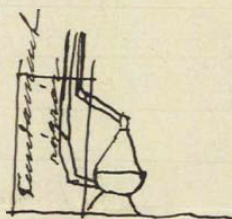
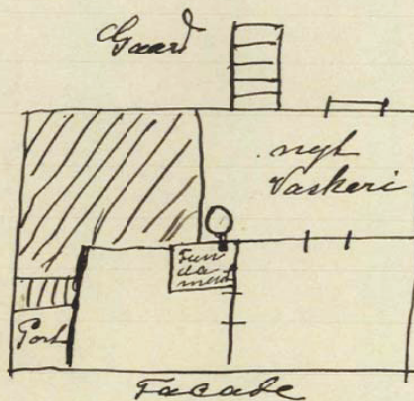
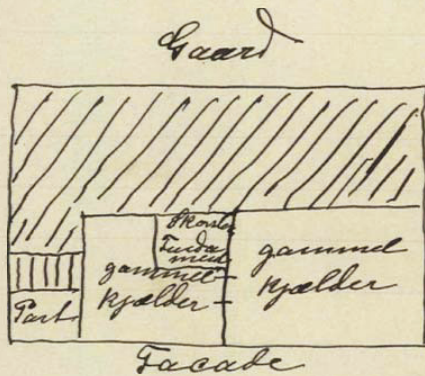
Nuværende fasader

Approbert den 26/8 1946.

M: 1:50

Kristian 4 des 9. 77-79.
Kristiansend 5 19/8-46
Nils Jørg. Stray
Bygm.

396

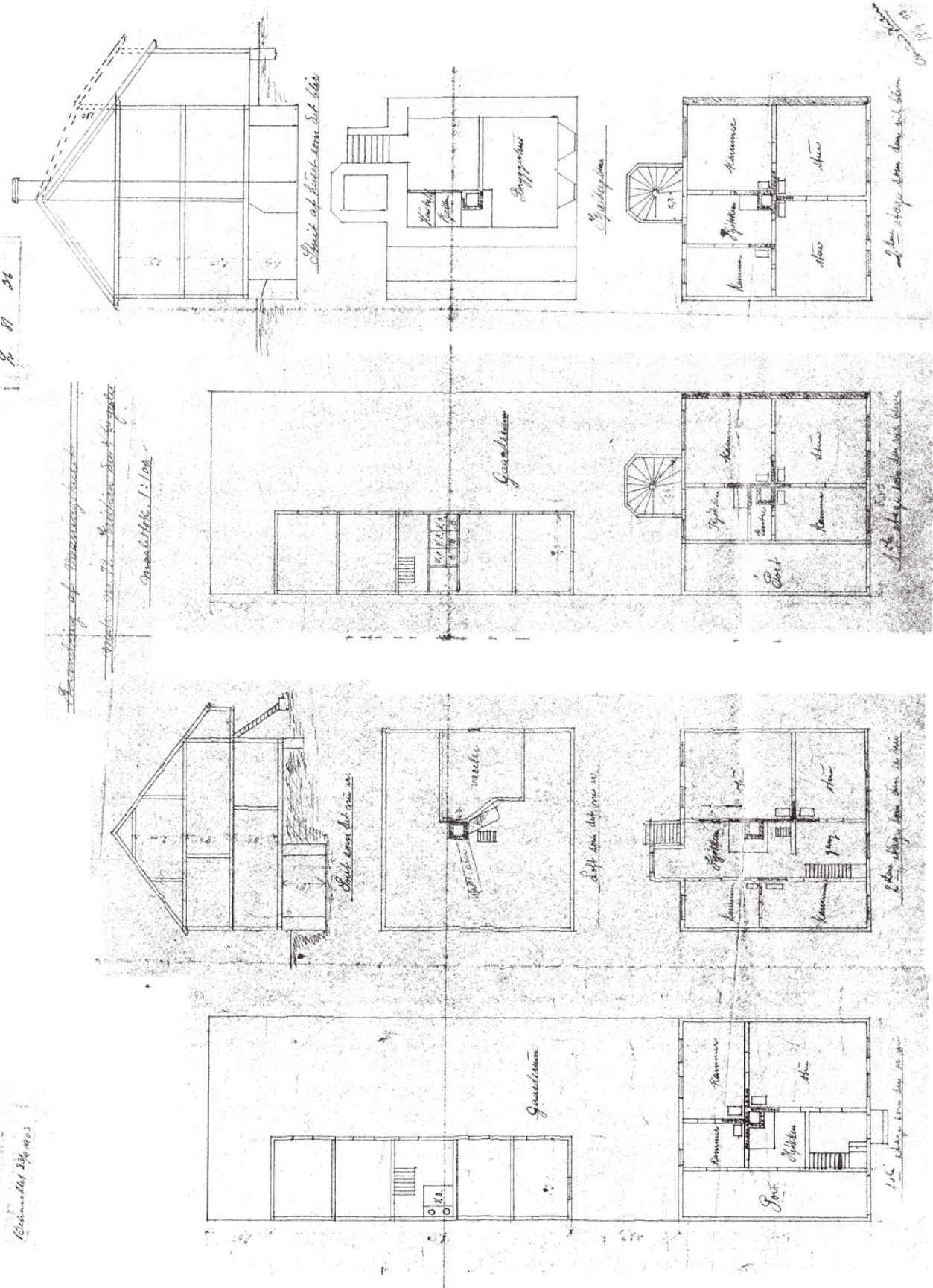


100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 50
 0
 Dansk Scanning A/S

107. 1903
Kommunal 23/4 1903

Plan of the building
Kommunal 23/4 1903
maquette 1:100

8 11 26



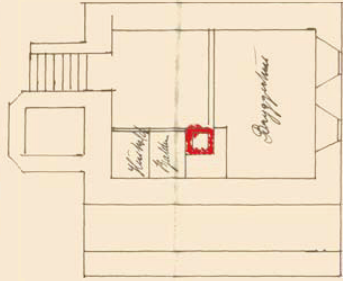
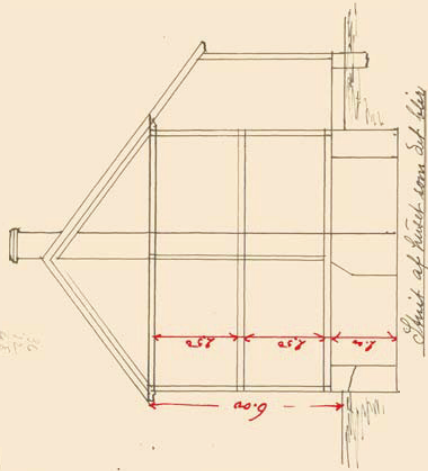
100 Potli stammesorden 11 e denn inglen 100 mm
Dansk Scanning AS

5. 10. 1903
 Christianas
 Byggeskudkommission
 Christianstad 28. 10. 1903

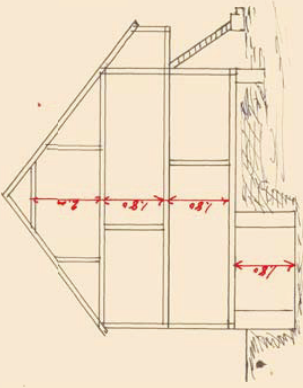
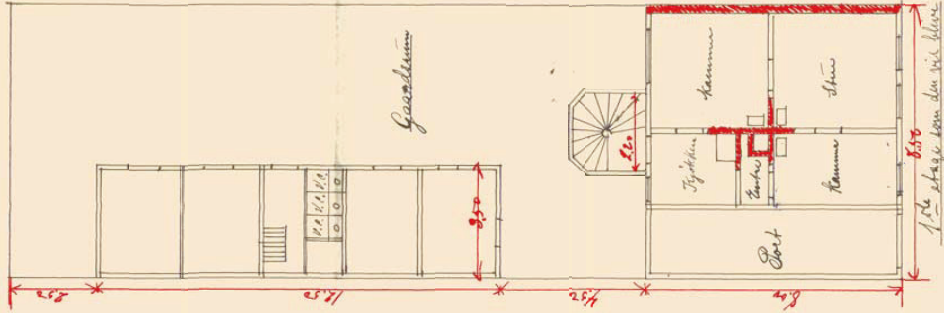
Grounding of Væringshuset

Grund af det nye hus

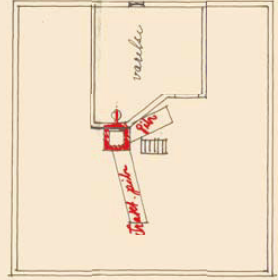
maaske 1:100



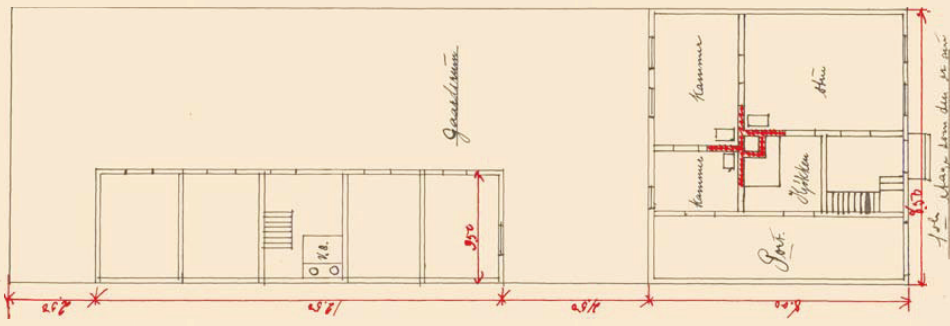
Grund af huset som det blev



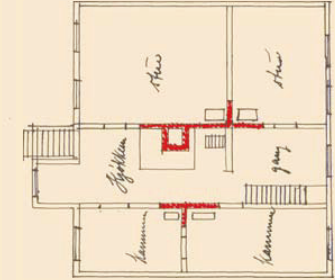
Grund af huset som det blev



Grund af huset som det blev



Grund af huset som det blev

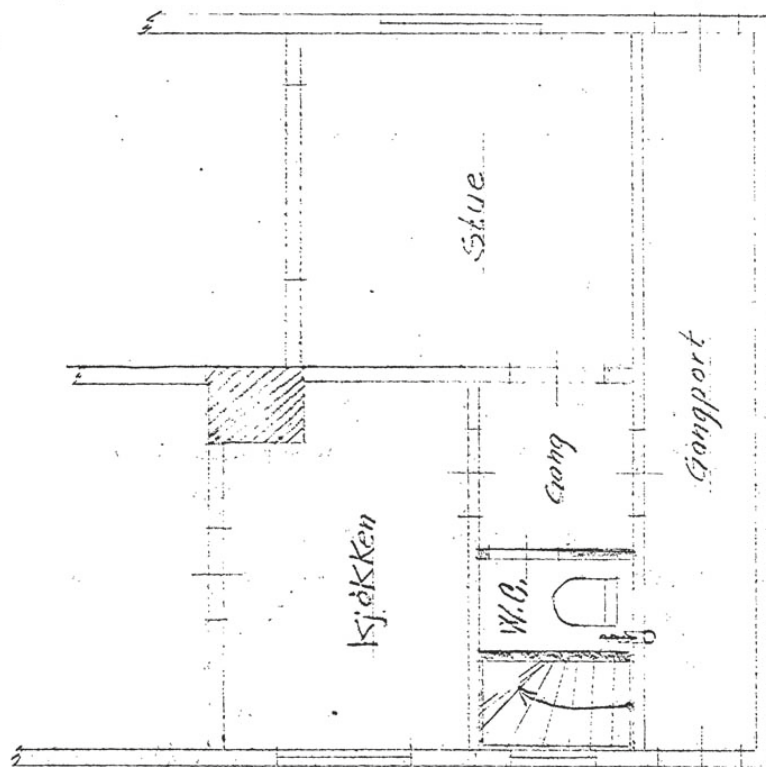


Grund af huset som det blev

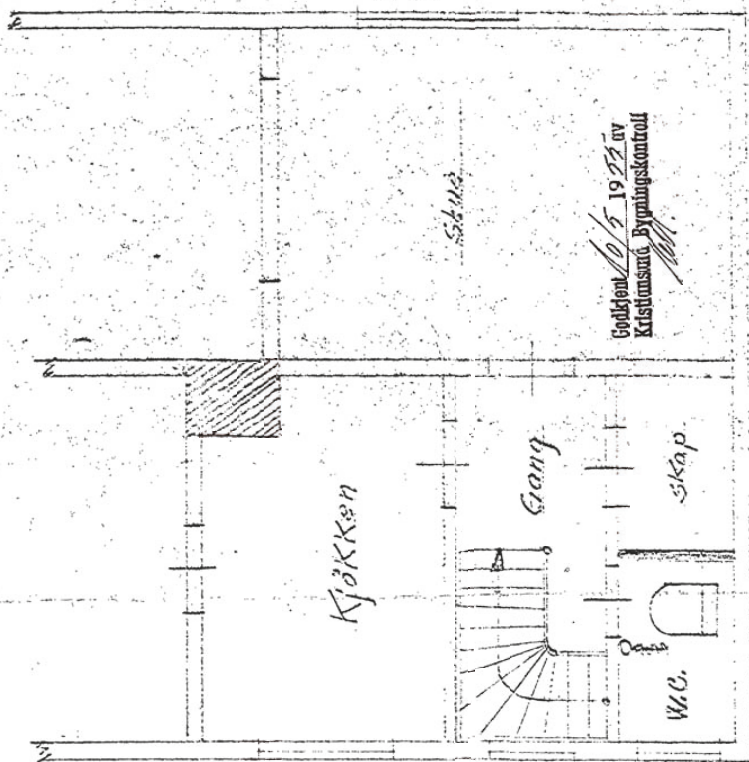
Grund af huset som det blev



Grund af huset som det blev



Plan 1. etg.



Plan 2. etg.

Godkendt 10/5 1955 af
Kristiansund Bygningskontrol

W. O. TAFT
- MAJ 1955
BYGNINGSKONTROL

B. 429/55

Kristian Hedeegate 17.
Surrendring av 2. W.B.

Grundtegning
Ottevold 170 cm.
1/30
1/45

100 Ploet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Frkn. Aase og Dagny Grundekjörn

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 77

Kristian 4 des gate

2 stk. W.C.

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 27. august 19 55.

John Timmer

V. Krey
bygningssjef.

Kristiansands Ingeniørvesen
J.nr. 183/55.

Firma E. Horgen,
H.e.r.

MOTTATT
20. AUG. 1955
KR. SAND
BYGNINGSADM.

B 429/JJ

Ferdigattest

for rørleggerarbeidet i matr. nr. 77, Kristian 4. gate.
Hovedbesiktigelse av ovennevnte arbeide ble foretatt tirs dag den 23/8 19 55.
Anlegget er utført i samsvar med gjeldende reglementer og bestemmelser ~~for~~ k.
Ingeniørvesenet overtar hermed ikke noe ansvar overfor eier, rørlegger eller tredjemann.

Gjenpart til: Fr. Åse og Dagny Grundekjörn.
Bygningskontrollen.
Helserådet.

Kristiansand S., den 23. august 19 55.

Okavass.

Stadsingeniør

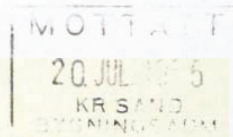
T. Mann

Kontrollør

Anmerkninger:

Kristiansands Helseråd

Attest.



B. 429/55

Herved bevitnes at det for

frkn. Åse og Dagny Grundekjörn

anmeldte sanitærarbeide på matr.-nr. 77

Kristian 4. gate

Felles septik- tank med Kr. 4. gt. 79.

er lovmedholdig utført.

Kristiansand, den 19. juli 1955.

Hilmar Haavensen
Stadsfysikus.

Gylden Eiendom AS
Kristian IVs gate 77, 4614 Kristiansand S

Kristiansand Kommune
Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand S

Kristiansand, 28.06.2019

Kristian IVs gate 77 – 150/822

Viser til deres brev av 13.06.2019 og bekrefter med dette at alle pålegg er utbedret og beboelse i kjeller er opphørt.

Med vennlig hilsen
For Gylden Eiendom AS

Omar Haidar
Styreleder



Gylden Eiendom AS
c/o Omar,
Vigeveien 17
4633 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201401973-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 13.06.2019

**Kristian IVs gate 77 - 150/822 - Pålegg om opphør av bruk og ilegging av
tvangsmulkt**

Byggeplass:	Kristian IVs gate 77	Eiendom:	150/822
Tiltakshaver:	Gylden Eiendom AS	Adresse:	Vigeveien 17 4633 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Våningshus /Bruksendring		

Med hjemmel i pbl § 32-3 gis herved pålegg om opphør av den ulovlige bruk.

Frist for å etterkomme pålegget settes til 13.07.2019.

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges tvangsmulkt, i form av engangsmulkt, på kr 50.000,-, dersom ikke den ulovlige bruken opphører og bygningsmyndigheten har mottatt dokumentasjon på dette innen 13.07.2019.

Med hjemmel i pbl § 32-3 gis herved pålegg om retting/tilbakeføring av bygningen til godkjent stand. All innredning og møblering som gjør at kjelleretasje og loft fremtrer som hoveddel/oppholdsrom skal fjernes.

Frist for å etterkomme pålegget settes til 13.07.2019.

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges en engangsmulkt på kr 15.000,- og en løpende dagmulkt på kr 300,- pr dag hvis tiltaket ikke er rettet og bygningsmyndigheten har mottatt dokumentasjon på dette innen 13.07.2019.

Saken gjelder:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til forhåndsvarsel av 08.05.2019 vedrørende pålegg om opphør av bruk av boligens loft og kjeller og pålegg om retting.

Frist for uttalelsen ble i varsel satt til 05.06.2019. Tiltakshaver har fått mulighet for å søke om ettergodkjenning innen fastsatt frist. Etaten har ikke mottatt noen tilbakemelding.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Dalibor Premovic
Telefon
+47 38243215

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

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

Det vises til beskrivelsen av det faktiske forholdet i varsel av 08.05.2019. Det foreligger ikke tillatelse for å benytte loft og kjeller til rom for varig opphold på eiendom med *gnr. 150, bnr. 822*.

Påleggets innhold:

Med hjemmel i pbl § 32-3 gis herved pålegg om opphør av den ulovlige bruk.

Frist for å etterkomme pålegget settes til 13.07.2019.

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges tvangsmulkt, i form av engangsmulkt, på kr 50.000,-, dersom ikke den ulovlige bruken opphører og bygningsmyndigheten har mottatt dokumentasjon på dette innen 13.07.2019.

Med hjemmel i pbl § 32-3 gis herved pålegg om retting/tilbakeføring av bygningen til godkjent stand. All innredning og møblering som gjør at kjelleretasje og loft fremtrer som hoveddel/oppholdsrom skal fjernes.

Frist for å etterkomme pålegget settes til 13.07.2019.

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges en engangsmulkt på kr 15.000,- og en løpende dagmulkt på kr 300,- pr dag hvis tiltaket ikke er rettet og bygningsmyndigheten har mottatt dokumentasjon på dette innen 13.07.2019.

Pålegg om opphør av bruk/retting:

Plan- og bygningsloven § 32-3, 1.ledd, sier følgende om fjerning eller retting av ulovlig utført arbeid og opphør av bruk:

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Med hjemmel i pbl § 32-3 kreves all videre bruk av loft og kjeller til beboelse opphørt. Bruken må opphøre snarest og senest den 13.07.2019. Det må sendes inn skriftlig dokumentasjon på at bruken er opphørt innen fristen.

Med hjemmel i pbl § 32-3 kreves videre retting/tilbakeføring av bygningen til godkjent stand. All innredning og møblering som gjør at kjelleretasje og loft fremtrer som hoveddel/oppholdsrom skal fjernes snarest og senest den 13.07.2019.

Ileggelse av tvangsmulkt

Som et av virkemidlene i pbl for å få gjennomført vedtak, er det i § 32-5 gitt hjemmel for ilegging av tvangsmulkt. Pbl § 32-5, 1. ledd, 1. setning, har følgende ordlyd:

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg, herunder forbud, innen en særskilt angitt frist.

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges tvangsmulkt, i form av engangsmulkt, på kr 50.000,-, dersom ikke den ulovlige bruken opphører og bygningsmyndigheten har mottatt dokumentasjon på dette innen 13.07.2019.

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges en engangsmulkt på kr 15.000,- og en løpende dagmulkt på kr 300,- pr dag hvis tiltaket ikke er rettet og bygningsmyndigheten har mottatt dokumentasjon på dette innen 13.08.2019.

Det gjøres oppmerksom på at De selv har ansvaret for umiddelbart å gi underretning til plan-, bygg- og oppmålingsetaten når hele eller deler av pålegget er etterkommet. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil straks etter underretning foreta kontroll.

Begrunnelse for vedtaket:

I henhold til kommunens eiendomsregister, er det Gylden Eiendom AS som eier eiendommen, og derfor ansvarlig ovenfor bygningsmyndigheten for at bygningen med tilhørende arealer ikke brukes

ulovlig i henhold til bestemmelsene i pbl, eller at det foreligger andre ulovlige forhold etter samme lov som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom.

Bygningsmyndigheten besiktiget tiltaket 25.04.2019. Det ble da konstatert at loftet og kjelleren var bruksendret til beboelse og tatt i bruk uten tillatelse. Tegninger fra vårt arkiv viser at loft og kjeller ikke er godkjent til beboelse. Bruksendring av loft og kjeller fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig, jf. pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav d, 20-2 andre ledd bokstav a og 20-3 og skal derfor ikke utføres før søknad er sendt kommunen, og kommunen deretter har gitt tillatelse. Vi kan ikke se ut ifra vårt saksarkiv at det er gitt tillatelse til tiltaket. Tiltakshaver har fått mulighet for å søke om ettergodkjenning innen fastsatt frist. Staten har ikke mottatt noen tilbakemelding. Bruken av loft og kjeller til beboelse strider dermed mot reglene i pbl. Bygningsmyndigheten finner derfor å måtte fatte vedtak om pålegg om opphør av bruk og retting, og ilegge tvangsmulkt.

Varsel om forelegg:

I henhold til pbl § 32-3, 3. ledd, varsles det at pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, kan følges opp med forelegg. Etter pbl § 32-6 kan forelegget få virkning som rettskraftig dom.

Varsel om overtredelsesgebyr

Kommunen som lokal forvalter av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er gitt myndighet til å ilegge overtredelsesgebyr. I henhold til plan- og bygningsloven § 32-8 tredje ledd, jf. forvaltningsloven § 16, varsles det med dette om at slikt overtredelsesgebyr vurderes ilagt som følge av overtredelsen. Det vises i denne sammenheng til forskrift om byggesak av 26.03.2010 kap. 16. Det gis anledning til uttalelse innen tre uker etter mottak av dette varselet.

Anmeldelse

Forørrig opplyses at det medfører straffeansvar etter plan- og bygningslovens § 32-9 for overtredelser som er vesentlige og forsettlig eller grovt uaktsomme.

Bistand av politiet

De underrettes om at etaten vurderer å søke bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om opphør av bruk, hvis pålegget ikke etterkommes innen fristen.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Dalibor Premovic
Saksbehandler/Jurist

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Klageadgang:

Se vedlagte orientering.

Vedlegg:

Kopi av plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2, 32-3, 32-4, 32-5, 32-6, 32-7, 32-8, 32-9.
Kopi av kap. 16 i forskrift om byggesak

Plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 32-3, 32-4, 32-5, 32-6, 32-7, 32-8, 32-9:

§ 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a
- c) fasadeendring
- d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
- e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- h) oppføring av innhegning mot veg
- i) plassering av skilt- og reklameinnretninger
- j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) vesentlig terrenginngrep
- l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny fest grunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova.

§ 20-2. Søknadsplikt

Tiltak som nevnt i § 20-1, kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, med mindre unntak følger av §§ 20-5, 20-6, 20-7 eller 20-8. Der det kreves dispensasjon, kan ikke tiltaket utføres før dette er søkt om og gitt.

Tiltak etter § 20-1 inndeles i følgende kategorier:

- a) søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak, jf. § 20-3
- b) søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. § 20-4
- c) tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, jf. §§ 20-5 til 20-8

Reglene i kapittel 24 om kontroll gjelder uavhengig av søknadsplikt, med unntak av §§ 20-7 og 20-8.

§ 32-3. Pålegg om retting og pålegg om stans

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

§ 32-4. Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning

Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.

§ 32-5. Tvangsmulkt

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitt pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.

§ 32-6. Forelegg om plikt til å etterkomme pålegg eller forbud

Plan- og bygningsmyndighetene kan utferdige forelegg om plikt til å etterkomme pålegg mot den som innen fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med hjemmel i denne lov. Der det har gått mer enn 6 måneder siden pålegget eller forbudet ble gitt, skal den som forelegget rettes mot gis anledning til å uttale seg før forelegget utferdiges. Forelegget skal gi opplysning om bestemmelsene i andre ledd, og skal, så langt mulig, forkynnes for den det er rettet mot.

Den som forelegget er rettet mot kan reise søksmål mot det offentlige for å få forelegget prøvd. Blir søksmål ikke reist innen 30 dager fra forkynnelsen, har forelegget samme virkning som rettskraftig dom, og kan fullbyrdes etter reglene for dommer. Forelegg kan ikke påklages.

§ 32-7. Tvangsfullbyrdelse

Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet, kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot uten at det er nødvendig med kjennelse etter tvangsfullbyrdesloven §§ 13-7 og 13-14.

Plan- og bygningsmyndighetenes pålegg etter denne lov er særlig tvangsgrunnlag dersom pålegget gjelder forhold som medfører fare for de som oppholder seg i bygningen eller andre, og pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist, og kan fullbyrdes etter reglene i tvangsfullbyrdesloven § 13-14 uten at dom eller forelegg kreves. Det samme gjelder når midlertidig dispensasjon etter § 19-3 er trukket tilbake, eller når påbudt arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 21-10 tredje ledd ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller endre skilt mv. etter § 30-3 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.

§ 32-8. Overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

- a) prosjekterer eller utfører et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov når dette kan føre eller har ført til personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet
- b) utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller er i strid med vilkårene i slik tillatelse
- c) ikke utfører kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser om dette gitt i eller i medhold av denne lov, og gitte tillatelser
- d) bruker eller lar bruke byggverk eller del av byggverk eller areal uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller bruken er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, vedtak eller plan
- e) prosjekterer, utfører eller lar utføre eller kontrollerer et tiltak etter § 20-1 uten at arbeidet blir forestått av ansvarlige som er godkjent etter § 22-1 og er tildelt ansvarsrett etter § 21-4 tredje ledd
- f) gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene
- g) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon etter § 19-3
- h) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 31-3 første ledd første punktum til å holde byggverk og installasjoner i stand
- i) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomte
- j) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 28-2 til å treffe sikringstiltak
- k) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner
- l) ikke etterkommer særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort ham kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet.

Overtredelsesgebyr kan også ilegges ved overtredelse av forskriftsbestemmelser gitt i medhold av loven, når det i forskriften er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse kan medføre overtredelsesgebyr.

Den ansvarlige skal varsles særskilt før overtredelsesgebyr vedtas, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Overtredelsesgebyr ilegges den ansvarlige av plan- og bygningsmyndighetene. Overtredelsesgebyret tilfaller kommunen. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket.

Når en overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, kan overtredelsesgebyret ilegges foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson.

Departementet gir forskrifter med nærmere regler om gjennomføring av denne bestemmelsen, herunder utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

§ 32-9. Straff

Overtredelser av § 32-8 første ledd som er vesentlige og forsettlig eller grovt uaktsomme, straffes med bøter eller fengsel inntil 1 år. Det samme gjelder ved overtredelse av bestemmelser gitt i medhold av loven når det i forskrift er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse er straffbar. Ved vurderingen av om en overtredelse er vesentlig, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger og graden av utvist skyld. Dersom personen eller foretaket tidligere er ilagt sanksjon for overtredelse av denne lov eller forskrift gitt i medhold av loven, kan straff anvendes selv om overtredelsen ikke er vesentlig.

Med bøter eller fengsel inntil 1 år straffes også den som forsettlig eller uaktsomt:

- a) gir uriktige eller villedende opplysninger til den sentrale godkjenningsordningen, eller
- b) setter CE-merke på produkt uten at forutsetningene er til stede, eller omsetter slikt produkt, eller for øvrig ikke gir de opplysninger eller unnlater å gi tilsynsmyndigheten tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som anses nødvendig for å kunne føre tilsynet, jf. § 29-7. Medvirkning til omsetning av et slikt produkt sanksjoneres på samme måte.

Ved grove overtredelser kan fengsel inntil 2 år anvendes. Ved vurderingen av om overtredelsen er grov, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger, og graden av utvist skyld.

Foretak og privatpersoner kan ilegges høyere overtredelsesgebyr enn nevnt i første ledd ved særlig alvorlige overtredelser. Ved vurderingen skal det særlig legges vekt på forhold som nevnt i § 16-2 første, tredje, fjerde og femte ledd.

Overtredelsesgebyr ilagt en privatperson eller et foretak kan uansett ikke overstige kr 400 000 for ett tiltak, verken for én overtredelse eller sammenlagt for flere overtredelser.

§ 16-2. Utmåling av overtredelsesgebyr

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på hvor alvorlig overtredelsen er.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1 første ledd bokstav a til e kan det legges vekt på om eventuelt pålegg som nevnt i plan- og bygningsloven § 32-8 bokstav g til l er fulgt.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1 første ledd bokstav a til e og g kan det legges vekt på om overtrederen åpenbart kjente til at handlingen var i strid med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtrederen ved gjentatte anledninger har vært ansvarlig for forhold som kan medføre overtredelsesgebyr.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen bidrar til økonomisk gevinst, herunder om overtredelsen medfører at tiltaket eller eiendommen får en markert høyere økonomisk verdi.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen er gjort i vinnings hensikt. Ved vurderingen vektlegges om overtredelsen er gjort av profesjonelle aktører.

Det kan legges vekt på om overtredelsesgebyret vil virke urimelig ut fra overtrederens økonomiske situasjon.

§ 16-3. Forholdet til straffebud i andre lover

I saker som gjelder personskade eller alvorlig fare for personskade, miljøkriminalitet eller skade som rammes av bestemmelser i annet lovverk, plikter kommunen å varsle påtalemyndigheten om saken før overtredelsesgebyr ilegges.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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

Klikk her for å skrive inn tekst.

Sivilingeniør Aanesland A.S.
Postboks 142 Vågsbygd
4602 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.
1J0H/93/5569/931241Dato:
25.06.1993**KRISTIAN IV. GATE 77 - RIVING FOR STATSBYGG/ADH**

Det vises til Deres søknad av 7.6.93 om rivingstillatelse for Kristian IV's gate 77.

Bygningssjefen har i forbindelse med denne saken konferert med byplankontoret og byantikvaren om en bør sette noe strengere vilkår når det gjelder å gi rivingstillatelse i Kvadraturen for å unngå at hus rives og "hullet" i gatebildet blir stående ubebyggt i årevis. Det var enighet om at før det gis rivingstillatelse for enkelthus som er en del av sammenhengende husrekker i kvartalene, burde det legges fram konkrete planer/prosjekter for nybygg på tomte med angivelse av antatt byggestart. Jfr.plan- og bygningsloven § 91, 3.ledd.

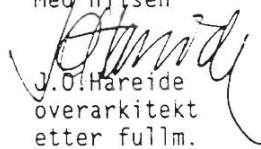
I henhold til ovenstående finner bygningssjefen å kunne gi en prinsipptillatelse for riving av omsøkte bygg, men før riving kan iverksettes, må det legges fram planer for utnyttelse av tomte med angivelse av framdriftsplan, og bygningssjefen må gi skriftlig tillatelse.

For øvrig vil rivingstillatelse bli gitt på følgende vilkår:

1. Rivningsmassene må deponeres på godkjent fyllplass. Utsorterte trematerialer kan leveres til Norsk Gjenvinning Agder A/S, Skibåsen 9 (Randesund Industriområde), til halv fyllplassavgift. Rene masser som murstein, takstein, sand og grusmasser kan leveres gratis på Randesund Industrifyllplass. Det vises for øvrig til vedlagte retningslinjer.
2. Før riving igangsettes, må vanninnlegg til bygningen plugges på hovedledningen. Spindel for utvendig stengeventil må også fjernes. Pluggingen må forstås av autorisert rørleggermester og melding må sendes ingeniørvesenet.
3. I god tid før selve rivingsarbeidet påbegynnes, må eventuelle naboer varsles, likeså må melding sendes til energiverk, televerk, brannvesen og politi.
4. Rivingsarbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende.
5. Gebyrregning kr.350,- vil bli utsendt i forbindelse med endelig tillatelse til iverksetting av riving.

Forholdene De tar opp vedr. byggearbeider i nr.75 er undersøkt, og arbeidene som utføres vurderes ikke søknadspliktige etter § 87.2a) eller 2c).

Med hilsen

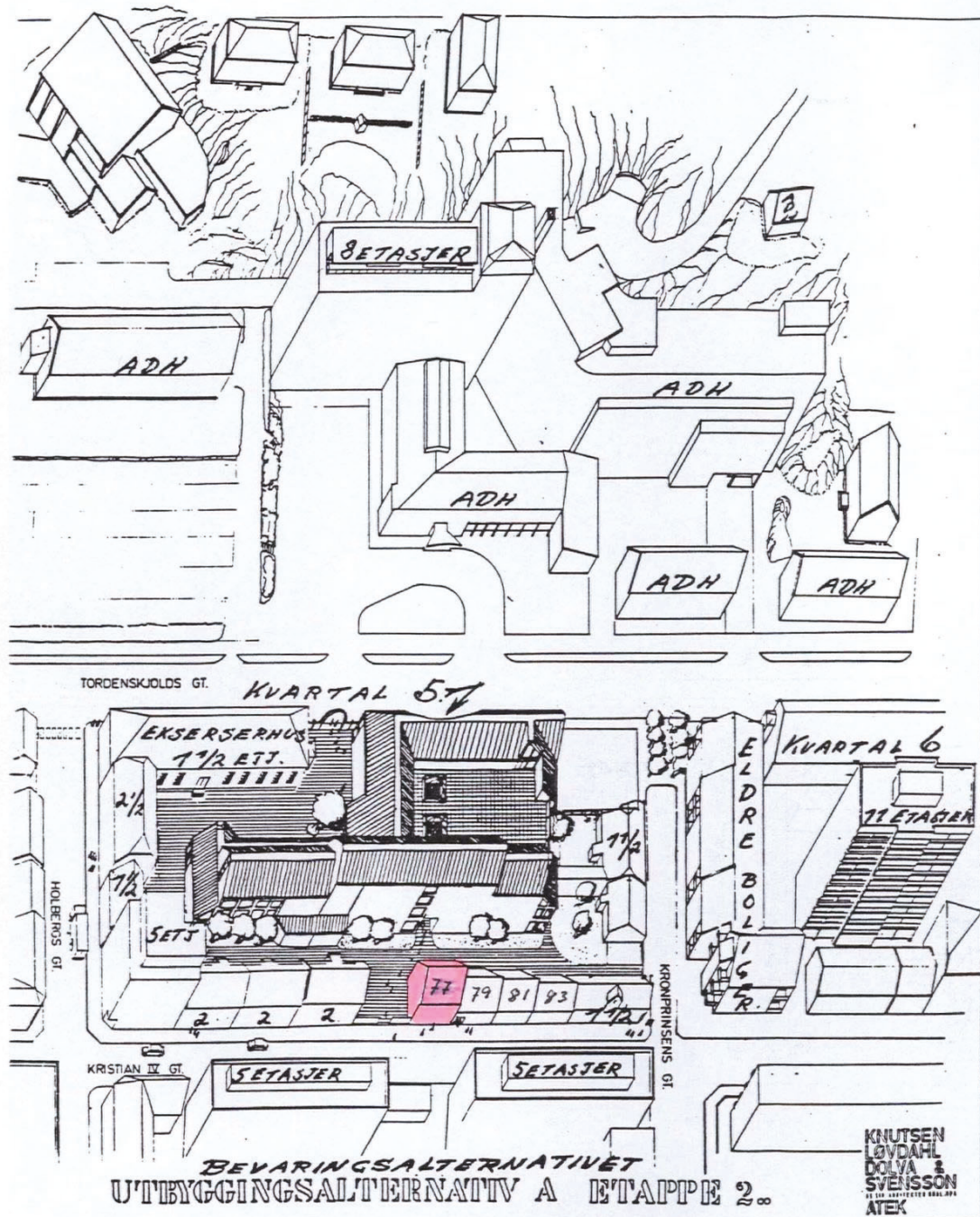


J.O. Hareide
overarkitekt
etter fullm.

Gjenpart:
Statsbygg
ADH
4604 KRISTIANSAND

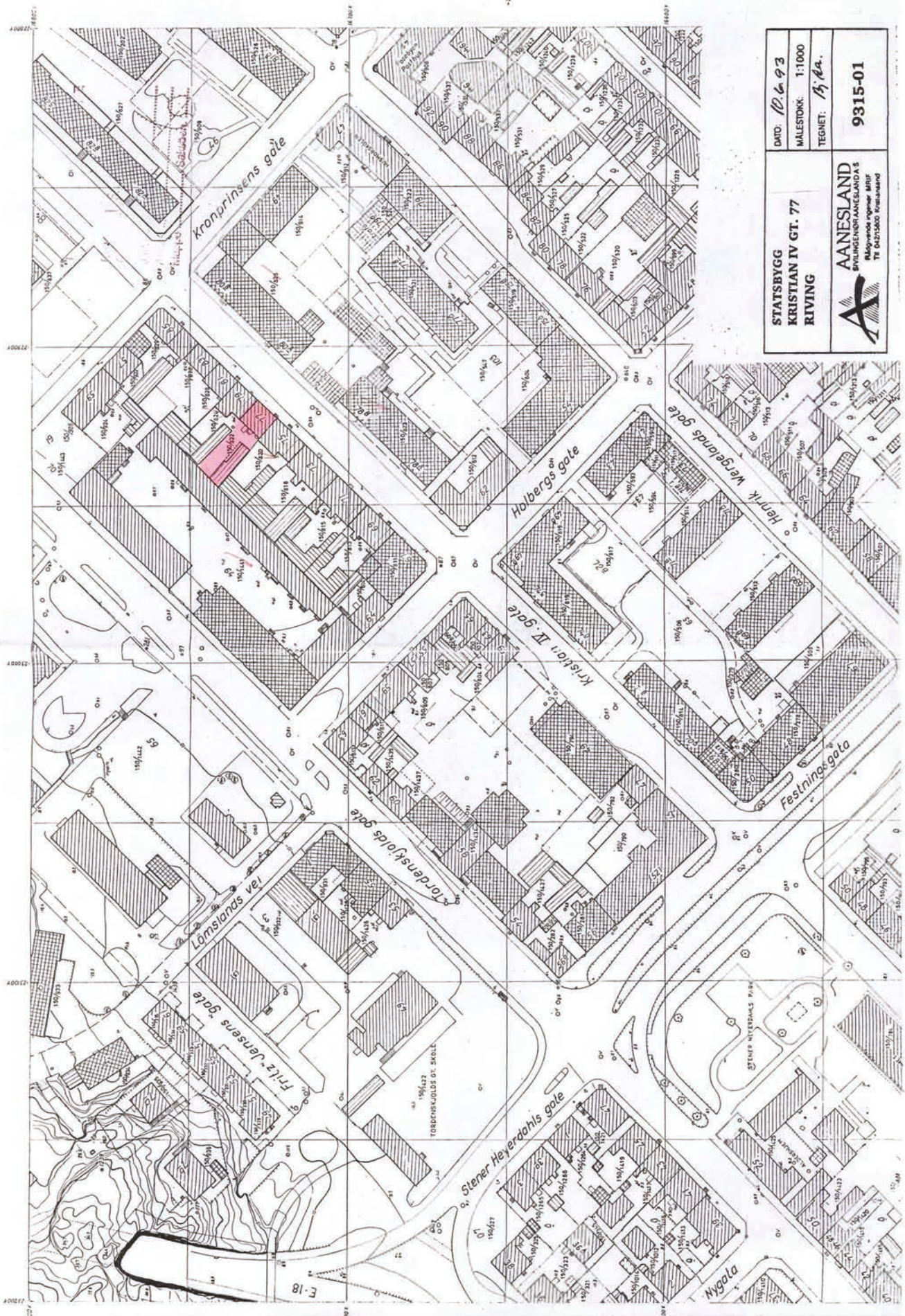
Byantikvaren

Byplankontoret

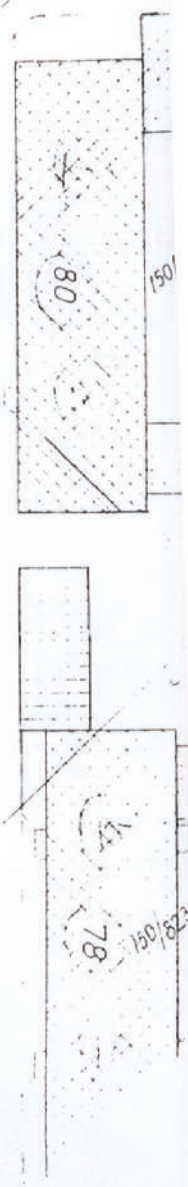


15. 06. 97

Mappe



DATO: 10.6.93 MALESTOKK: 1:1000 TEGNET: B. da.	STATSBYGG KRISTIAN IV GT. 77 RIVING
9315-01	 AANESLAND BYGGERI OG KONSULETTERING RÅDGIVNING OG PROJEKT Tlf. 0275500 Ekestrand



Response	Percentage
Yes, definitely	45
Yes, somewhat	45
No, not really	55
No, not at all	55

Kr. IV. a g.

John
Arthur
Mappe Jakobson

From: "Jens Daniel Vinvand"
Sent: Thu, 8 Feb 2024 08:58:52 +0100
To: "Frank Haaland" <fh@partnerenergy.no>
Cc: "Andreas Håland" <02andreashaaland@gmail.com>
Subject: SV: Andreas Håland - Kristian IVs gate 77 150/822/0/0

Hei,

Jeg forstår godt at dere vil gjøre noen tiltak med vegger og vinduer. Jeg husker fra befaring at det var dårlig isolert.

Ifølge veilederen til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) vil bytting av alle vinduer og utvendig etterisolering av yttervegger strengt tatt regnes som søknadspliktig fasadeendring og vesentlig reparasjon. Kommunen kan evt etter skriftlig henvendelse unnta fra søknadsplikt etter pbl. § 20-5 bokstav g.

Les nærmere her: [Arbeid på eksisterende bygg - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](https://dibk.no/Arbeid-pa-eksisterende-bygg-Direktoratet-for-byggkvalitet)

Det er også særlige krav til utforming av vinduer i posebyen.

For nærmere veiledning kan dere kontakte byggesaksavdelingen:

post.byggesak@kristiansand.kommune.no

Med vennlig hilsen

Jens Daniel Vinvand

Saksbehandler/Jurist
Plan og bygg

Mobil: (+47) 908 24 366 | Sentralbord (+47) 38 07 50 00

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Post: Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand
kommune

Fra: Frank Haaland <fh@partnerenergy.no>

Sendt: onsdag 7. februar 2024 21:55

Til: Jens Daniel Vinvand <Jens.Daniel.Vinvand@kristiansand.kommune.no>

Kopi: Andreas Håland <02andreashaaland@gmail.com>

Emne: Andreas Håland - Kristian IVs gate 77 150/822/0/0

Hei,

Stiller et spørsmål for ordensskyld, for å være sikker om en må søke eller ikke søke:

Etter erfaringer fra årets vinter med kulde og mye vær, så ønsker vi å gjøre noen utvendige tiltak i Kristian IVs gate 77. Vi ønsker å bytte vinduer, etterisolere og bytte kledning. En vil bytte til samme type vindu og samme type kledning, men fore ut slik at en kan etterisolere med 10 cm (for å få bedre inneklime og energiforbruk).

Vi oppfatter ut fra informasjon på nettet, at dette er definert som vedlikehold og at en derfor ikke trenger å søke. Er det riktig?

Mvh
Frank og Andreas

Fra: Jens Daniel Vinvand <Jens.Daniel.Vinvand@kristiansand.kommune.no>

Sendt: onsdag 29. november 2023 09:44

Til: David Naglestad <david@flatnes.no>; Frank Haaland <fh@partnerenergy.no>

Kopi: Andreas Håland <02andreashaaland@gmail.com>

Emne: SV: Kristian IVs gate 77 150/822/0/0, ulovlige beboelsesrom i kjeller og loft - vedr. fremdrift

Glimrende, takk for beskjed.

Saken om ulovlige forhold er med dette avsluttet da alle ulovlige forhold er rettet opp, delvis ved retting og delvis ved ettergodkjenning. Kommunens avgjørelse er ikke et enkeltvedtak, og kan følgelig ikke påklages.

Ut fra historikken i saken vil det ikke ilegges overtredelsesgebyr, da nåværende eier tok over eiendommen etter at det ulovlige forholdet var oppført og kommunen hadde startet forfølgning. Vi roser nåværende eier for å ha tatt tak i forholdene og ryddet opp med retting og søknad. Takk for godt og ryddig samarbeid med SØK også.

Ha en fin dag videre!

Med vennlig hilsen
Jens Daniel Vinvand

Saksbehandler/Jurist
Plan og bygg

Mobil: (+47) 908 24 366 | Sentralbord (+47) 38 07 50 00

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Post: Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand
kommune

Fra: David Naglestad <david@flatnes.no>

Sendt: onsdag 29. november 2023 07:23

Til: Jens Daniel Vinvand <Jens.Daniel.Vinvand@kristiansand.kommune.no>; Frank Haaland <fh@partnerenergy.no>

Kopi: Andreas Håland <02andreashaaland@gmail.com>

Emne: SV: Kristian IVs gate 77 150/822/0/0, ulovlige beboelsesrom i kjeller og loft - vedr. fremdrift

Hei

Til info så fikk vi nå ferdigattest.

Ha en fortsatt fin uke 😊

Med vennlig hilsen

David Naglestad

Arkitekt



Flatnes Bygg Consult AS

Skippergata 4, 3. etasje

4611 Kristiansand

Tlf. kontor 38 07 16 50 / tlf. direkte 95 09 33 03

Fra: David Naglestad

Sendt: mandag 27. november 2023 14:14

Til: Jens Daniel Vinvand <Jens.Daniel.Vinvand@kristiansand.kommune.no>; Frank Haaland <fh@partnerenergy.no>

Kopi: Andreas Håland <02andreashaaland@gmail.com>

Emne: SV: Kristian IVs gate 77 150/822/0/0, ulovlige beboelsesrom i kjeller og loft - vedr. fremdrift

Hei dere 😊

Vi da informere om at søknad om ferdigattest er sendt inn til kommunen via alltin 😊

Vedlagt kopi av innsendt søknad!

Med vennlig hilsen

David Naglestad

Arkitekt



Flatnes Bygg Consult AS

Skippergata 4, 3. etasje

4611 Kristiansand
Tlf. kontor 38 07 16 50 / tlf. direkte 95 09 33 03

Fra: Jens Daniel Vinvand <Jens.Daniel.Vinvand@kristiansand.kommune.no>
Sendt: fredag 10. november 2023 09:30
Til: Frank Haaland <fh@partnerenergy.no>
Kopi: David Naglestad <david@flatnes.no>; Andreas Håland <02andreashaaland@gmail.com>
Emne: SV: Kristian IVs gate 77 150/822/0/0, ulovlige beboelsesrom i kjeller og loft - vedr. fremdrift

Ja, det får gå. Lykke til i innspurten!

Med vennlig hilsen
Jens Daniel Vinvand

Saksbehandler/Jurist
Plan og bygg

Mobil: (+47) 908 24 366 | Sentralbord (+47) 38 07 50 00
E-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand
Post: Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand
kommune

Fra: Frank Haaland <fh@partnerenergy.no>
Sendt: torsdag 9. november 2023 12:29
Til: Jens Daniel Vinvand <Jens.Daniel.Vinvand@kristiansand.kommune.no>
Kopi: David Naglestad <david@flatnes.no>; Andreas Håland <02andreashaaland@gmail.com>
Emne: SV: Kristian IVs gate 77 150/822/0/0, ulovlige beboelsesrom i kjeller og loft - vedr. fremdrift

Hei,

Fint å få klarert denne misforståelsen.

Vi er godt i gang, så det er god fremdrift, vi er i slutfasen av prosjektet, og håper å søke ferdigattest ila kort tid (så fort som mulig), forhåpentligvis ila november.

Håper det er ok?

Mvh
Frank og Andreas

Fra: Jens Daniel Vinvand <Jens.Daniel.Vinvand@kristiansand.kommune.no>

Sendt: torsdag 9. november 2023 10:33

Til: Frank Haaland <fh@partnerenergy.no>

Kopi: David Naglestad <david@flatnes.no>; Andreas Håland <02andreashaaland@gmail.com>

Emne: SV: Kristian IVs gate 77 150/822/0/0, ulovlige beboelsesrom i kjeller og loft - vedr. fremdrift

Hei igjen,

Viser til dagens samtale med David. Jeg tror det har vært noen misforståelser på begge sider her. Jeg ser det nylig er gitt igangsettingstillatelse. Når vi var i dialog tidligere om frist og fristutsettelse var det ferdigstilling med ferdigattest jeg hadde i tankene, men mulig dette har blitt oppfattet som frist for søknad om igangsetting. Det viktigste er uansett at det er fremdrift i saken og at ny situasjon nå er godkjent og nødvendig arbeid forhåpentligvis påbegynt. Når tenker dere at det vil kunne søkes om ferdigattest?

Med vennlig hilsen

Jens Daniel Vinvand

Saksbehandler/Jurist

Plan og bygg

Mobil: (+47) 908 24 366 | Sentralbord (+47) 38 07 50 00

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Post: Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand
kommune

Fra: Frank Haaland <fh@partnerenergy.no>

Sendt: onsdag 4. oktober 2023 10:36

Til: Jens Daniel Vinvand <Jens.Daniel.Vinvand@kristiansand.kommune.no>

Kopi: David Naglestad <david@flatnes.no>; Andreas Håland <02andreashaaland@gmail.com>

Emne: SV: Kristian IVs gate 77 150/822/0/0, ulovlige beboelsesrom i kjeller og loft - vedr. fremdrift

Takk.

Mvh

Frank Håland

Fra: Jens Daniel Vinvand <Jens.Daniel.Vinvand@kristiansand.kommune.no>

Sendt: onsdag 4. oktober 2023 10:24

Til: Frank Haaland <fh@partnerenergy.no>

Kopi: David Naglestad <david@flatnes.no>; Andreas Håland <02andreashaaland@gmail.com>
Emne: SV: Kristian IVs gate 77 150/822/0/0, ulovlige beboelsesrom i kjeller og loft - vedr. fremdrift

Det er i orden.

Med vennlig hilsen
Jens Daniel Vinvand

Saksbehandler/Jurist
Plan og bygg

Mobil: (+47) 908 24 366 | Sentralbord (+47) 38 07 50 00
E-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand
Post: Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand
kommune

Fra: Frank Haaland <fh@partnerenergy.no>
Sendt: onsdag 4. oktober 2023 10:11
Til: Jens Daniel Vinvand <Jens.Daniel.Vinvand@kristiansand.kommune.no>
Kopi: David Naglestad <david@flatnes.no>; Andreas Håland <02andreashaaland@gmail.com>
Emne: SV: Kristian IVs gate 77 150/822/0/0, ulovlige beboelsesrom i kjeller og loft - vedr. fremdrift

Hei,

Vi sliter med leveranser fra Holger Hott, Brekke & Strand Akustikk AS, de har vært på befaring og har lovet å sende over vurdering, men nå har jeg purret han i snart 2 måneder, og de lover å levere, men så har pt ikke skjedd. Jeg fortsetter å purre, men jeg må dessverre be om utsettelse av fristen til 31 oktober. Håper det lar seg gjøre.
Alle andre fagområder har levert underlag til Flatnes Bygg, så innsending vil skje asap etter mottatt fra Holger.

Mvh
Frank Håland

Fra: Jens Daniel Vinvand <Jens.Daniel.Vinvand@kristiansand.kommune.no>
Sendt: torsdag 15. juni 2023 12:17
Til: Frank Haaland <fh@partnerenergy.no>
Kopi: David Naglestad <david@flatnes.no>; Andreas Håland <02andreashaaland@gmail.com>
Emne: Kristian IVs gate 77 150/822/0/0, ulovlige beboelsesrom i kjeller og loft - vedr. fremdrift

Hei,

Det er nå innsendt dokumentasjon på at kjeller er tilbakeført til godkjent stand som bod, og det er gitt tillatelse til bruksendring på loft. Alt vel så langt – bra! Jeg ser at det i søknad om bruksendring også er gjort en annen inndeling av rom med inngangsdør til boenhet i 2. og 3. etasje fra gang i 1. etasje. Tiltaket må ferdigstilles iht. søknaden for at situasjonen skal anses som godkjent. Som dere ser i vedtaket fra byggesak må det søkes om igangsettingstillatelse, og etter dette må det søkes om ferdigattest.

Oppfølging av saken fra min side er ikke ferdig før det er gitt ferdigattest.

For å sikre fremdrift i saken setter jeg frist til 15.10.23 for at tiltaket skal være ferdig slik at saken kan avsluttes fra min side. Dersom denne fristen skulle vise seg å være vanskelig å gjennomføre iht. deres planer ber jeg om at dere gir beskjed og ber om fristutsettelse i god tid.

Med vennlig hilsen

Jens Daniel Vinvand

Saksbehandler/Jurist

Plan og bygg

Mobil: (+47) 908 24 366 | Sentralbord (+47) 38 07 50 00

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Post: Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand
kommune



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/01417-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.11.2023

Kristian IVs gate 77 - 150/822, ferdigattest for bruksendring fra tilleggssdel til hoveddel for loft.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 822 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: Andreas Håland

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i følgende tillatelser:

- Rammetillatelse av 08.06.2023.
- Igangsettingstillatelse av 17.10.2023.

Ved ferdigattest som nå gis har bygningsmyndigheten lagt til grunn at vilkår som er beskrevet i ovennevnte vedtak er ivarettatt for omsøkte tiltak.

En vil minne om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkeloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
48109308

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Med hilsen

Morten Østerud
Arkitekt

Arne Kjell Brunnes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Andreas Håland



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/01417-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.10.2023

Kristian IVs gate 77, igangsettingstillatelse for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for loft.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 822 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: Andreas Håland

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes, og arbeid i samsvar med rammetillatelse av 08.06.2023 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder for:

- Hele tiltaket.

Ved igangsettingstillatelsen som nå gis har bygningsmyndigheten lagt til grunn følgende forhold:

- At tilstøtende naboer er innforstått med at byggearbeidene nå igangsettes.
- En legger videre til grunn at eventuelle konsekvenser for nabobebyggelsen i forbindelse med arbeidene som nå igangsettes mht. til det å bygge inntil tilstøtende naboers veggliv / eiendomsgrense er avklart med de naboer som dette måtte gjelde. En gjør oppmerksom på at dette er et privatrettslig forhold mellom partene.
- Eventuelle skader som måtte påføres naboeiendommene og bebyggelsen ved oppføring av tiltaket står tiltakshaver ansvarlig for. Dette er også å anse som et privatrettslig forhold mellom partene.
- En legger videre til grunn at ny tilkobling til vann- og avløpsledning må være avklart/godkjent av Ingeniørvesenet ved vann- og avløpsenheten, før arbeidene kan igangsettes, jfr. vilkår i tillatelse av 08.06.2023.
- Bygningsmyndigheten legger ellers til grunn at øvrige vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 08.06.2023 er ivaretatt for tiltaket som nå igangsettes.

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.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
48109308

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

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 SAK10 tredje del.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 5000,- (varenr.5051). Faktura ettersendes tiltakshaver.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes.

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall skal foreligge i saken.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger (skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet ved vann- og avløpsenheten.
6. Dersom tiltaket medfører utvendig endringer av fasader så må disse forhold være omsøkt og godkjent, før disse arbeidene kan igangsettes.

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Arkitekt

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Andreas Håland



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/01417-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.06.2023

Kristian IVs gate 77 - 150/822, rammetillatelse for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for 3.etasje.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 822 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: Andreas Håland

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#) a, d, 20-2 og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 12.05.2023 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder bruksendring av 3. etasje (loft) fra tilleggsdel til hoveddel for boenhet i 2. etasje.

Vil minne om at andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder etc. kan være søknadspliktige og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-3 har plan- og bygningssjefen i dette tilfellet fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling, da en er av den oppfatning at naboers og gjenboers interesser i liten grad blir berørt av bruksendringen - da tiltaket betinger kun mindre innvendige arbeider - ifølge opplysninger gitt av søker.

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

Søknaden:

Søknaden gjelder bruksendring av 3. etasje (loft) fra tilleggsdel til hoveddel for boenhet i 2. etasje. Tegningene som er vedlagt søknaden for 3. etasje viser ett soverom, lofts-stue med te-kjøkken og bad. Loft får intern trappe-forbindelse fra

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48109308

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

boenheten i 2. etasje. Ifølge søknaden betinger bruksendringen ikke fasadeendring, det er derfor søkt om å unnta tiltaket for ordinær nabovarsling, jfr. pbl. § 21-3.

Det foreligger samtykke erklæring fra tilstøtende naboer i Kristian IVs gate 75 (150/820) og Kristian IVs gate 79 (150/824) mht. bruksendring, samt at omsøkte tiltak kan bruke taket til Kristian IVs gate 75 som rømningsvei.
(Erklæring er vedlagt)

Gjør oppmerksom på at lofts-areal ikke godkjennes som en selvstendig boenhet.

Disse forhold er lagt til grunn ved behandling av søknaden.

Antall boenheter for eiendommen blir uforandret – totalt 2 boenheter.

- En boenhet i 1. etasje og
- En boenhet i 2. etasje og 3. etasje (loft).

Samlet bruksareal som inngår i bruksendringen er stipulert til ca.35-40 kvm.

Gjeldende plangrunnlag:

Kommunedelplan for Kvadraturen. Godkjent 12.02.2014. Formål: Bolig.
(Eiendommen er ikke regulert til bevaring)

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Estetiske krav:

Plan og bygningssjefen er av den oppfatning at estetiske krav er ivaretatt for omsøkte tiltak, jfr. pbl. § 29-1.

Beliggenhet og høydeplassering:

Dette tiltak krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Ansvarlig søker og ansvarlig utførende er ansvarlig for at omsøkte tiltak oppføres iht. gitte tillatelse.

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 SAK10 tredje del.

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

Avkjørsel:

Omsøkte tiltak medfører ikke endring mht. avkjørsel fra eiendommen.

Parkering og uteareal:

Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av loft for boenhet i 2. etasje, utløser ikke krav om ytterligere parkering, jfr. § 11 i Kommuneplan for Kristiansand - eller krav om uteareal, jfr. § 7c i Kommuneplanen.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent/avklart med Ingeniørvesenet ved vann- og avløpsenheten før igangsettingstillatelse kan gis.

Eiendomsforhold:

En vil minne om at dersom tiltaket medfører endringer på seksjonerte eiendommer som medfører reseksjonering eller at eiendommer må sammenføres, så må disse forhold være utført før ferdigattest kan gis, jfr. pbl. § 21-4, 5. avsnitt punkt c.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen godkjenner omsøkte tiltak på følgende vilkår:

Dersom eiendommen omfattes av et sameie legges det til grunn at det foreligger samtykke fra angjeldende sameie for omsøkte tiltak, jfr. Eierseksjonslovens § 30.

Det må utføres brannprosjektering i tiltaksklasse 3 for omsøkte tiltak.

Det må utføres uavhengig kontroll av brannprosjektering i tiltaksklasse 3 og uavhengig kontroll for prosjektering for lyd i tiltaksklasse 2, samt uavhengig kontroll for bygningsfysikk(fuktsikring) i tiltaksklasse 1 for omsøkte tiltak, jfr. SAK10 § 14-2.

En legger til grunn at forhold mht. prosjektering for konstruksjonssikkerhet er ivarettatt for tiltaket.

Det gis fravik fra Kap. 14 mht. energi, tetthet og varmeisolasjon, da fravike er av en slik karakter at det ikke vil påvirke eller hindrer en sikker og forsvarlig bruk av omsøkte tiltak. En har da lagt til grunn at tiltaket oppgraderes så langt dette lar seg gjøre i forhold til gitte krav i Kap.14, jfr. pbl. § 31-2, 4. avsnitt.

Tilkobling til vann- og avløpsledning å være godkjent/avklart med Ingeniørvesenet ved vann- og avløpsenheten, før igangsettingstillatelse kan gis.

Dersom tiltaket betinger fasadeendring så må dette forhold omsøkes, jfr. pbl. § 20-1c.

En vil minne om at ventilasjonsavtrekk skal føres over tak og ikke i lavere høyde i kvartalenes indre, jfr. § 3.17 i Kommunedelplan for Kvadraturen.

Bygge-avfall må behandles etter gjeldende forskrift, jfr. TEK 17 §§ 9-6 og 9-7.

Vil minne om at avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m² bruksareal

- i tillegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn byggavfall. Gravemasser defineres ikke som byggavfall.

Riving/ rehabilitering:

- rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- rehabilitering eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn bygge- og rivingsavfall

Miljøsaneringsbeskrivelse skal utarbeides ved rehabilitering og riving som utløser krav om avfallsplan.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK17 § 9-8.

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

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnsvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent/avklart med Ingeniørvesenet ved vann- og avløpsenheten. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Øvrige vilkår; se plan- og bygningssjefens samlede vurdering over.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr for bruksendring kr.7500,- (varenr.5082) + gebyr for fravik kr. 5500,- (varenr.5071) + gebyr for kart-avgift kr.1000,- (varenr.5032) må innbetales. Samlet faktura kr.14 000,- ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Arkitekt

Arne Kjell Brunes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
2___Samtykkeerklæring Kristian IVs gate 77

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt

rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

From: "Post Byggesak"
Sent: Mon, 21 Nov 2022 13:14:35 +0100
To: "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Subject: Kristian IV gate 77 - videresendes for registrering
Categories: Grønn kategori

Videresendes for registrering.

Fra: Mary Simonsen
Sendt: mandag 21. november 2022 12:58
Til: Andre Sandvik <andre.sandvik@em1sr.no>
Kopi: Post matrikkel <post.matrikkel@kristiansand.kommune.no>; Bjørn H Andersen <Bjorn.H.Andersen@kristiansand.kommune.no>
Emne: Kristian IV gate 77 - svar på henvendelse

Viser til din henvendelse vedrørende Kristian IV gate 77.

Vi kan bekrefte at dette er en tomannsbolig, leilighet i 1. etasje og leilighet i 2. etasje. Det er ikke beboelse på loft/kjeller.

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen

Mary Simonsen

Byggesaksbehandler, plan og bygg.

Mobil: +47 97 16 55 47 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Post: Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand
kommune

Fra: Andre Sandvik <andre.sandvik@em1sr.no>
Sendt: mandag 21. november 2022 12:10
Til: Mary Simonsen <Mary.Simonsen@kristiansand.kommune.no>
Emne: Kristian IV gate 77

Hei

Jeg ser på byggetegninger i meglerpakken at det er 1 leilighet i 1. etasje og 1 leilighet i 2. etasje. Så viser tegningene boder i kjeller og 1 værelse på loft.

Kan dere bekrefte at dette er en tomannsbolig? Altså godkjent 1 leilighet i 1.etg og 1 leilighet i 2.etg.

Hører kjapt fra deg 😊.

Vennlig hilsen

Andre Sandvik

Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF, EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS

M +47 997 10 109, E andre.sandvik@em1sr.no

A Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

EiendomsMegler 1

"Denne meldingen er bare ment for den eller de person(er) som er navngitt ovenfor. Meldingen kan inneholde konfidensiell eller taushetsbelagt informasjon. Dersom du ved en feil har mottatt denne meldingen, vennligst gi beskjed til avsender og tilintetgjør meldingen og eventuelle utskrifter av denne umiddelbart. Takk."

"The information contained in this message may be CONFIDENTIAL and is intended for the addressee only. Any unauthorised use, dissemination of the information or copying of this message is prohibited. If you are not the addressee, please notify the sender immediately by returning this e-mail and deleting the message. Thank you."

Enhet	Kristian IVs Gate 77 (-) Våringshus
Buonno	168243464 - 0
Merknad	
TILSYN:	
Status siste	
Sist besøkt	
Artid	01.11.2023
Hvordighet	Hvert 8. år
Underskrift eller	Nei
RØYKVARSLER:	
Art enkel	
Art sammenkoblet	
Alarm	Nei
Tilknyttet	Nei
SLUKKEUTSTYR:	
Art slange	
Art pulver	
Art skum	
Art annet	
Remningeviger	Nei



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kristian IVs gate 77

Dato: 03.02.2026

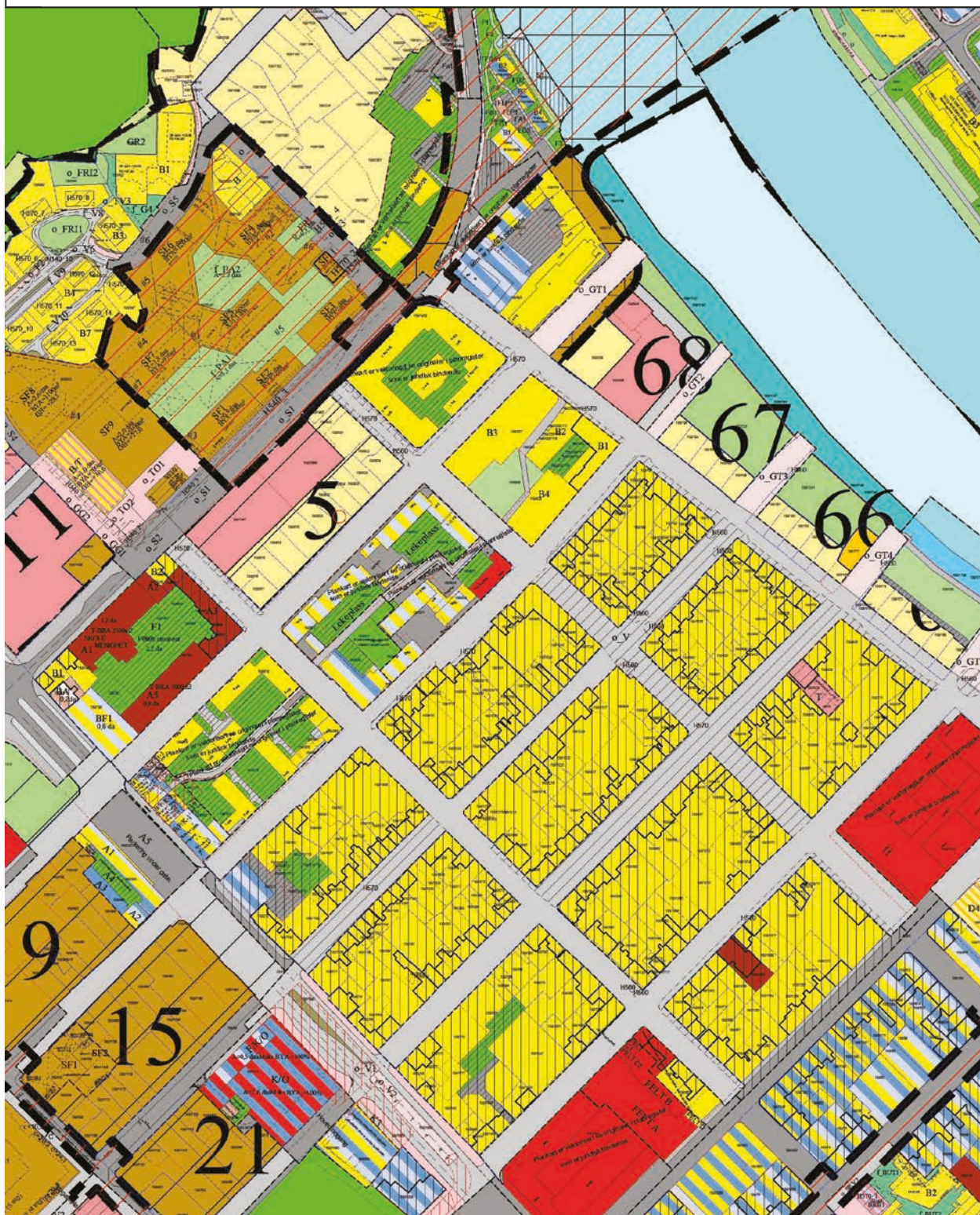
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32





KRISTIANSTAD
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kristian IVs gate 77

Dato: 03.02.2026

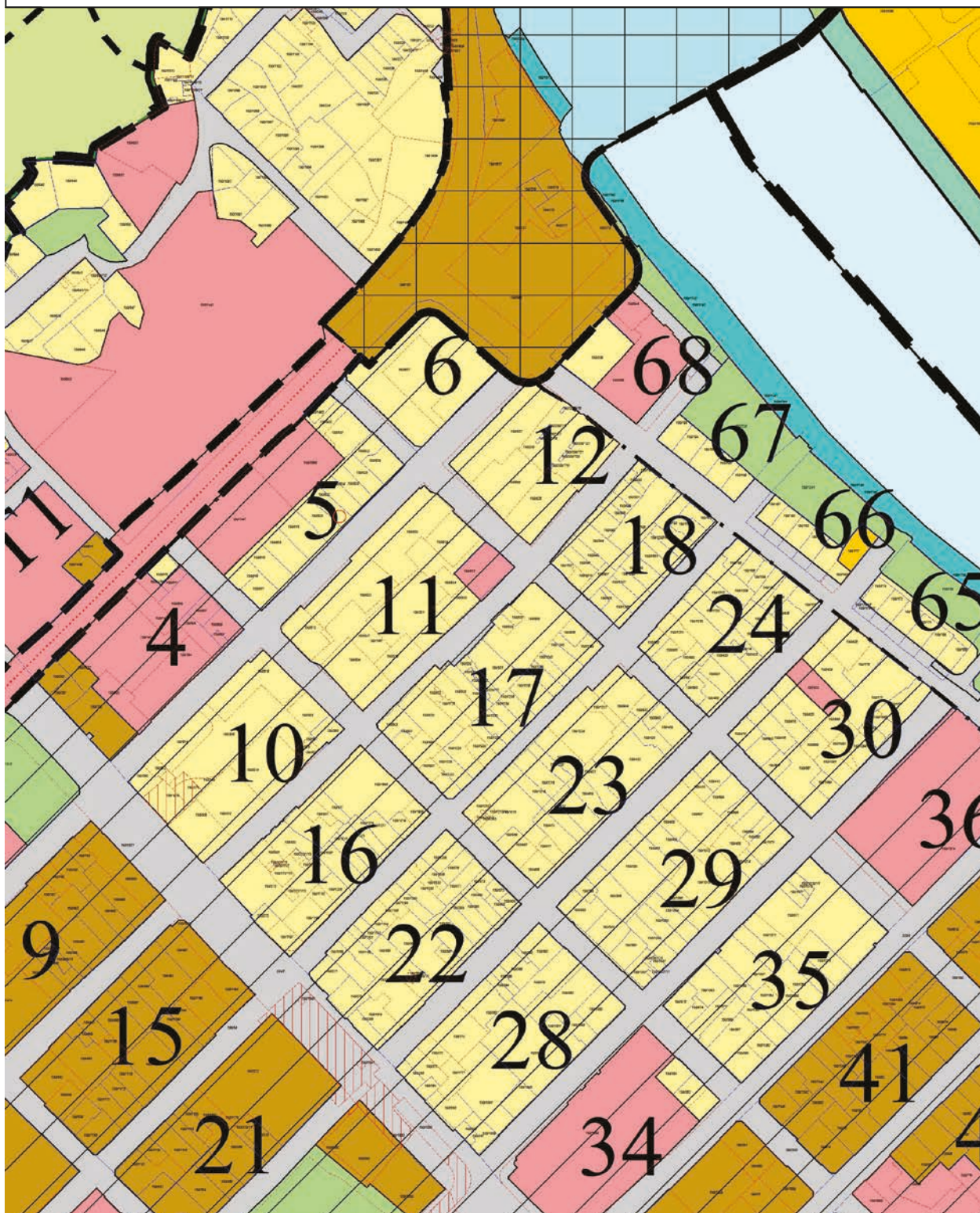
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

		Faresone grense
		Faresone - Høyspanningsanlegg (ink høyspentkabler)
		Angitthensyngrense
		Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
		Båndlegginggrense
		Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
		Bebyggelse og anlegg - nåværende
		Boligbebyggelse - nåværende
		Sentrumsformål - nåværende
		Tjenesteyting - nåværende
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
		Hovednett for sykkel - fremtidig
		Grønnstruktur - nåværende
		Blågrønnstruktur - nåværende
		LNFR-areal - nåværende
		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
		Farleder - nåværende
		Småbåthavn - nåværende
		Markagrense
		

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

✓	Planområde
✓	Planens begrænsning
✓	Grense for arealformål
✓	Fjernveg tunnel - fremtidig
✓	Hovedveg - nåværende
✓	Gang/sykkelveg - fremtidig
✓	Kommune(del)plan - påskrift



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Temakart

Dato: 03.02.2026

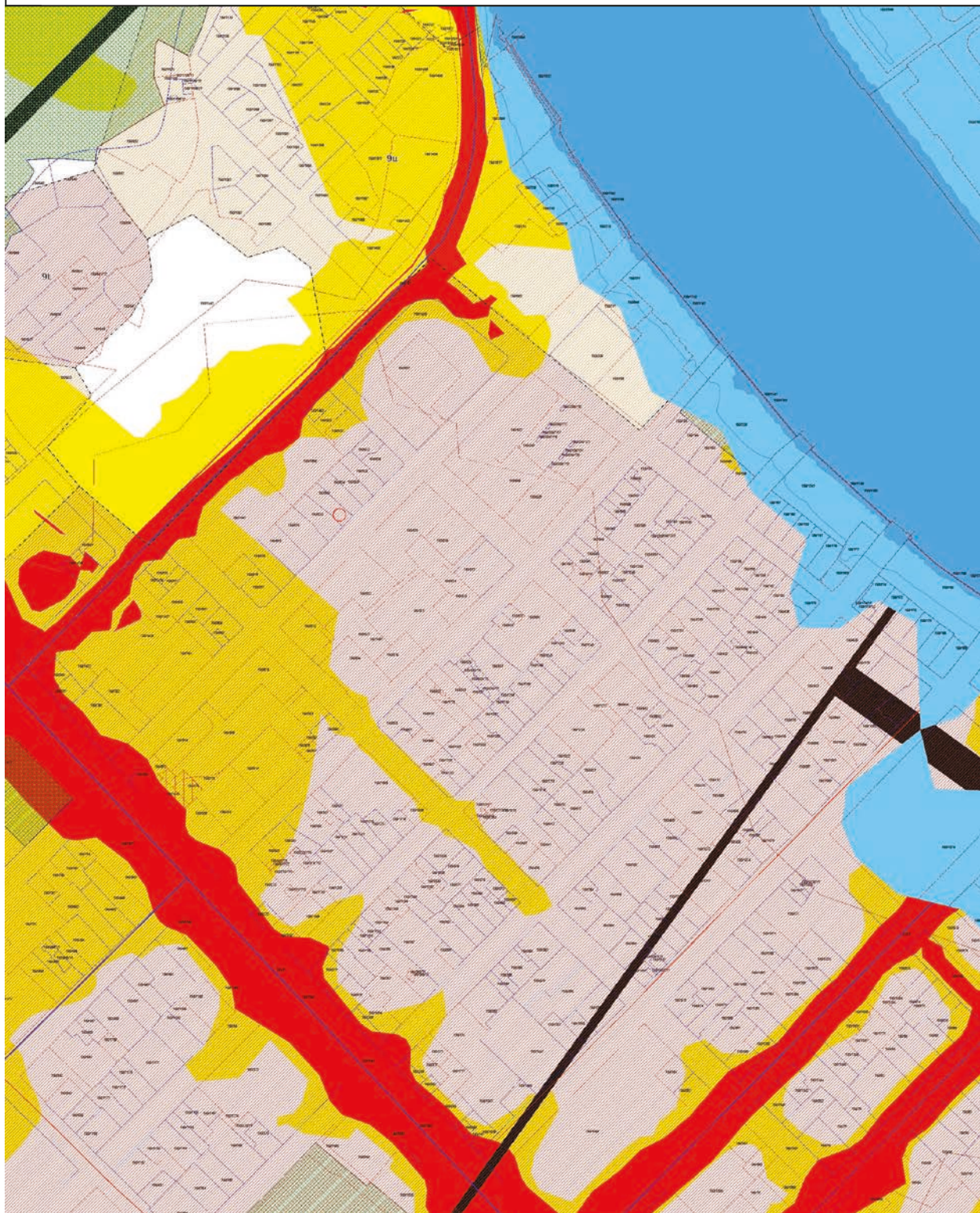
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingssone turbulens
- Vurderingssone lysendring

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkелеkspresvei (nåværende)
- Sykkелеkspresvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandringshinder (naturlig)
- Vandringshinder (menneskeskapt)
- Vandringshinder (annet)
- Laks- og sjærretterende bekk/elv
- Mulig laks- og sjærretterende bekk/elv
- Laks- og sjærretterende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjærretterende elv
- Mulig laks- og sjærretterende elv
- Laks- og sjærretterende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturmiljøområde
- Grense for hensynssone - 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
- Løsestettplass
- Rekerfelt - Aktive redskap

T6 Dyrket Mark

- Fuldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnvandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Bædeplass (nåværende)
- Bædeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

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

Plan nr. 1264.

**BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KVADRATUREN OG VESTRE HAVN,
DEL 1 - KVADRATUREN 2011-2022**

§1 Planer og status (pbl § 1-5 2.ledd nr.4)

1.1 Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommunedelplanen. Kommuneplanen og kommunedelplanens bestemmelser gjelder for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om tilsvarende tema.

1.2 Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

§2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-8 e)

2.1 Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.

2.3 Innenfor områder der det stilles krav om samlet plan for flere eiendommer skal det lages planprogram. Planprogrammet skal bidra til å avklare overordnede rammebetingelser og valg av grep for det videre planarbeidet.

§ 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene

3.1 Rivingstillatelse for eksisterende bebyggelse skal ikke gis før igangsettingstillatelse for nye tiltak foreligger.

3.2 Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker (pbl §11-9 nr. 5 og 11-9 nr. 8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i kvartalene 1-3, 7-9, 13-15, 19-21, 25-27, 31-33, 37-39, 43-45, 49-51 skal det beskrives hvordan planen forebygger kriminalitet.

3.3 Ved regulering av kvartaler skal en forholdsmessig andel av gategrunn tas med i plan. Bruken av trafikkområder skal være som gjengitt i temakart gatebruk.

3.4 Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene være gjennomgående.

Struktur

3.5 Formålsgrænse på plankartet viser takutspring. Ved regulering skal bygningenes vegglinj måles inn og byggelinje følge denne.

3.6 Offentlig tilgjengelige passasjer og smug skal opprettholdes.

3.7 Den eksisterende oppdeling av fasadene som gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen skal videreføres. Kvartalets variasjon i fasadeuttrykk skal opprettholdes og videreutvikles. Byggene skal arkitektonisk framstå som selvstendige bygg. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg.

Bevaring (pbl §11-9 nr. 7)

3.9 Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse.

3.10 Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyde som er middelvei av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygnings høyder.

Høyder og form (pbl §11-9 nr. 5)

3.11 Kvartalene (1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, 37, 38, 39, 43, 44, 50) har maksimal gesimshøyde på 15,5m og maksimal mønehøyde på 20,1 m. Bebyggelse i indre gårdsrom har en maksimal byggehøyde på 20,1 m. Høydeangivelsene er forutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje innenfor en vinkel av 45 °. Bestemmelsen gjelder for den delen av kvartal 20 som er avsatt til sentrumsformål.

Unntak fra denne bestemmelsen er: For eiendommer som grenser inntil Markensgates sørvestside skal ha maks møne- og gesimshøyde slik disse er i dag. Gesims- og mønehøyder i Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

Det er knyttet vesentlige verneverdier til følgende gateløp/fasaderekker:

Kvartal 2:

Ved regulering skal gatemiljøet mot Kirkegata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 9:

Ved regulering skal gatemiljøene og de autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 15:

Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt og Skippergata ivaretas, gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

Kvartal 21:

Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Skippergata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

3.15 Ved regulering av kvartalene 65-68 skal eksisterende byggeform, areal og høyde beholdes.

3.16 Utbygg eller karnapper skal ikke krage ut over byggelinjen. Balkonger kan tillates inntil 1,2m ut mot gate.

3.17 På tak skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis e.l., maks 10% av byggets flate, og trekkes inn fra veggliv minimum 2 m eller innenfor 45 grader. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre.

3.18 Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene, men gå rett ned fra portrom.

Utnyttelsesgrad (pbl §11-9 nr. 5)

3.19 I det indre av kvartalene 1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, , 37, 38, 39, 43, 44, 50 er BYA inntil 100%, dog ikke i dagens grøntområder.

Grønnstruktur

3.20 I område G1 skal det opparbeides gang/sykkelveiforbindelse gjennom område for grønnstruktur som vist i gjeldende regulering.

3.21 Sandlekeplass skal normalt reguleres som grønnstruktur, underformål friområde og lokaliseres på bakkeplan og inntil andre offentlige arealer i reguleringsplaner. I eksisterende lukkede karéer uten offentlig tilgang kan lekeplass reguleres som bebyggelse og anlegg med underformål lekeplass.

§4 Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl §11-9 nr. 5, 6, 7 og 8)

Parkering på rivings-/ branntomter tillates ikke.

Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker

4.1 Ved etablering av restaurant og serveringssted som nevnt i pbl §20-1 d) skal plassering av inngangsdør, parkering i gate, bruk av fortau og bredde på fortau utformes slik at ulykker forebygges.

Universell utforming

4.2 Ved tiltak som nevnt i pbl §20-1 d) skal det tilrettelegges for universell utforming i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Bestemmelsen gjelder for bebyggelse og anlegg - sentrumsformål.

§5 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)

5.1 Område BA 1 kan benyttes til bolig og kontorformål. Område BA 2 kan benyttes til marina og bevertning.

Sentrumsformål (pbl §11-9 nr. 5)

5.2 I formålet sentrumsbebyggelse inngår parkeringsanlegg. En nærmere spesifisering av tillatte formål for de enkelte områder er angitt i tabell 1.

5.3 Lokaler på gateplan skal forbeholdes forretningsvirksomhet, servering eller publikumsrettet servicevirksomhet mot angitte gater, som vist i temakart (krav til publikumsrettet virksomhet i 1 etasje).

5.4 Alle butikker i første etasje skal ha egen inngang fra gate. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.

5.5 I kvartalene 19, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 37, 38, 43 tillates det ikke etablert nye boenheter.

5.6 I kvartalene 1, 2, 3, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 39, 44, 45, 49 og «fiskebrygga» skal boligandelen ikke overstige 30 % av totalt byggevolum i kvartalet.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-10 nr. 2 og §11-9 nr. 5 og 8)

6.1 Ramper i gate tillates ikke.

6.2 Ved regulering eller endring av gateutforming skal det etableres nye trær i tråd med normalprofiler for aktuell gate, vist i kommunedelplanen. Eksisterende trær i gater og parker skal bevares ved nye tiltak. Dersom dette ikke er mulig kan nye trær gjenplantes på stedet eller innen rimelig nærhet av planområdet.

§ 6.3 Parkeringsbestemmelser vedtatt i kommuneplan kan fravikes i detaljregulering. Hele kvartalet skal tas inn i vurderingen.

§7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-11 nr. 3)

7.1 Anlegg og innretninger i eller ved sjøen skal ikke hindre fri sikt fra gatene i Kvadraturen.

7.2 Østre havn skal forbeholdes friluftaktiviteter.

7.3 I områder avsatt som småbåthavn langs Otra skal det ikke anlegges flytebrygger.

RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING

Boligformål (pbl §11-9 nr. 5)

Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende, og vilkårene for dispensasjon i pbl §19-2 for øvrig er oppfylt.

RETNINGSLINJE KULTURMILJØ

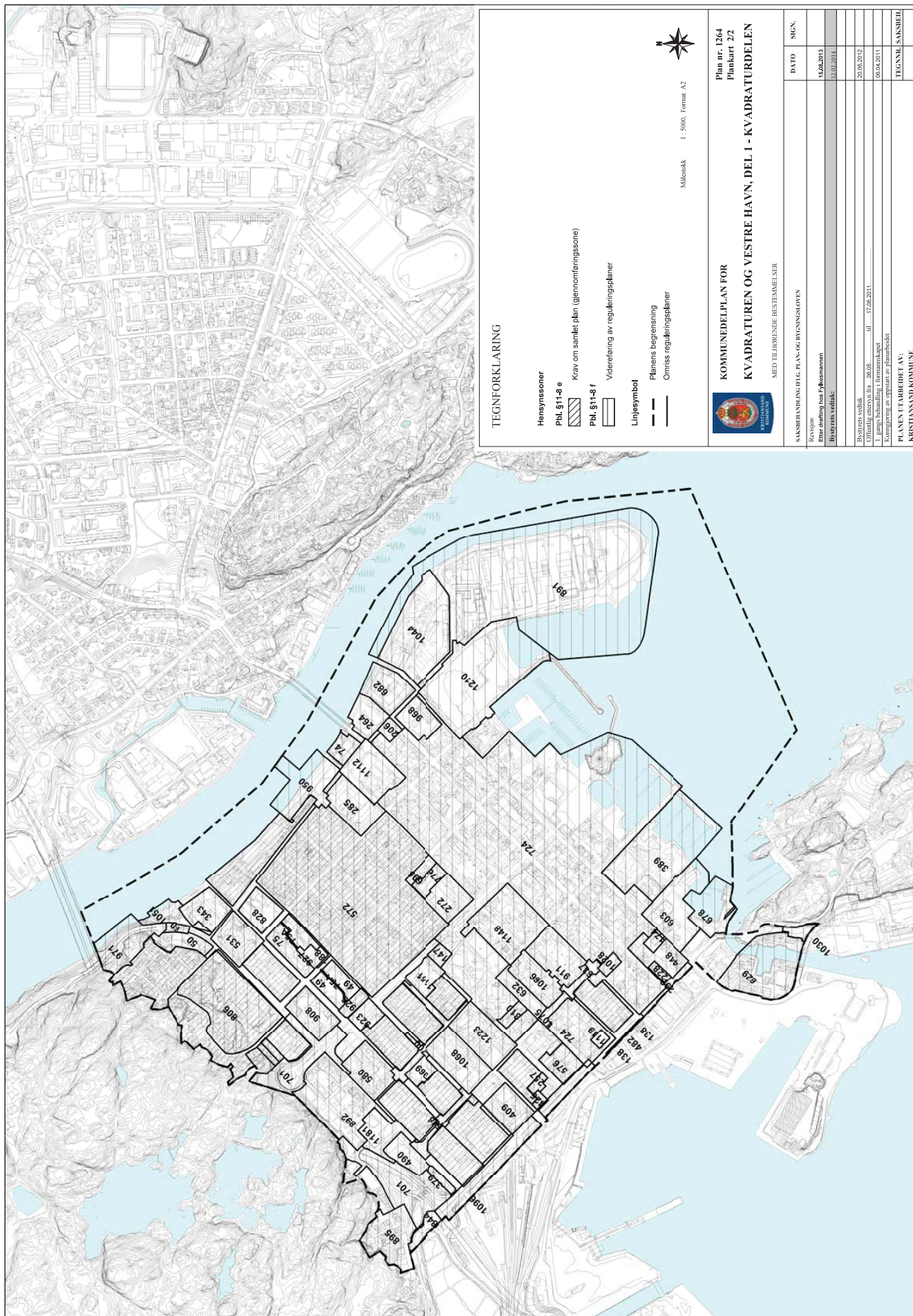
Formålet med hensynssone kulturmiljø er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

Følgende elementer er viktige og skal ivaretas ved regulerings- og byggesaker:

- Gateløpenes siktakser skal holdes åpne
- Historiske parker og plasser og bevaringsverdige bygg som vist i temakart bevaring
- De større sammenhengende bygningsmiljøene i Posebyen og Murbyen

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 12.02.2014 som sak nr. 23.

Retting av Korrekturfeil: Kvartal 49 ut av § 3.11 og 3.19 – 18.03.2014, AL



TEGNFORKLARING

Hensynssoner

Pbl. §11-8 e

Krav om samlet plan (gjennomføringszone)

Pbl. §11-8 f

Videreføring av reguleringsplaner

Linjensymbol

Planens begrensning

Omriss reguleringsplaner

Målestokk 1 : 5000, Format A2



KOMMUNEDELPLAN FOR

KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATURDELEN

MED TILHØRENDE BESTEMMELSE

Revisjon	dato	sign.
1. gangs behandling i formannskapet	15.06.2013	
2. gangs behandling i formannskapet	13.02.2014	
Kommisjonen av oppsett av planarbeidet	20.06.2012	
PLANEN (TARBEIDET AV)	08.04.2011	
KRISTIANSD KOMMUNE	TEGNR. SAKSBEH.	

Nabolagsprofil

Kristian IVs gate 77 - Nabolaget Kvadraturen nordøst - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Fylkeshuset Linje 10	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 0.8 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	3 min 0.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	22 min 1.9 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	22 min 1.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	5 min 2.3 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	5 min 0.5 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	8 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Tordenskjolds gate 64 - Kristiansand k...	0 min
Gyldenløves gate 20 og 32 - Kristians...	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

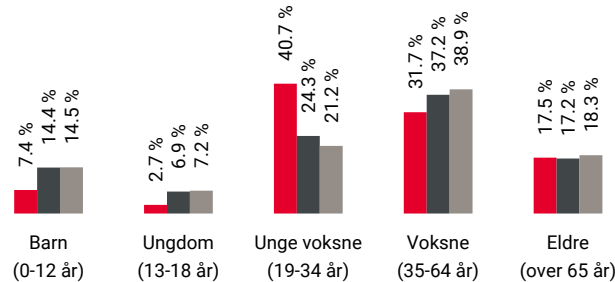
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen nordøst	2 653	1 847
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år) 26 barn	15 min 1.3 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	16 min 1.3 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 34 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Joker Kronprinsensgate Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Extra Parken Kristiansand Nbda PostNord	5 min 0.5 km



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Sykkel
-  3. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

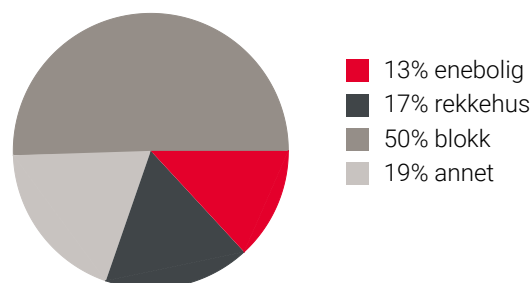
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 81/100

Sport

-  Tordenskjoldsgate flerbruksløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Todda skoles Flerbruksløkke asfalt 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 6 min 
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 7 min 

Boligmasse



«Stille og rolig, men midt i sentrum og med kort avstand til Baneheia.»

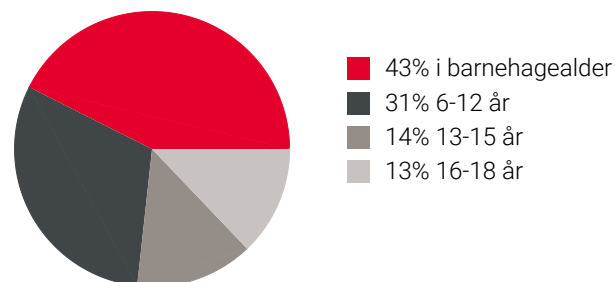
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 8 min 
-  Vitusapotek Elefanten - Kristiansand 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

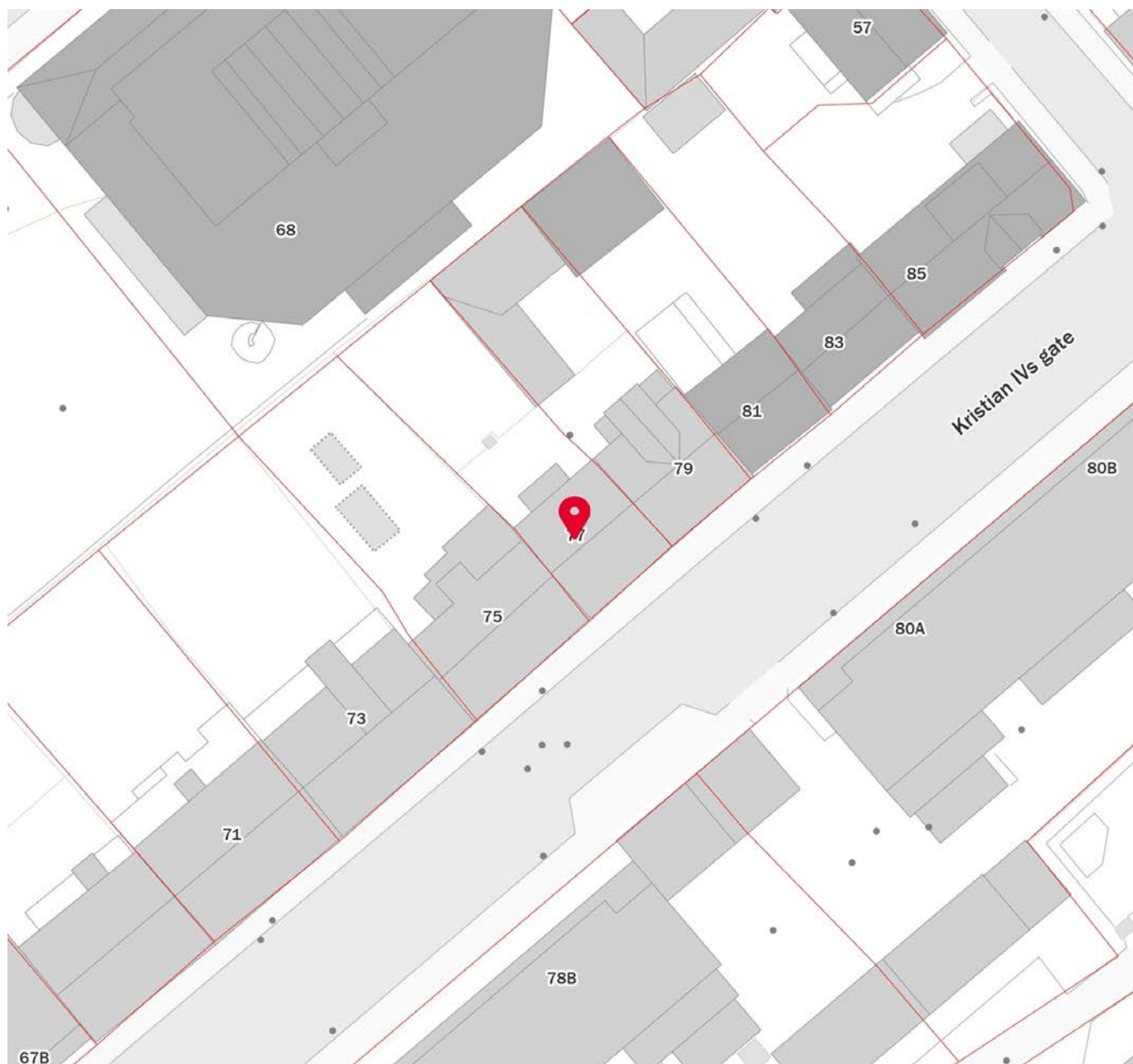
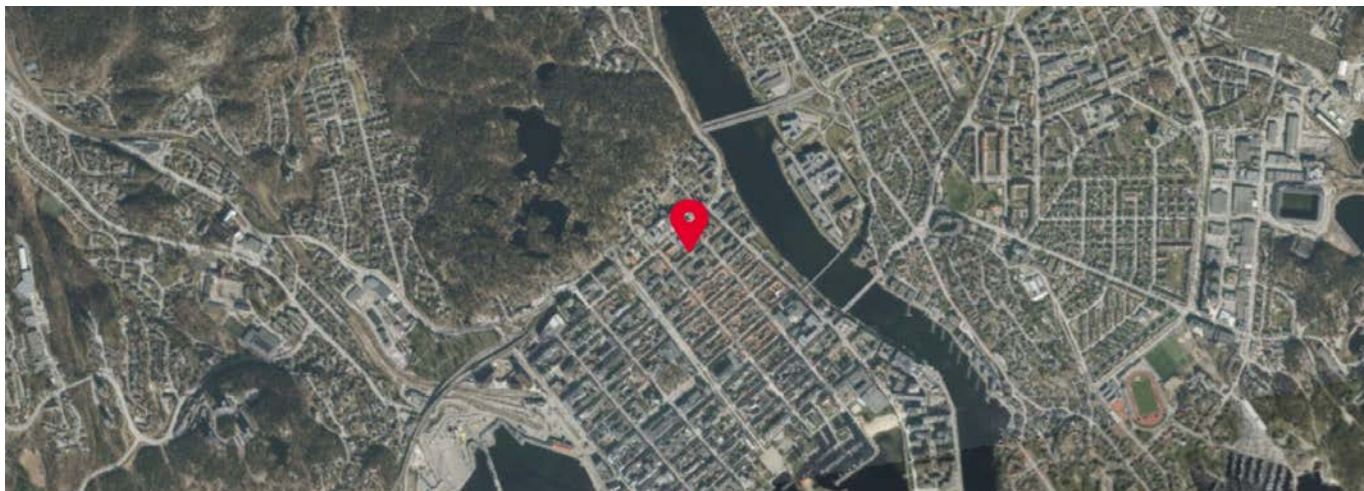


0% 65%

-  Kvadraturen nordøst
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kristian IVs gate 77
4614 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre