

Freyasdalsveien 9B

LUND



Prisantydning: **kr 3 590 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Lækker 4-roms selveier med solrik terrasse på hele 45 kvm. Fast p-plass. Lave felles-kostnader. Mulighet for kjøp av garasje.

OMRÅDE
LUND

ADRESSE
**Freyasdalsveien 9B, 4631
KRISTIANSAND S**

Prisantydning
kr 3 590 000,-

Omkostninger: **kr 100 650,-**
Totalpris: **kr 3 690 650,-**
Formuesverdi: **kr 628 359,-**
Kommunale avgifter: **kr 7 674,- per år**
Eiendomskatt: **kr 3 378,-**
Fellesutgifter **kr. 509,- per mnd.**

BRA-i: 62 m²
BRA-e: 10 m²
BRA Total: 72 m²

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1947
Soverom: 3
Rom: 4
Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1387.7 m²



Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

990 99 228
pal.birkeland@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Kristiansand
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22
sormegleren.no

FREYASDALSVEIEN 9B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 166, seksjonsnummer 2 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 62 m² Gang, 3 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

BRA-e: 10 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 45 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

I kjelleretasje er det tilhørende areal på ca 10 kvm. ut fra tegninger. Selve inndeling stemmer ikke med tegninger. Oppmåling er likevel basert på slik tegninger tilsier inndeling tilhører leiligheten.

Tomtestørrelse

1387.7 m² felles selveier

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt. Denne leilighet har eksklusiv bruksrett til stor solrik takterrasse på hele 45 kvm med sol fra morgen til kveld. Utgang fra stuen.

Beliggenhet

Rolig og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Lund. Lund er et av Kristiansands mest populære boområder med sine gode friluftsmuligheter og nærhet til Kristiansand sentrum. Leiligheten ligger meget sentralt med buss like ved. Nærhet til UiA som passer ypperlig for studenter. Gangavstand til Gimlehallen, Spicheren trening, matbutikker og Kvadraturen. Kort vei til et turterreng i Jegersberg med lysløyper og badeplasser. Marvika/Bertesbukta er bare en rusletur unna med fantastiske badeplasser, som stupetårn, badeanlegg med plattinger, flytebrygge etc. Her er det også veldig fine turområder langs sjøen. Like ved ligger Marvika Torg med kafé, restaurant, matbutikker og andre fasiliteter. Wilds Minne (barneskole) og Oddermarka Skole (ungdomsskole), samt KKG - videregående skole er også i kort avstand fra boligen.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2: Bad fra 2005. Nytt dusjkabinett og ny vaskeservant fra 2020. Arbeid utført av Olto VVS i 2020.

Pkt. 4: Ny ytterdør i trappeoppgang. Utført av Amis Byggetjenester i 2021. Nytt vindu i trappeoppgang og levegg på veranda. Utført av Amis Byggetjenester i 2023. Ny takteking, nye takrenner og beslag. Utleking, ny kledning, ny balkongdør og nye vinduer (unntatt et vindu på soverom og vindu i trappeoppgang). Det ble også bygget takterrasse. Arbeid utført av byggmester Helge Taraldsen i 2014.

Pkt. 5: I 2022 kom det inn vann i kjelleren etter styrtregn. Opptørking utført av forsikringsselskap. Tilbakeslag fra septiktank i 2023, pga. at kommunen ikke hadde tømt denne slik de skulle. Desinfisering og opptørking gjort etterpå.

Pkt. 7: Kjeller er ikke innredet. Det er fuktutslag på noen vegger. Ved evt. innredning av kjeller må det dreneres rundt huset.

Pkt. 10: Mindre oppdateringer på det elektriske anlegget - arbeid utført av EK-elektro i 2020. Lagt opp automatsikringer - arbeid utført av Ergon AS i 2005.

Pkt. 13: Nytt bad og kjøkken - arbeid utført av faglært (usikkert hvem).

Pkt. 14: Oljetanken ble sanert i ca. 2014 i forbindelse med bygging av Freyasdalsveien 11a.

Pkt. 16: Varmepumpe montert. Arbeid utført av Lars Ståle Valand i 2022.

Pkt. 18: Ildsted ble fjernet i 2020. Dersom ildsted skal reetableres på pipen sjekkes og evt utbedres.

Pkt. 28: Kommunen oppgraderer for tiden avløpsnettet på Lund. Dagens septiktank vil da bli faset ut slik at man er direkte tilkoblet kommunens nett.

Pkt. 32: Opprinnelig en 2-mannsbolig fra 1947. Tilbygg (vindfang i Freyasdalsveien 9A og det som i dag er Freyasdalsveien 9C) på midten av 80-tallet (?). I forbindelse med dette ble også bygget etterisolert.

Seksjonert i 3 seksjoner i 2014.

Se selgers egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Tiltalende 4-roms toppleilighet (selveier) i nyrenovert leilighetsbygg.

2. etasje:

Gang, pent flislagt bad/wc, stue/kjøkken med utgang stor solrik takterrasse med sol fra morgen til sent på kveld. 3 soverom.

Romslig uinnredet loft + stor 10 kvm. bod i kjeller.

Fast biloppstillingsplass.

- Flotte nyslipte gulver i leiligheten.
- Pent flislagt bad/wc.
- Lekkert Strai kjøkken fra 2020.
- Utstrakt bruk av downlights i stue/kjøkken.
- Varmepumpe.

Lund er et av Kristiansands mest populære boområder med sine gode friluftsmuligheter og nærhet til Kristiansand sentrum.

Leiligheten ligger meget sentralt med buss like ved. Nærhet til UiA som passer ypperlig for studenter. Marvika/Bertesbukta er bare en rusletur unna med fantastiske badeplasser, som stupetårn, badeanlegg med plattinger etc.

Bør sees!

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Boligtakst den 04.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato

03.09.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen:

Bygget er opprinnelig en tomannsbolig fra ca 1947. Tilbygd del fra 1980 tallet. I ettertid er boligen ombygd og tilbygd over til 3 seksjoner i 2004. Denne rapporten omhandler seksjon 2 beliggende i 2 etg med tilhørende del av grovkjeller. Bygningsdeler med noe varierende alder og slitasje. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten. Tilhørende garasje er kun oppmålt. For øvrig må hele rapporten leses.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling.

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv.

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Det er ingen avvik som krever umiddelbare tiltak.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Knaggrekke og skohorn i trappeoppgang.

- Kommode som er festet til veggen på det minste soverommet.

Parkering

Fast biloppstillingsplass.

*Garasje kan kjøpes mot pristillegg. (kr. 200.000,-)

Ellers gateparkering etter offentlig gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Frende forsikring

Polisenummer

603037

Diverse

Hver seksjonseier har ansvar 1 mnd. hver for søppeltømming. Det er 8 leiligheter i sameiet, så hver 8. måned vil man ha ansvaret.

Det er dugnad i sameiet.

Seksjon 1, 2 og 3 er ansvarlig for alt utvendig vedlikehold av Freyasdalsveien 9.

ENERGI

Oppvarming

Varme i gulv på bad/wc, varmepumpe, samt elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info energiklasse

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 7 674 for år 2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

Kr 3 378 for år 2024

Formuesverdi primær

Kr 628 359 for år 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 387 762 for år 2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN**Eierbrøk**

75/615

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring og renovasjon.

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet Freyasdalsveien 9-11

Organisasjonsnummer

914758521

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

FORRETNINGSFØRER**Forretningsfører**

Tove Olsen

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

05.03.1958 - Dokumentnr: 819 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om felles vegg.

26.06.1973 - Dokumentnr: 5940 - Erklæring/avtale. Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område.

29.01.1985 - Dokumentnr: 1371 - Erklæring/avtale. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

Ingen rettigheter registrert.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest fra byggetid.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei og vann. Eiendommen har septiktank/ slamavskiller. Det gjøres oppmerksom på at Kristiansand kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og tilhører reguleringsplan nr. 1284, reguleringsbestemmelser for Freyadalsveien 9-11 - detaljregulering, godkjent av Bystyret 16.01.2013. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger

om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 3 590 000

Totalpris

Kr 3 690 650

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750,00 (Dokumentavgift)
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

90 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
100 650,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 680 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 690 650,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli

formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormeglere.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10 790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 88 140,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Vilde Aamdal Larsen

Erik Aamdal Larsen

Ansvarlig megler

Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

pal.birkeland@sormegleren.no

Tlf: 990 99 228

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

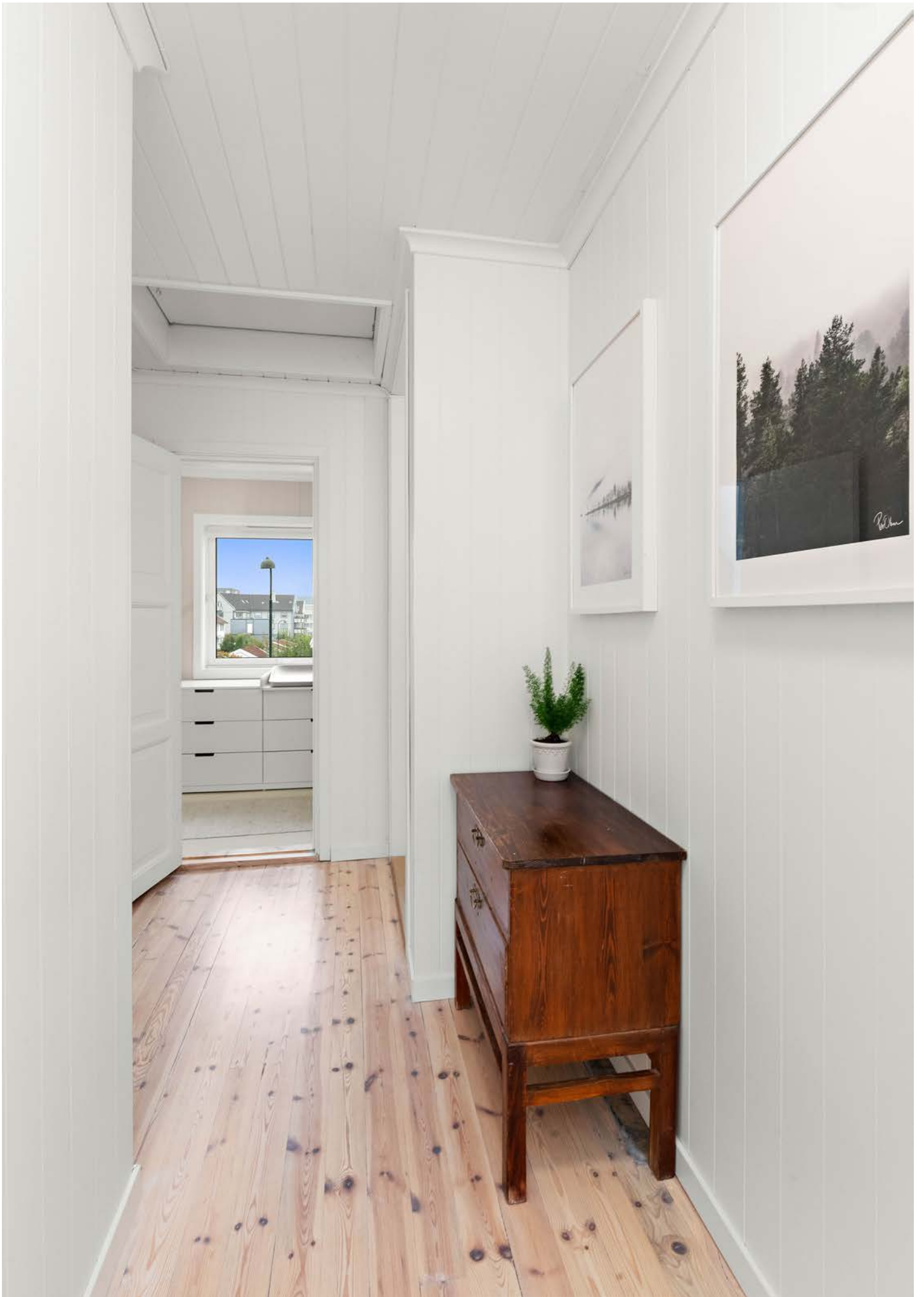
05.09.2024







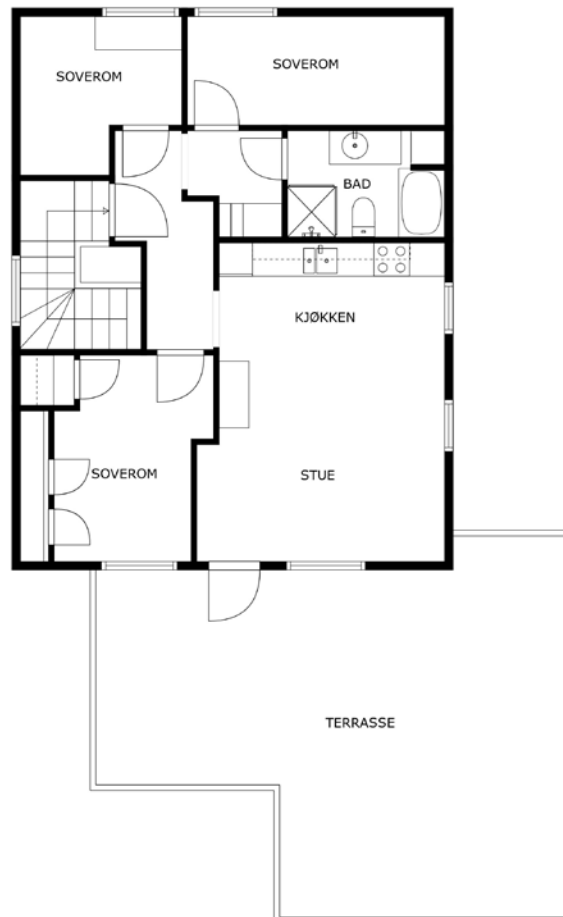












Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.



Nabolagsprofil

Freyasdalsveien 9B - Nabolaget Valhalla sør - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Freyasdalsveien Linje 15	1 min	0.1 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	22 min	1.7 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	7 min	3.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min	3.3 km
Kristiansand Kjevik	17 min	

Skoler

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 381 elever, 29 klasser	6 min	0.4 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	12 min	0.9 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 100 elever, 9 klasser	16 min	1.2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	17 min	1.2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	15 min	1.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	18 min	1.3 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	19 min	1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

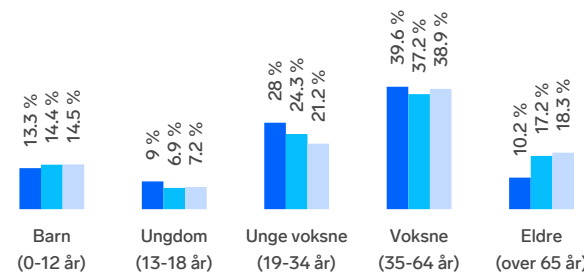
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valhalla sør	489	232
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager




Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	2 min	0.2 km
Roligheden Gård barnehage (1-5 år) 206 barn	10 min	0.7 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	10 min	0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Marvika Torv Post i butikk, søndagsåpent	7 min	0.5 km
Rema 1000 Lund	7 min	



Primære transportmidler

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

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100









Gateparkering

Lett 87/100

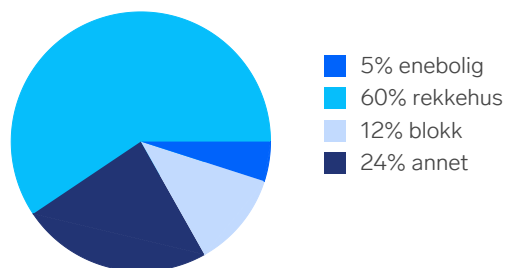
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

-  Starthallen normalhall 6 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Wilds Minne skole 6 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.4 km
-  SATS BASE Lund 8 min 
-  CrossFit Kristiansand 9 min 

Boligmasse







«Fantastisk plass å bo»

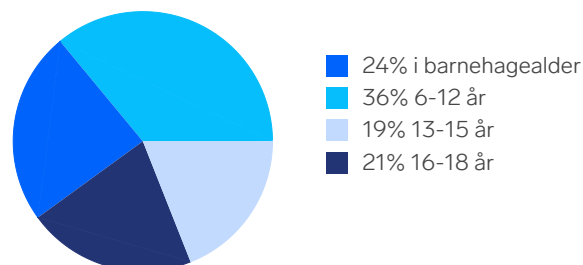
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 28 min 
-  Vitusapotek Lund 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



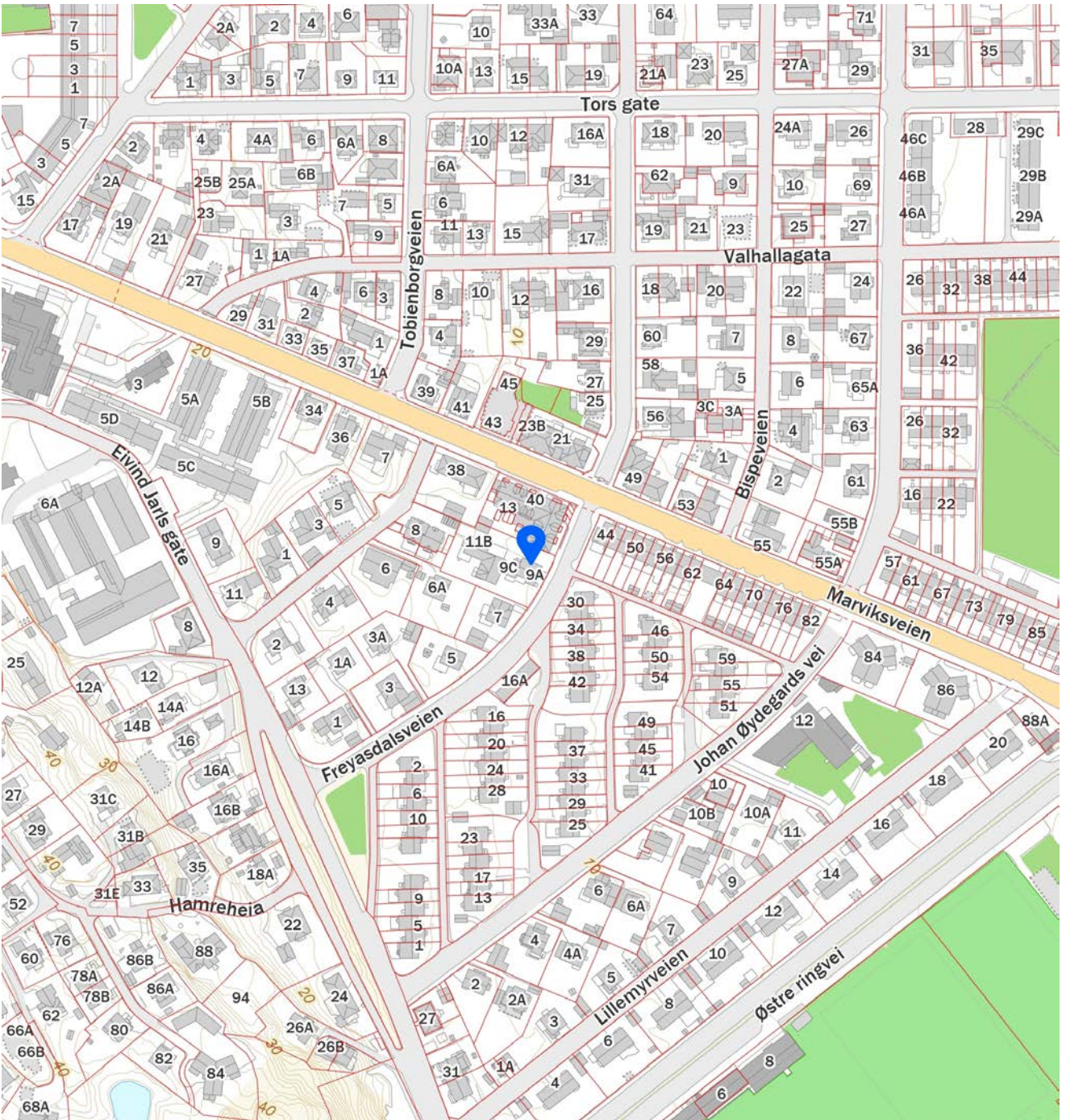
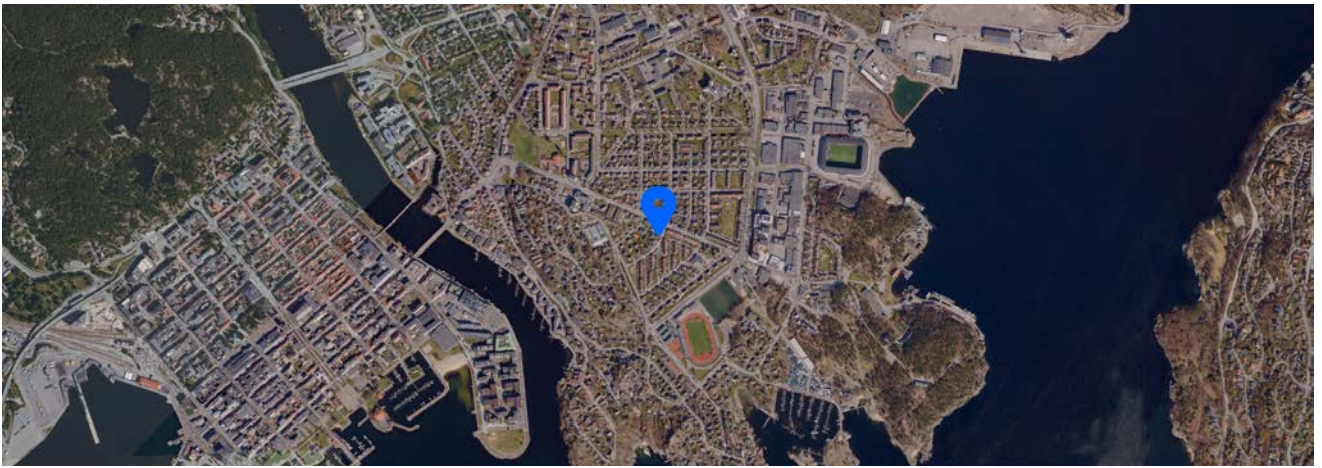
0%

45%

-  Valhalla sør
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Følgende medfølger ikke i handelen:

- Knaggrekke og skohorn i trappeoppgang.
- Kommode som er festet til veggen på det minste soverommet.

Kr. sand 4/9-24

Sted / Dato

Tilstandsrapport

📍 Freyasdalsveien 9 B, 4631 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 166, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 19344-1709

Referansenummer: US1343

Autorisert foretak: Boligtakst AS

Vår ref:




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er opprinnelig en tomannsbolig fra ca 1947. Tilbygd del fra 1980 tallet. I ettertid er boligen ombygd og tilbygd over til 3 seksjoner i 2004. Denne rapporten omhandler seksjon 2 beliggende i 2 etg med tilhørende del av grovkjeller.

Bygningsdeler med noe varierende alder og slitasje. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

Tilhørende garasje er kun oppmålt

For øvrig må hele rapporten leses

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

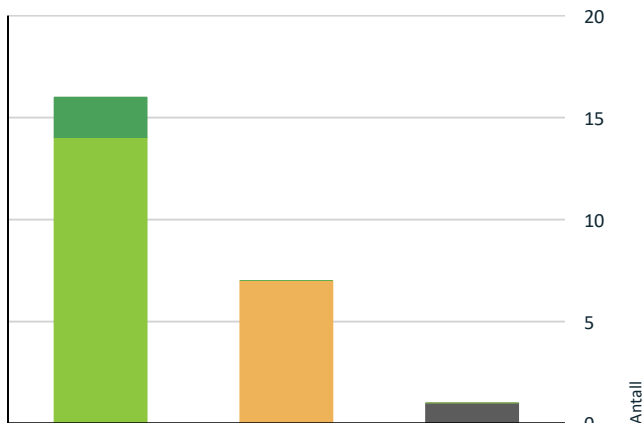
Boligbygg med flere boenheter

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

Grovkjeller har mindre avvik

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

 [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#) [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

 [Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling](#) [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](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1947

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking og beslag ble skiftet i 2014 ifølge eier. Taktekking og beslag på taket vil normalt være forhold som vedlikeholdes i regi av sameiet/seksjonene i bygget. Takflater fremstår med normal slitasje. Taket er tekket med betongstein og underliggende duk. Stikk kontroll av undertak er kun utført ved å løfte på et par stein på valgt sted. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes.

Tekking på terrassedel er tekket med sveisepapp. Skjult tekking. TG er kun basert på alder (2014)



Takflate



Stikk kontroll undertak. Normal slitasje registrert.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Opprinnelig er boligen fra ca 1947. Tilbygd del fra 1980 tallet. I 2014 ble det montert ny kledning. Etterisolert midten av 1980 tallet ved tidligere eier.

Overflater fremstår med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes. Museband registrert ved stikk kontroll. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon. Det er kun fasader som grenser direkte inn mot leiligheten som er besiktiget.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med saltak utfoming. Undertak av bord. Deler av konstruksjon er lukket. Ingen synlige lekkasjer registrert i undertak ved befaring fra kaldtloft. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk.

Vinduer

Et vindu fra 2005. Øvrige vinduer fra 2014. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Dører

Inngangsdør av type brann og lyddør. Ukjent alder. Balkongdør fra 2014. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Tilstandsrapport



B30 branddør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse over tilbygd del er fra 2014. Terrassebord og rekkverk av treverk. Normal slitasje. Vanlig vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



INNENDIG

Overflater

Innvendig overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. TG settes ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll).

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 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG IU Pipe og ildsted

Eier opplyste at pipe ikke er i bruk. Må eventuelt sjekkes dersom det er ønskelig å avklare om mulighet for tilkobling av vedovn eller behov for rehabilitering.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med varierende alder og slitasje. To lettdører med malt overflater som er av noe nyere dato og to eldre tredører med malt overflater. Dør mellom stue og gang er fjernet. Dørene fungerte ok ut fra alder. Tredører har høy alder.



Baderomsdør har slitasje i bunn av dørblad

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom opplyses å være fra 2005.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater i taket og panelplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet materiale benyttet på vegger som ikke anses å være fuktbestandig materiale samt dør plassert i del av våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved dagens løsning må man benytte tett dusj/kabinett.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badegulv har i hovedsak flat utførelse. Dørterskel er forhøyet, men det er ikke mulig å kontrollere om det er oppkant på membran uten demontering (ikke utført demontering)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens stand, men det kan innebære en risiko dersom det ikke er tilstrekkelig tetting/oppkant ved terskel og det forekommer lekkasjevann på gulvet.

Bruk av tett dusj/kabinett må uansett benyttes ved dagens løsning.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett (2005), innredning med vask og dusjkabinett (2020). Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtreksventil. Flat terskel for tilluft

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning skiftet i 2020. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Det er montert lekkasjesikring med sensor under kjøkkenvask.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsgut ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på badrom. Ingen tegn til svikt. Røropplegg inne i leiligheten ble skiftet i 2005. Stoppekran antas å være plassert i grovkjeller



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Opplyst å være skiftet i 2005. Ingen synlig tegn til svikt.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe fra 2022. Montert av fagfolk/firma.

TG 2 Varmtvannstank

Bereider er plassert på badrom og er fra 2005. Ingen synlig tegn til svikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid oppnådd. Normal levetid for bereder er 15-25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsyn. Det gjøres oppmerksom på alder.

Tilstandsrapport



Datostemplet 2005

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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.
El-anlegget inne i leiligheten ble oppgradert i 2005. I kjeller er det trolig noe varierende alder.
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?
Nei
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? Sjekke samtidig 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

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
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

Basert på el-anlegg i selve leiligheten. Om mulig innhente dokumentasjon.



Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	62			62	45
Kjeller		10		10	
SUM	62	10			45
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Gang , Soverom 3, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

I kjelleretasje er det tilhørende areal på ca 10 kvm. ut fra tegninger. Selve inndeling stemmer ikke med tegninger. Oppmåling er likevel basert på slik tegninger tilsier inndeling tilhører leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Grovkjeller har mindre avvik

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Boligen har ikke branncelleinndeling/oppbygging som tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Mindre el-arbeid og andre arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Vilde Aamdal Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	166		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Freyasdalsveien 9 B

Hjemmelshaver

Larsen Erik Aamdal, Larsen Vilde Aamdal

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/US1343>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Freyasdalsveien 9B, 4631 KRISTIANSAND S

31 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Freyasdalsveien 9B

Postadresse

Freyasdalsveien 9B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden 1. august 2020

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Larsen, Vilde Aamdal

Medselger

Larsen, Erik Aamdal

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad fra 2005. Nytt dusjkabinett og ny vaskeservant fra 2020.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Olto VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny ytterdør i trappeoppgang. Utført av Amis Byggetjenester.

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall



2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nytt vindu i trappeoppgang og levegg på veranda. Utført av Amis Byggetjenester.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2014

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny takteking, nye takrenner og beslag. Utlekking, ny kledning, ny balkongdør og nye vinduer (unntatt et vindu på soverom og vindu i trappeoppgang). Det ble også bygget takterrasse.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Helge Taraldsen

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

I 2022 kom det inn vann i kjelleren etter styrtregn. Opptørrking utført av forsikringsselskap.

Tilbakeslag fra septiktank i 2023, pga at kommunen ikke hadde tømt denne slik de skulle. Desinfisering og opptørrking gjort etterpå.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kjeller er ikke innredet. Det er fuktutslag på noen vegger. Ved evt. innredning av kjeller må det dreneres rundt huset.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Mindre oppdateringer på det elektriske anlegget.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

EK-Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2005

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp automatsikringer

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ergon AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2005



13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bad og kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Oljetanken ble sanert i ca. 2014 i forbindelse med bygging av Freyasdalsveien 11a.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lars Ståle Valand

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted ble fjernet i 2020. Dersom ildsted skal reetableres på pipen sjekkes og evt utbedres.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Kommunen oppgraderer for tiden avløpsnettet på Lund. Dagens septiktank vil da bli faset ut slik at man er direkte tilkoblet kommunens nett.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Opprinnelig en 2-mannsbolig fra 1947.

Tilbygg (vindfang i Freyasdalsveien 9A og det som i dag er Freyasdalsveien 9C) på midten av 80-tallet (?). I forbindelse med dette ble også bygget etterisolert.

Seksjonert i 3 seksjoner i 2004.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



Valdal Byggjeneste AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200602655-3

Saksbeh: Jan Oddvar Hareide

Dato:20022006

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	FREYASDALSVEIEN 9	Eiendom:	152/166
Tiltakshaver:	Geir Jørgensen	Adresse:	Sødal Terrasse 73, 4630 KRISTIANSAND
Søker:	Valdal Byggjeneste AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. 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 gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jan Oddvar Hareide
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Valdal Byggjeneste AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200507680-6

Saksbeh: Jan Oddvar Hareide

Dato:14122005

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Byggeplass:	FREYASDALSVEIEN 9	Eiendom:	152/166
Tiltakshaver:	Geir Jørgensen	Adresse:	Sødal Terrasse 73, 4630 KRISTIANSAND
Søker:	Valdal Byggjeneste AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 pkt.c og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 04.11.05 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter innredning av ny boenhet i 1.etasje i eksisterende bygning, samt mindre fasade som i seg selv neppe er søknadspliktige.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra utfyllende bestemmelser i kommunedelplan for Lund § 4.4: Krav om bebyggelsesplan.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Omdisponering av eksisterende 1.etasje fra en til to boenheter. Mindre fasadejusteringer som i seg selv neppe er meldings- eller søknadspliktige. Ingen endring av BRA. Tilstrekkelig garasje-/ biloppstillingsplass og uteoppholdareal for de 3 boenhetene på eiendommen.

Spesielle forhold:

Ingen bygningsmessige utvidelser utover det eksisterende.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Saken er sendt over til Fylkesmannen og Fylkeskommunen for uttalelse i h.h.t. pbl § 7, 3.ledd. Det foreligger ingen uttalelse fra instansene innen den fristen som er satt.

Dispensasjoner:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra utfyllende bestemmelser i Kommunedelplan for Lund, § 4.4, jf. § 2, som krever bebyggelsesplan for tiltak som etablerer inntil 4 nye boenheter.

Området er på kommunedelplanens arealdel vist som eksisterende boligområde.



D-1



KRISTIANSAND KOMMUNE
 SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

FORENKLET SITUASJONSKART
 FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

Gnr.: 152 Bnr.: 166 Fnr.: Snr.:

Adresse: Freyasdalsv. 9 Sokkelhøyde:



Datagrunnlag: Digitalt
 Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2

Målestokk: 1:500

Dato: 12/10/05

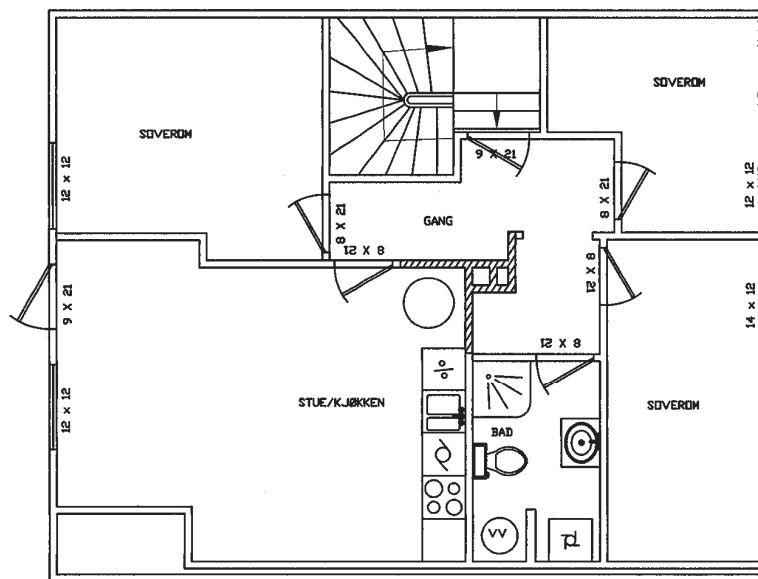
Sign.: rb
 PDF - fil

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

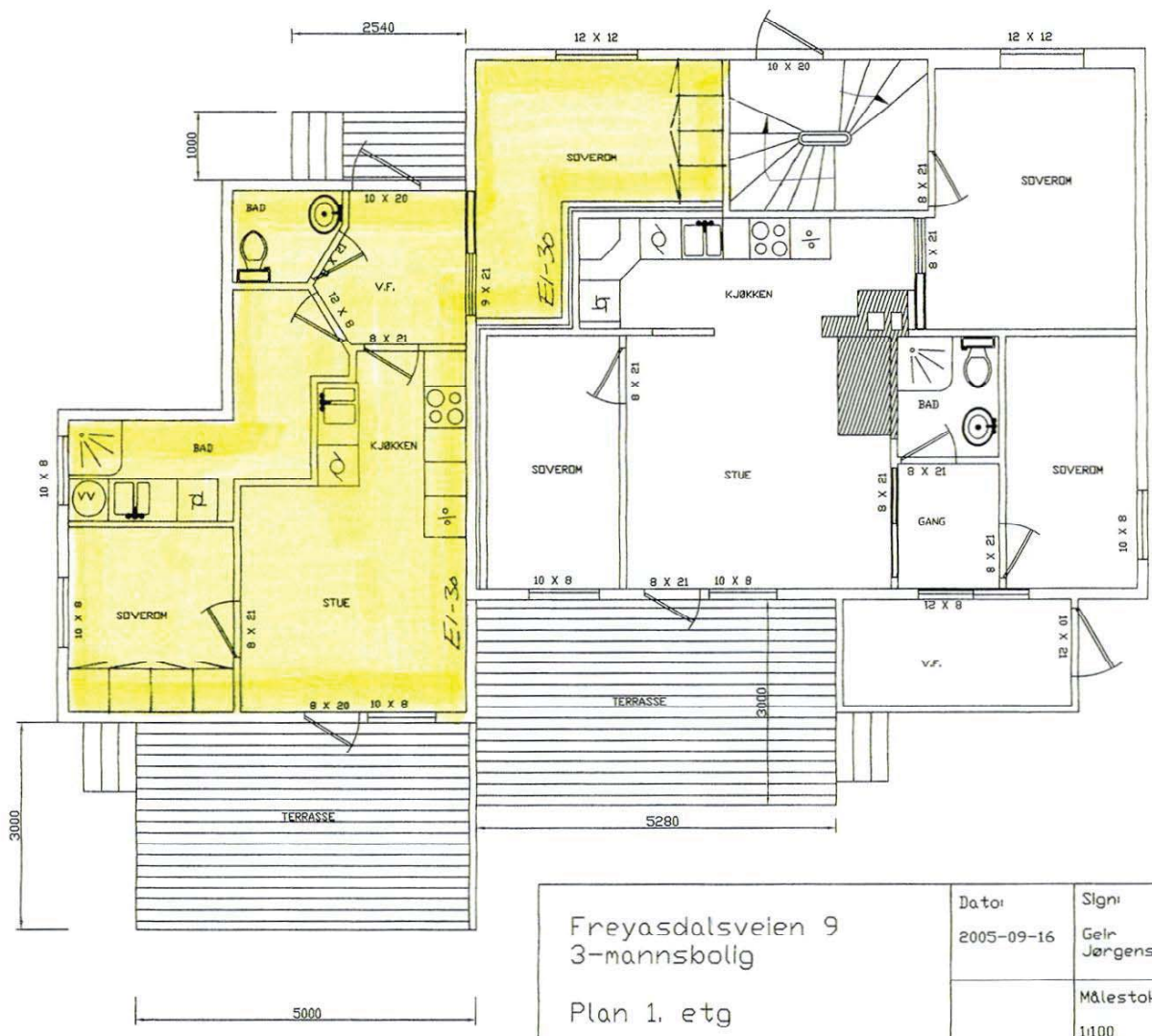
Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.



INGEN ENDRING

Freyasdalsveien 9 3-mannsbolig Plan 2. etg	Data: 2005-09-16	Sign: Geir Jørgensen
		Målestokk: 1:100

E-1



Freyasdalsveien 9 3-mannsbolig Plan 1. etg	Dato: 2005-09-16	Sign: Geir Jørgensen
		Målestokk: 1:100

FREYADALSVEIEN 9
Tilbygg for Josef Wikstøl

Arnesen Bygg AS

BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORRETNING
Kontor: Steindalen 14 - 4620 Vågsbygd - Kristiansand
Telefon (042) 86 822

fasade mot vest mål = 1:100

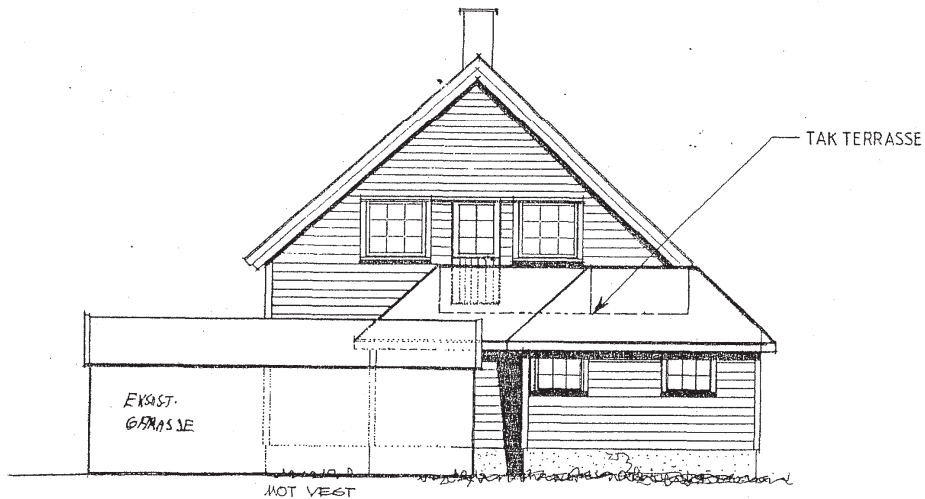
tegn.: *Ø. Holte* dato: *5/5-1986*

85 001 - R - 014

KRISTIANSDAL KOMMUNE

Jnr. ...
Mottatt 12 MAI 1986

BYGGINGENOMGÅEN





FREYADALSVEIEN 9
Tilbygg for Josef Wikstøl

Arenesen Bygg AS

BYGMESTER OG ENTREPRENØRFORRETNING
Kontor: Steindalen 14 - 4620 Vågsbygd - Kristiansand
Telefon (042) 86 822

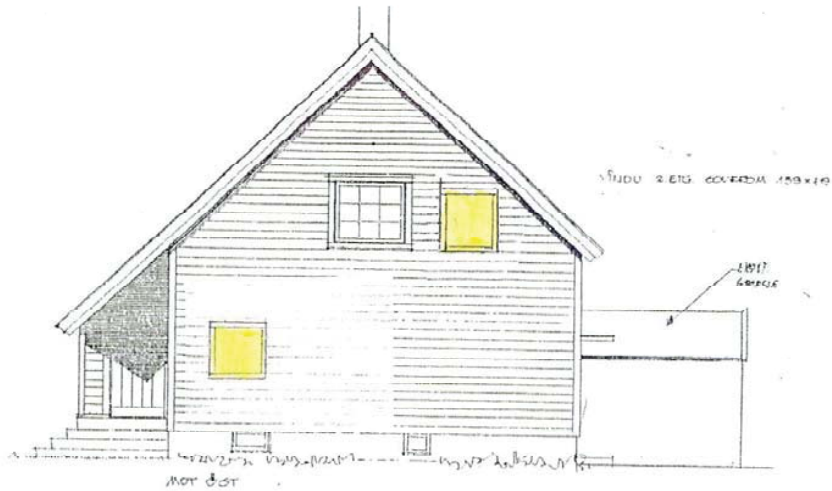
fasade mot nord

mål = 1 : 100

tegn.: P. Holte

dato: 5/6-1986

85001 - R - 011



REVISJONER OG TILLEGGER

12.11.1986

1987 Løst

FREYADALSVEIEN 9

Tilbygg for Josef Wikstøl

fasade mot øst

mål = 1 : 100

tegn. : Ø. Holt

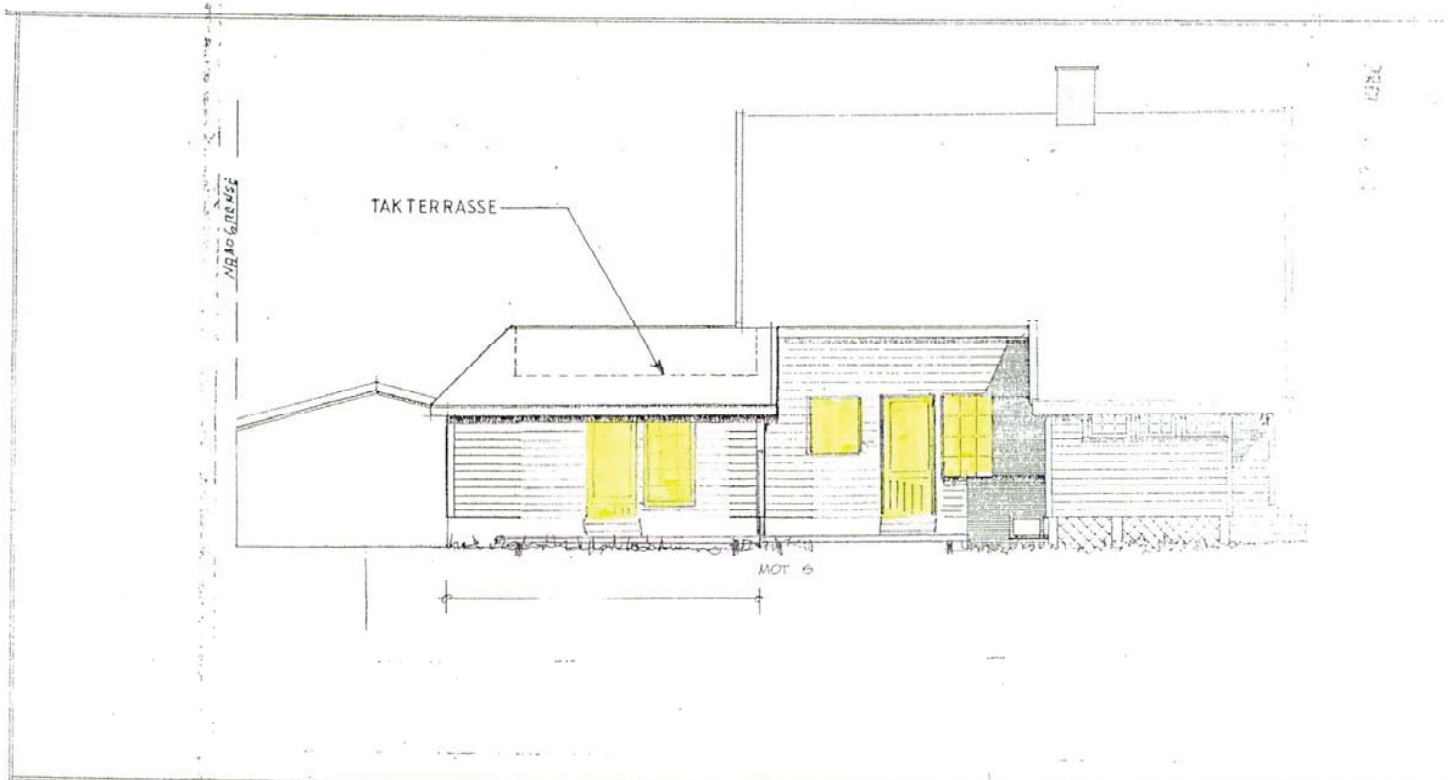
dato : 5/6 - 1986

Arnesen Bygg AS

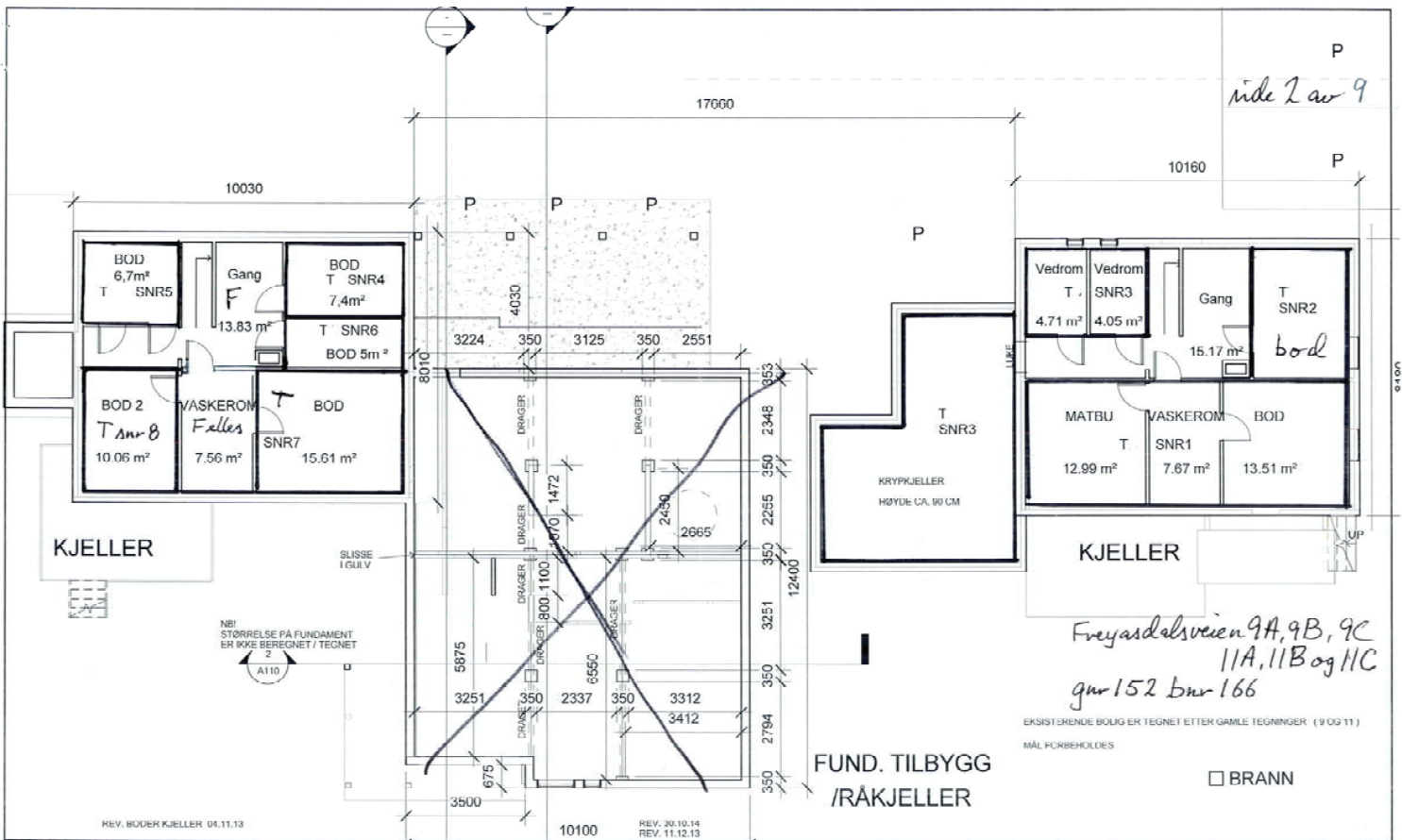
BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORRETNING
Kontor: Steindalen 14 - 4620 Vågebygd - Kristiansand
Telefon (042) 86 022

85001 - R - 012

E-5



FREYADALSVEIEN 9		Aenesen Bygg AS BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORRETNING Kontor: Steindalen 14 - 4620 Vågsbygd - Kristiansand Telefon (042) 88 622	
Tilbygg for Josef Wikstøl			
fasade mot syd	mål = 1 : 100		
tegn. : <i>P. Holthe</i>	dato : 5/5 - 1986	85001 - R - 013	E-6



side 2 av 9

*Freyasdalsveien 9A, 9B, 9C
11A, 11B og 11C
gnr 152 bnr 166*

EKSISTERENDE BOLIG ER TEGNET ETTER GAMLE TEGNINGER (9 OG 11)
MÅL FORBEHOLDES

BRANN

Autodesk® Revit®

www.autodesk.com/revit

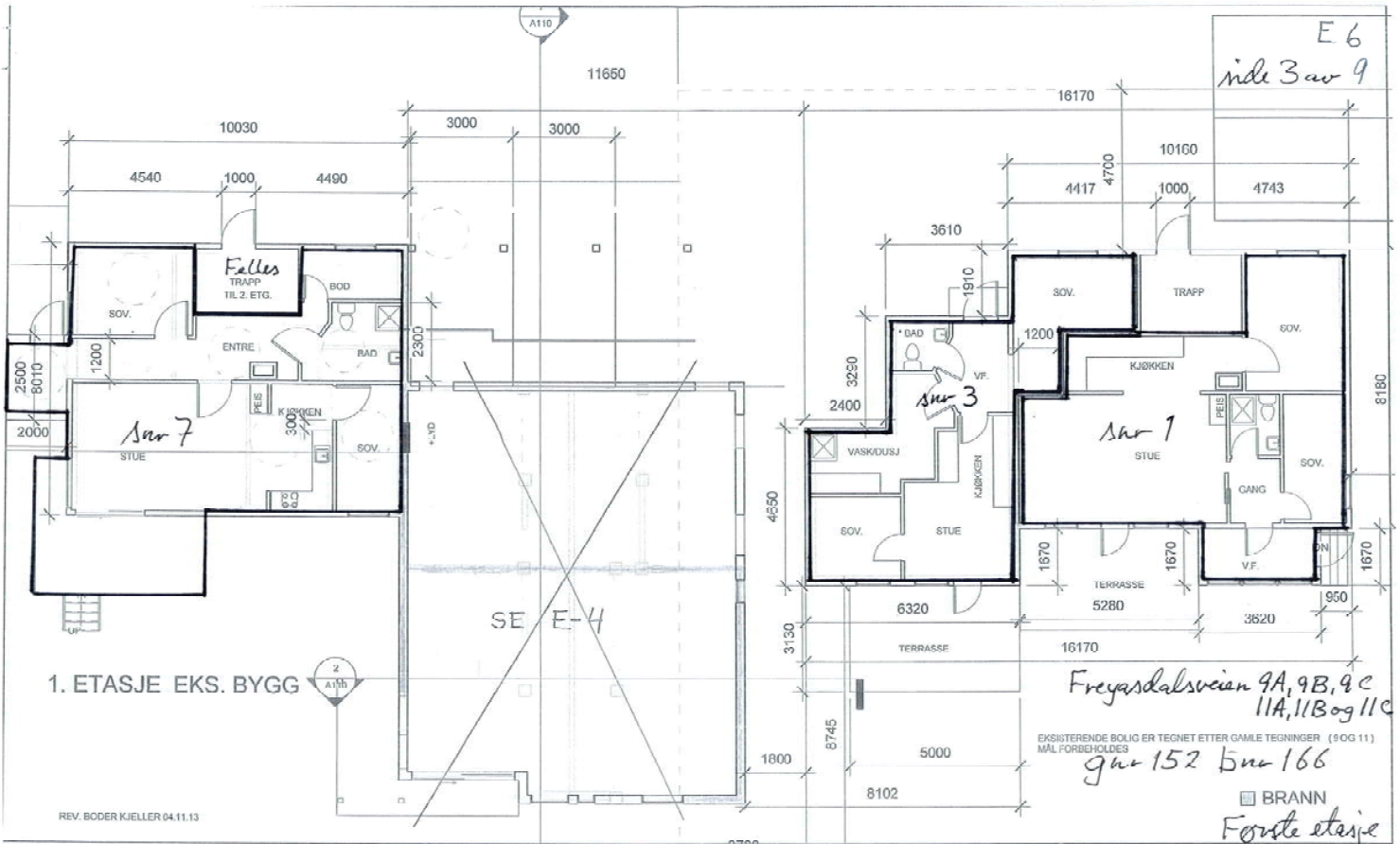
No.	Description	Date
REV.	FUNDAMENTPLAN	07.08.13
REV.	ETTER MØTE MED BYGGMESTER	22.03.13
REV.	BAI KONKRETT OG VINDUER	15.03.13
REV.	AV BYGGMESTER	20.02.13
REV.	FUNDAMENTPLAN	10.02.13
REV.	ENDRINGER	12.04.12
REV.	ETTER NYE MÅL	25.01.12

FREYASDALSVIEN 9-11
GNR.152 BNR.166, 168
RUTH OG GEIR JØRGENSEN
KJELLER OG FUNDAMENT

MØVIK arkitektkontor
byggjetjenester

Project number	Project Number	A101
Date	08.05.13	
Drawn by	YB	
Checked by	AKB	
Scale	1:100	

37.10.2014 11:47:05



1. ETASJE EKS. BYGG

REV. BODER KJELLER 04.11.13

Freydalsveien 9A, 9B, 9C
11A, 11B og 11C
EKSISTERENDE BOLIG ER TEGNET ETTER GAMLE TEGNINGER (9 OG 11)
MÅL FORBEHOLDLES
gnr 152 bnr 166
BRANN
Første etasje

<p>www.autodesk.com/revit</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>No.</th> <th>Description</th> <th>Date</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>REV. ETTER MØTE MED BYGGMESTER</td> <td>22.03.13</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>REV. BALKONER OG VINDUER</td> <td>15.03.13</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>REV. AV BYGGMESTER</td> <td>20.02.13</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>REV. FINDERPANOER</td> <td>12.04.12</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>REV. ETTER NYE MÅL</td> <td>25.01.12</td> </tr> </tbody> </table>	No.	Description	Date	1	REV. ETTER MØTE MED BYGGMESTER	22.03.13	2	REV. BALKONER OG VINDUER	15.03.13	3	REV. AV BYGGMESTER	20.02.13	4	REV. FINDERPANOER	12.04.12	5	REV. ETTER NYE MÅL	25.01.12	<p>FREYDALSVEIEN 9 11 GNR.152 DNR.166, 168</p> <p>RUTH OG GEIR JØRGENSEN 1 F.TG. MED LIVVIDI.SER</p>	<p>22320 arkitektkontor Byggeteknikker</p> <table border="1"> <tr> <td>Project number</td> <td>Project Number</td> </tr> <tr> <td>Date</td> <td>08.05.13</td> </tr> <tr> <td>Drawn by</td> <td>VB</td> </tr> <tr> <td>Checked by</td> <td>AKB</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">A102</p> <p style="text-align: right;">Scale 1:100</p>	Project number	Project Number	Date	08.05.13	Drawn by	VB	Checked by	AKB
	No.	Description	Date																										
1	REV. ETTER MØTE MED BYGGMESTER	22.03.13																											
2	REV. BALKONER OG VINDUER	15.03.13																											
3	REV. AV BYGGMESTER	20.02.13																											
4	REV. FINDERPANOER	12.04.12																											
5	REV. ETTER NYE MÅL	25.01.12																											
Project number	Project Number																												
Date	08.05.13																												
Drawn by	VB																												
Checked by	AKB																												



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 152 Bnr.: 166 Fnr.: Snr.:

Adresse: Freyasdalsveien 9

Areal i m²: 1387

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

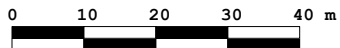
Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 06.06.2024

Sign.: Suzana Rijic





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Freyasdalsveien 9

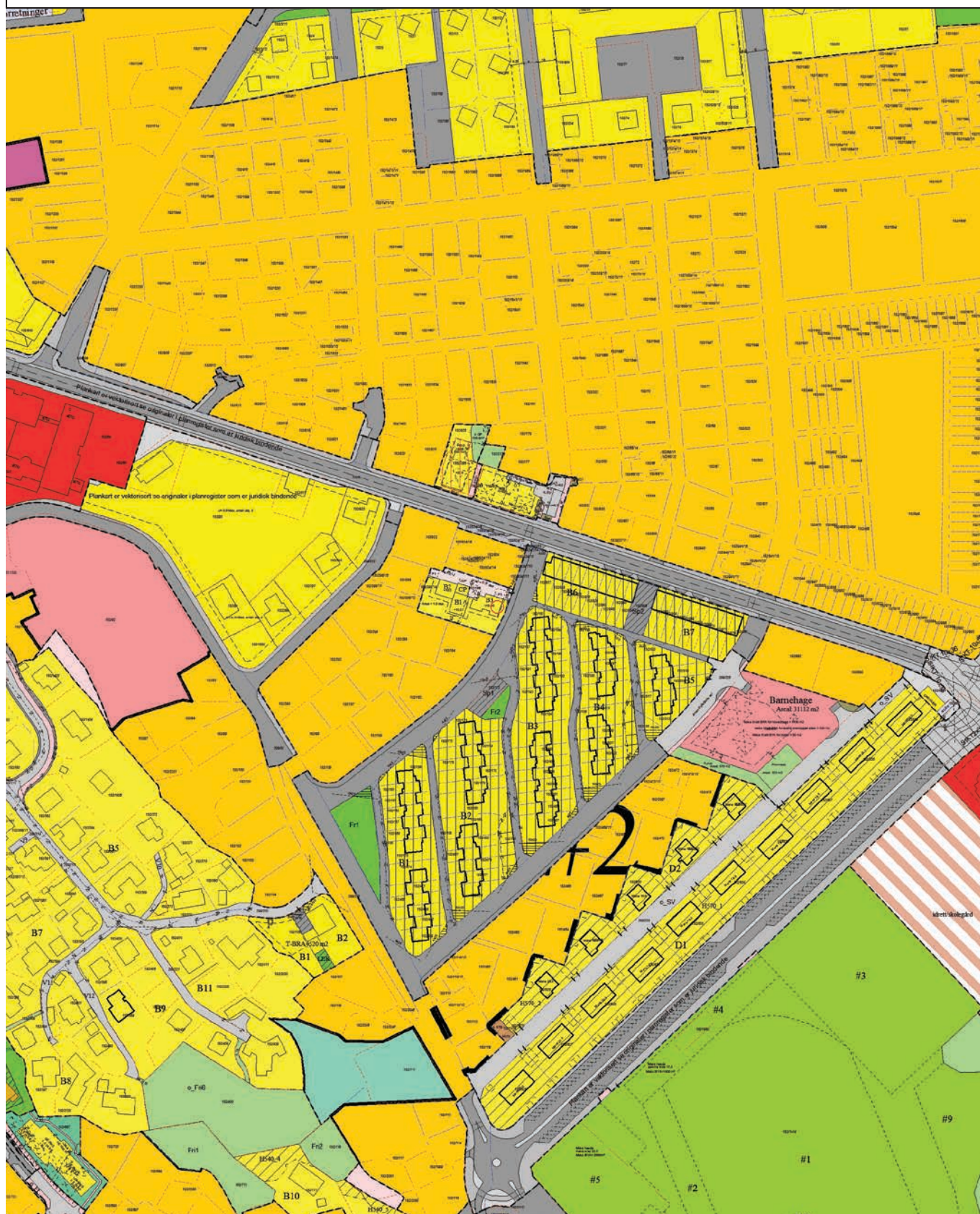
Målestokk: 1:3000

Dato: 06.06.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1284.
Reguleringsbestemmelser for
Freyasdalsveien 9-11. Detaljregulering.

Dato: 10. oktober 2011, Revidert 26.11 2012.

1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

1.1.1 Bebyggelsestype B1, B2, B3

Innenfor B1 tillates til sammen 3 nye boenheter. Innenfor B2 tillates til sammen 2 boenheter. Innenfor B3 tillates til sammen 3 boenheter. Alle bygninger kan i tillegg ha kjeller.

1.1.2 Universell utforming

Minst 70 % av nye boenheter skal være tilrettelagt for livsløpsstandard, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad/toalett.

1.1.3 Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes ca. 80 m² uteoppholdsareal. Maksimum 50 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong.

1.1.4 Carport CP/ terrasse

Carport CP tilhører B1 og skal ha 3 plasser, en til hver boenhet.

1.1.5 Utnyttelse

Se tabell vedr. utnyttelse. Bruksareal/ deler av bruksareal helt under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

1.1.6 Høyder og arealoversikt

Bygningers maksimale mønehøyde fremgår av tabell:

	Maks. kotehøyde møne	Maks. kotehøyde H01	Antall boenheter/ antall plasser	Maks. tillatt BYA:
B1	19,3	10,6	3 boenheter	140 m ²
B2	19,3	Eks.	2 boenheter	105 m ²
B3	19,0	Eks.	3 boenheter	135 m ²
FP1		11,0	2 parkeringsplasser	25 m ²
CP	15,0	10,5	3 carport	27 m ²
FP2		10,5	1 parkeringsplass	15 m ²
FP3		10,2	2 parkeringsplasser	25 m ²
FP4		10,8	1 parkeringsplass	15 m ²
Totalt areal:				487 m ²

1.1.7 Terrengtilpasning

Ved byggemelding skal det legges frem snitt/ oppriss som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.1.8 Estetiske forhold

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 30 og 45 grader. Deler av bygget kan ha flatt tak (9). Lange fasader kan brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon. Takflater skal ha ikke-reflekterende farge.

1.1.9 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og være innebygd.

1.1.10 FP felles parkering

Det skal avsettes plass for 1 bil pr. boenhet. I tillegg er det avsatt gjesteparkering: ¼ bil pr. bruksenhet som skal være skiltet og tilgjengelig hele døgnet, til sammen 2 plasser.

Det skal opparbeides plass for sykkelparkering, minst 16 plasser fordelt ved respektive boliger. Overbygg kan tillates etter søknad.

Det tillattes ikke rygging over eksisterende fortau langs Freyasdalsveien.

2 Samferdselsanlegg, Felles gårdsplass (pbl § 12-5 nr 2)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende normaler for Kristiansand kommune.

2.1 Felles gårdsplass jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Felles gårdsplass skal være fellesareal for eiere på bnr. 166 og 168.

2.2 Felles parkeringsplasser FP1, FP2, FP3, FP4, CP (carport)

Felles parkeringsplasser kan oppføres som vist i plan. FP1 tilhører B2 og skal ha 2 plasser, en til hver boenhet. CP tilhører B1 og skal ha 3 plasser, en til hver boenhet. FP2 og FP3 tilhører B3 og skal ha til sammen 3 plasser, en til hver boenhet. FP4 kan brukes til gjesteparkering.

6 Hensynssoner (pbl § 12-6)

6.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

Siktkrav skal være på 2x20m malt fra formålsgrense mot vei.

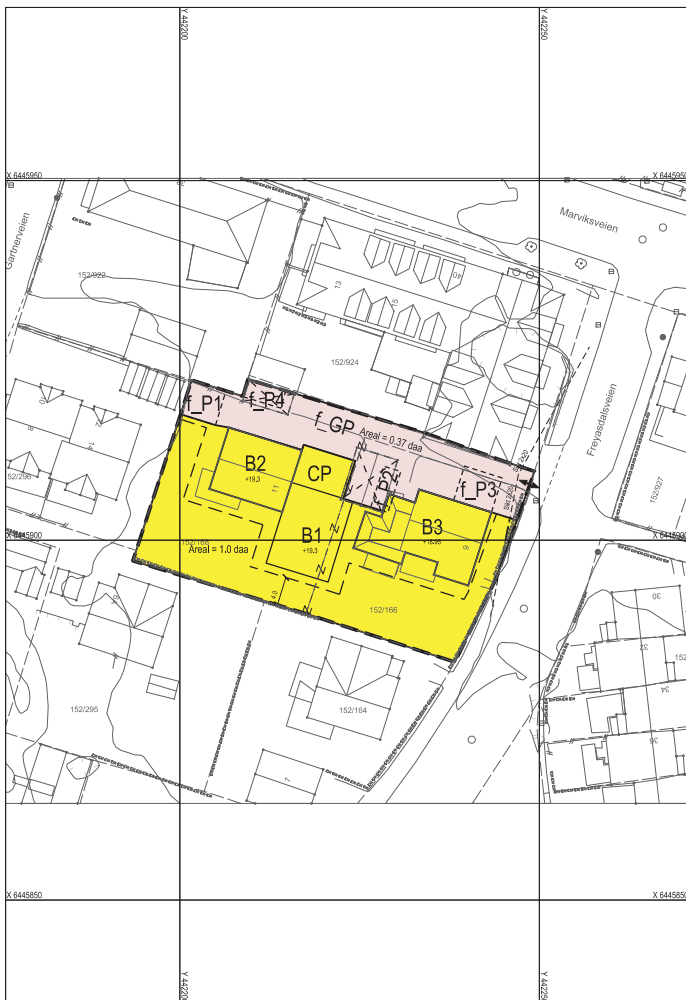
7 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- godkjent utomhusplan.
- godkjente tekniske planer, som inkluderer fordrøyning av overvann.
- eiendommene innenfor planområdet må sammenslås før rammetillatelse kan gis
- før det gis rammetillatelse skal godkjent utomhusplan i tråd med normaler for utomhusanlegg for regulert sandlekeplass utforbi planområdet foreligge.
- eksisterende kvartalslekeplass (utenfor planområde) skal oppgraderes med ett lekeelement i samarbeid med parkvesen.
- lekeplass ligger utenfor planområdet, og skal være ferdig opparbeidet før ny boenhet tas i bruk.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.01.2013 som sak nr.10.

Plan- og bygnings sjefen.



TEGNFORKLARING

Plandata

Bebyggelse og anlegg (§12-5 NR.1)

Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 NR.2)

Gatetun-parkering, felles

Hensynszone (§12-5 NR.8)

Frisiktsone

Linjer og symboler

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Planlagt bebyggelse - B1

Bebyggelse som inngår i planen - B2, B3

Regulert parkeringsfelt

Avkjørsel

Kartopplysninger:

Kilde for basiskart: Kristiansand kommune

Dato for basiskart: 03.10.2011

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:500



Detaljregulering for

Freyasdalsveien 9 og 11

Arealdplan-ID:

Forlagsstiller:

Kartprodusent:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon: Endret gårdsclass, og byggegrense

Revisjon: Endret gårdsclass, og parkering

SAKSNR.	DATO	SIGN.
	26.10.2012	AKB
	28.11.2012	AKB

Kommunestyrets vedtak:

3. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra

1. gangs behandling

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

Planen utarbeidet av:

Dato:

Kristiansand 26.02.2012

PLANNR.	TEGNR.	SAKSBEH.
1284		AKB

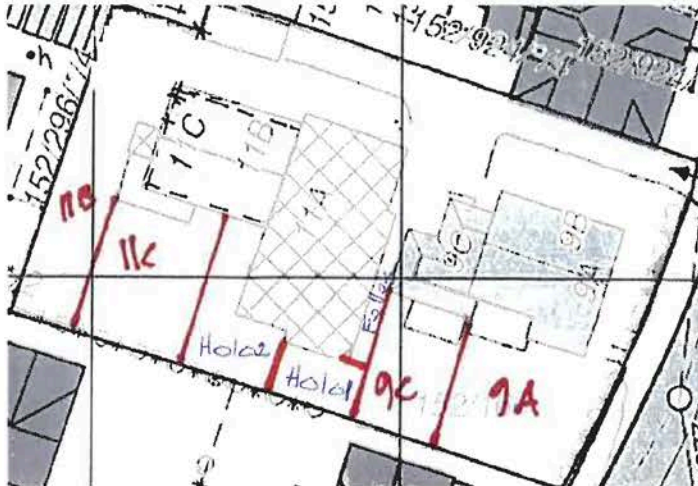
Sameiet Freyasdalsveien 9-11

Sameiermøte 20/8-2015

På møtet deltok følgende: Tove Olsen (formann), Amin Aeyadi, Lars Erik Lavrantsen, Geir Jørgensen, Ruth Jørgensen

Saksliste:

1. Forslag til fordeling av utvendige fellesarealer (hager) ble framlagt.



2. Disponering av vaskerommet i kjelleren til Freyasdalsveien 11: Seksjoneringen definerer dette som fellesareal:



Det foreslås at dette arealet disponeres av seksjon 7 og 8 i fellesskap, og at øvrige eierseksjoner ikke har disposisjonsrett til dette. Ihht separat avtale mellom seksjon 7 og 8 betyr det at arealet i praksis disponeres av seksjon 7.

Avstemning:

1. Forslaget ble vedtatt mot Amin Aeyadis stemme.
2. Forslaget ble vedtatt mot Amin Aeyadis stemme.

Møtet ble hevet.

Tove Olsen
Tove Olsen

Lars Erik Lavrantsen
Lars Erik Lavrantsen

Ruth Jørgensen
Ruth Jørgensen

Amin Aeyadi

Geir Jørgensen



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.



Eiendom:

Freyasdalsveien 9B, 4631 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

PÅL BIRKELAND | Eiendomsmegler MNEF | **990 99 228**

pal.birkeland@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22