

Major Laudals vei 7C



Prisantydning: **kr 8 490 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeglere.no



Nyere og delikat bolig med utsikt og gode solforhold | Rolig og attraktiv boligområde | Sentrumsnært

OMRÅDE

ADRESSE

**Major Laudals vei 7C, 4630
KRISTIANSAND S**

Prisantydning

kr 8 490 000,-

Omkostninger: **kr 228 550,-**

Totalpris: **kr 8 718 550,-**

Formuesverdi: **kr 946 181,-**

Kommunale avgifter: **kr 16 952,- per år**



BRA-i: 130 m²

BRA Total: 130 m²

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2014

Soverom: 3

Rom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 246.1 m²

Kristoffer Lauvland

Eiendomsmegler

900 58 149

kristoffer.lauvland@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Søgne

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

MAJOR LAUDALS VEI 7C

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 733 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 130 m²

BRA totalt: 130 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 49 m² Garasje , Bad , Vaskerom , Toalettrom ,Trapperom , Gang , Omkleddningsrom , Soverom , Utv boder

1. etasje

BRA-i: 52 m² Stue/kjøkken , Bod

2. etasje

BRA-i: 29 m² Soverom , Soverom 2, Stue , Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

246.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med solrik terrasse, asflatert gårdsplass og plenarealer.

Beliggenhet

På Gimlevang i Major Laudalsvei har vi en flott eiendom til salgs med utsikt samt gode solforhold. Et rolig og stille nabolag. Kort avstand til sentrum med alle fasiliteter. Gangavstand til Universitetet i Agder, KKG, Jegersberg friluftsområde med bademuligheter, Gimle Gård og dagligvarebutikk med post i butikk. Barnehager, barneskoler og ungdomsskoler i nærheten.

Adkomst

Se kart i Finn-annonsen.

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

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS v/Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Tak, yttervegg og fasade

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. 2017- Bod ble bygget utenfor vegg mot garasje

Andre opplysninger

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja. Fuktskade på parkett ved dører i stue og to soverom grunnet åpen dør ved regnvær. I ved/sykkel bod som er uisolert lekker litt vann inn når det blåser og regner samtidig. Gulv er i betong og har drenering

Innhold

Primærom: 130kvm, Bruksareal: 159 kvm Sekundærom: 29 kvm.

Bra. pr. etasje.: U.etasje 78 m² - 1. etg. 52 m² - 2. etg. 29 m².

P-rom inkl: U.et- Bad , Vaskerom, Toalettrom, Trapperom, Gang, Omklingsrom, Soverom. 1.et- Soverom/ stue. Loft - Soverom, Soverom 2, Stue, Bad

S-rom inkl.: Garasje, Utv boder

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Standard

Dette er en unik og meget flott bolig på Gimlevang (Lund). Her er det utsikt mot byen og Otra. Eiendommen er fra 2014 og har et unikt og moderne uttrykk. Flotte materialvalg kombinert med store vindusflater gir eiendommen et meget tiltalende preg. Eiendommen holder en meget god standard med bl.a. et kvalitetskjøkken fra Strai. Her kan vi nevne Corian benkeplate og Cooker vannkran samt kjøkkenøy og integrerte hvitevarer som 2 praktiske kjøleskuffer, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Stor stue med utgang til solrik terrasse med utsikt, og plass til spisestue. Her er det 2 flotte flislagte bad, 3 romslige soverom og for øvrig omklingsrom, diverse boder, vaskerom og stor hall. 2 soverom og stue har fransk balkong.

Her er det sol fra morgen til kveld.

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 M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 26.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig i rekke bygget 2014, dagens eier har eid siden nytt. Nyere område av Major Laudals vei, attraktiv beliggenhet like ved UiA, butikk, Lovisenlund skole, turområder mm.

Innholdsrik moderne bolig. Fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder, mindre merknader kommentert.

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

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

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann.

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

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

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Taktekking utv bod. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Det er avvik: Ifølge eier kan det komme mindre fuktinnsig i sykkelbod ved nedbør/vind. Tiltak: Oppsyn, vurdere utbedring.

Utvendig > Dører. Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdører loft, tredører med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdør, tredør med isolerglass.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- stålport garasje, funksjon OK.
- inngangsdør bod, tredør. Funksjon OK.

Det er avvik:

Den ene balkongdør i stue sitter i nedre dørsvill og anbefales justert.

Tiltak:

Noe vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Innvendig > Overflater

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

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Mindre fuktsvelling/merker innenfor balkongdører oppe.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Fungerer med avviket, oppsyn.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

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

Integrerte hvitevarer medfølger.

Parkering

Garasje samt mulig å parkere 3-4 biler på egen tomt. Det er forøvrig felles gjesteparkering like ved.

Diverse

Fiber fra Altiboks.

Varmtvannsberederen fra 2014 og montert er gjeldende regler.

ENERGI

Oppvarming

Vedovn i stuen. Varmekabler i gang og på alle bad. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 16 952

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kr. 16.951 pr. år 2023

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp.

Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr beregnet for 2024 er kr. 2.985,-. Gebyret faktureres forhold

til antall tømminger.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 7.814,- pr. år 2023 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 946 181

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 406 253

Formuesverdi sekundær år

2021

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/40/733:

Grunndata

29.01.2014 - Dokumentnr: 80586 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:40 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 1303277 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:40 Bnr:733

Ingen rettigheter følger

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.05.2015. Ferdigattesten gjelder Major Laudals vei 7c og 7d At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.05.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr. 918 Major Laudals vei 3, datert 17.09.2009. 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.

Legalpant

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

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 bygningssakkyndig 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. 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 bygningssakkyndig 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 8 490 000

Totalpris

Kr 8 718 550

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

212 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 490 000,-))

228 550,- (Omkostninger totalt)

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 avvike 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 sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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 2.200,- til kr 2.600,- 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 0,80 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markeds pakke kr 6.950,- i tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 102 270,00,- inkl. mva.

Selger

Liv Skråvik
Kenneth Andresen

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Lauvland
Eiendomsmegler
kristoffer.lauvland@sormegleren.no
Tlf: 900 58 149

Ansvarlig megler

Kristoffer Lauvland
Eiendomsmegler
kristoffer.lauvland@sormegleren.no
Tlf: 900 58 149

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27
4640 Søgne
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

04.10.2024



Her kan du sikre deg en nyere og innholdsrik eiendom med attraktiv beliggenhet!



Stue med store vindusflater som gir mye naturlig lys.



Stue



Stue med utgang til vestvendt terrasse



Strai kjøkken av høy kvalitet



Kjøkkenøy med god skaplass



Hall



Hovedsoverom



Garderobrom tilknyttet hovedsoverommet.



Hovedbad



Vaskerom med praktisk innredning



Loftstue/hjemmekontor plass



Soverom 2



Soverom 3



Bad i 3etg.



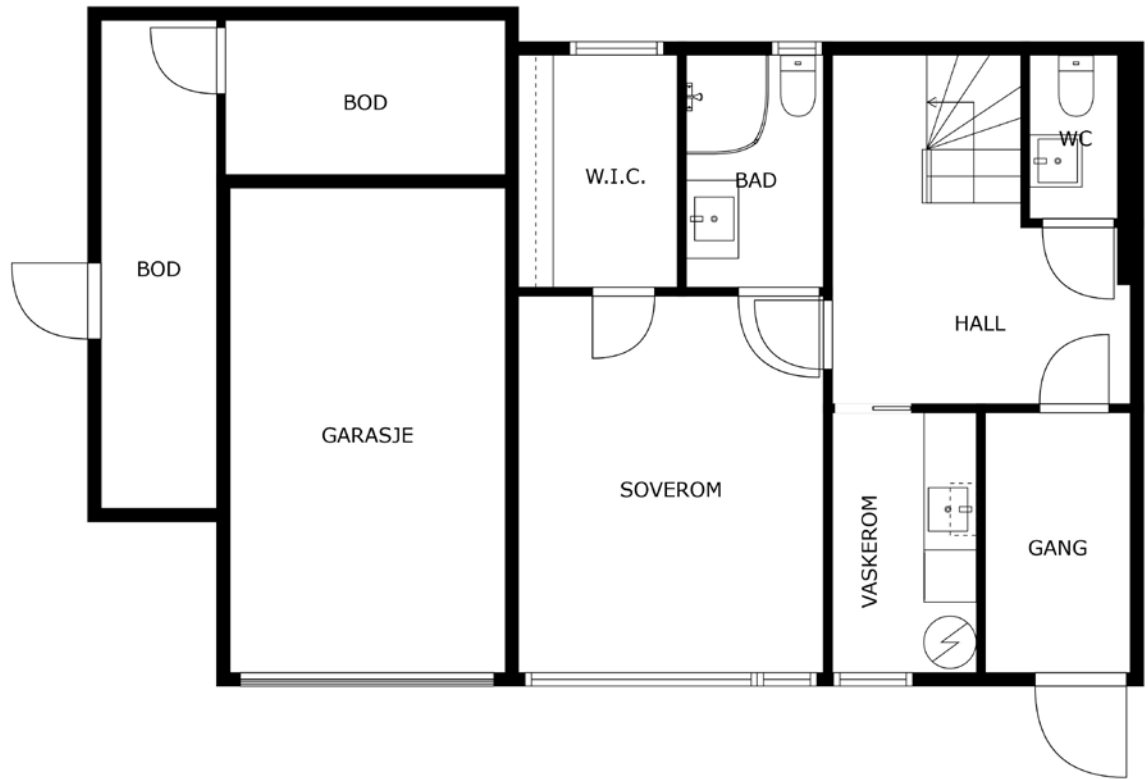
Bad i 3etg.



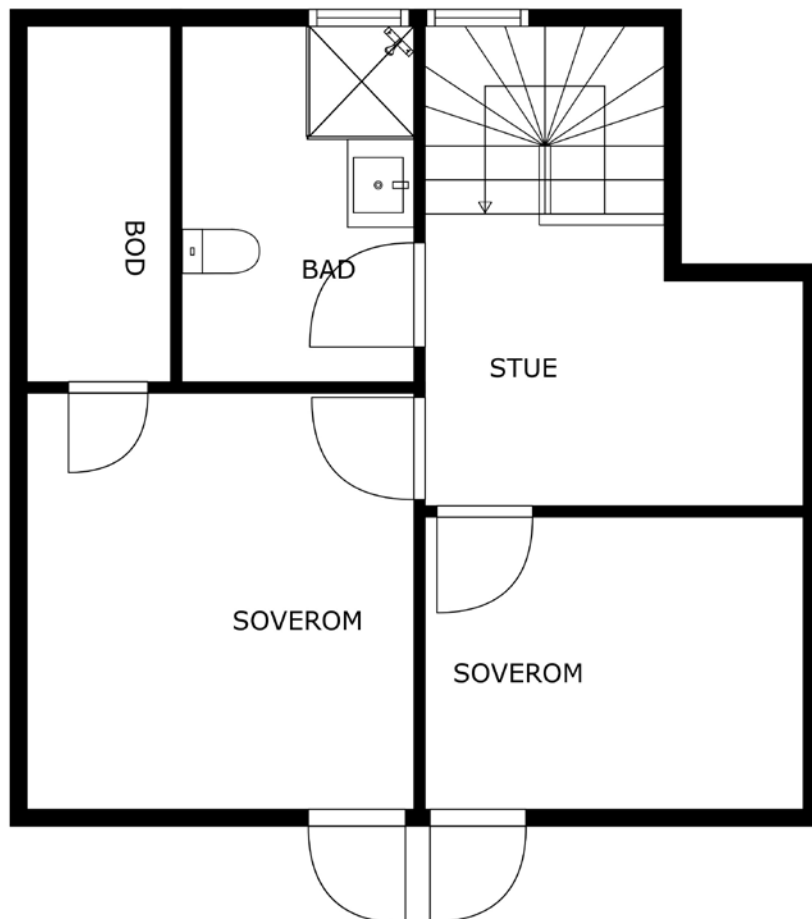
Hage på baksiden



Fasade



Planskisse 1.etg



Planskisse 3.etg

Major Laudals vei 7C

Nabolaget Gimlemoen/Flaten - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Arenfeldts vei 22 Linje 590T	2 min	0.2 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	16 min	1.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	28 min	2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min	2.4 km
Kongshavn brygge Linje 91	14 min	11.9 km

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.) 439 elever, 22 klasser	12 min	0.9 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 101 elever, 9 klasser	17 min	1.3 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	22 min	1.6 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 157 elever, 13 klasser	24 min	1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 417 elever, 30 klasser	18 min	1.3 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	12 min	
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	20 min	1.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

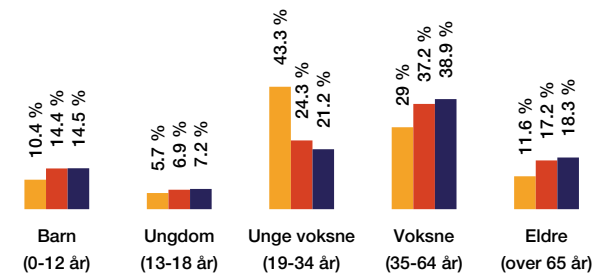
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hokus Pokus barnehage Kristiansand (0-5 ... 10 min	130 barn	0.7 km
Fergefjellet barnehage Avd Oddernes (0-5 ... 17 min	34 barn	1.3 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	35 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Prix Gimlevang	4 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.2 km
Joker Oddernesveien	9 min
PostNord, søndagsåpent	0.7 km

Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

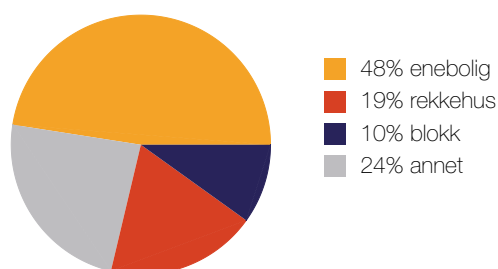
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 84/100

Sport

-  Gimlemoen bordtennisanlegg 5 min 
Bordtennis 0.4 km
-  Gimlevang balløkke 6 min 
Ballspill 0.4 km
-  Spicheren Treningssenter 17 min 
-  SATS Aquarama 25 min 

Boligmasse



«Fredelig og rolig boligområde.»

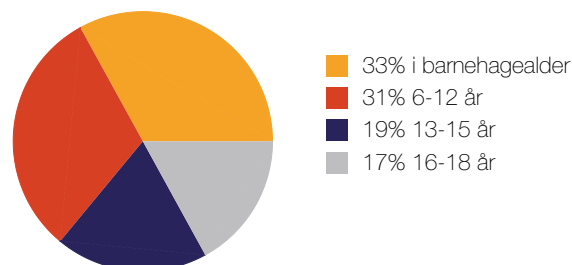
Sitat fra en lokalkjent



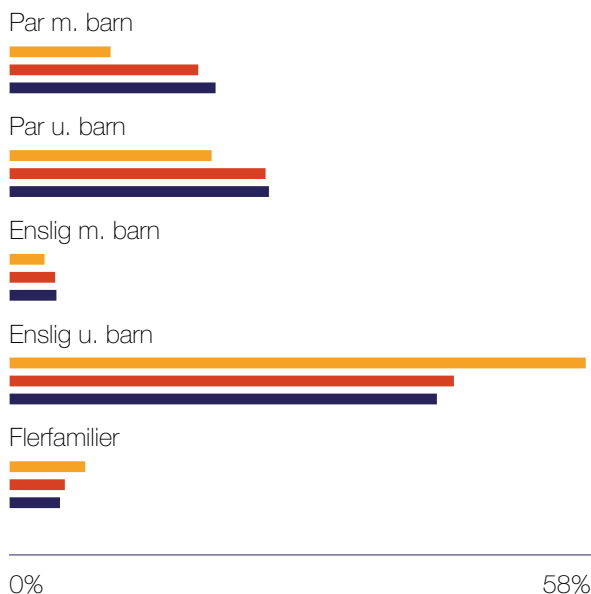
Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 4 min 
-  Apotek 1 Aquarama 24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



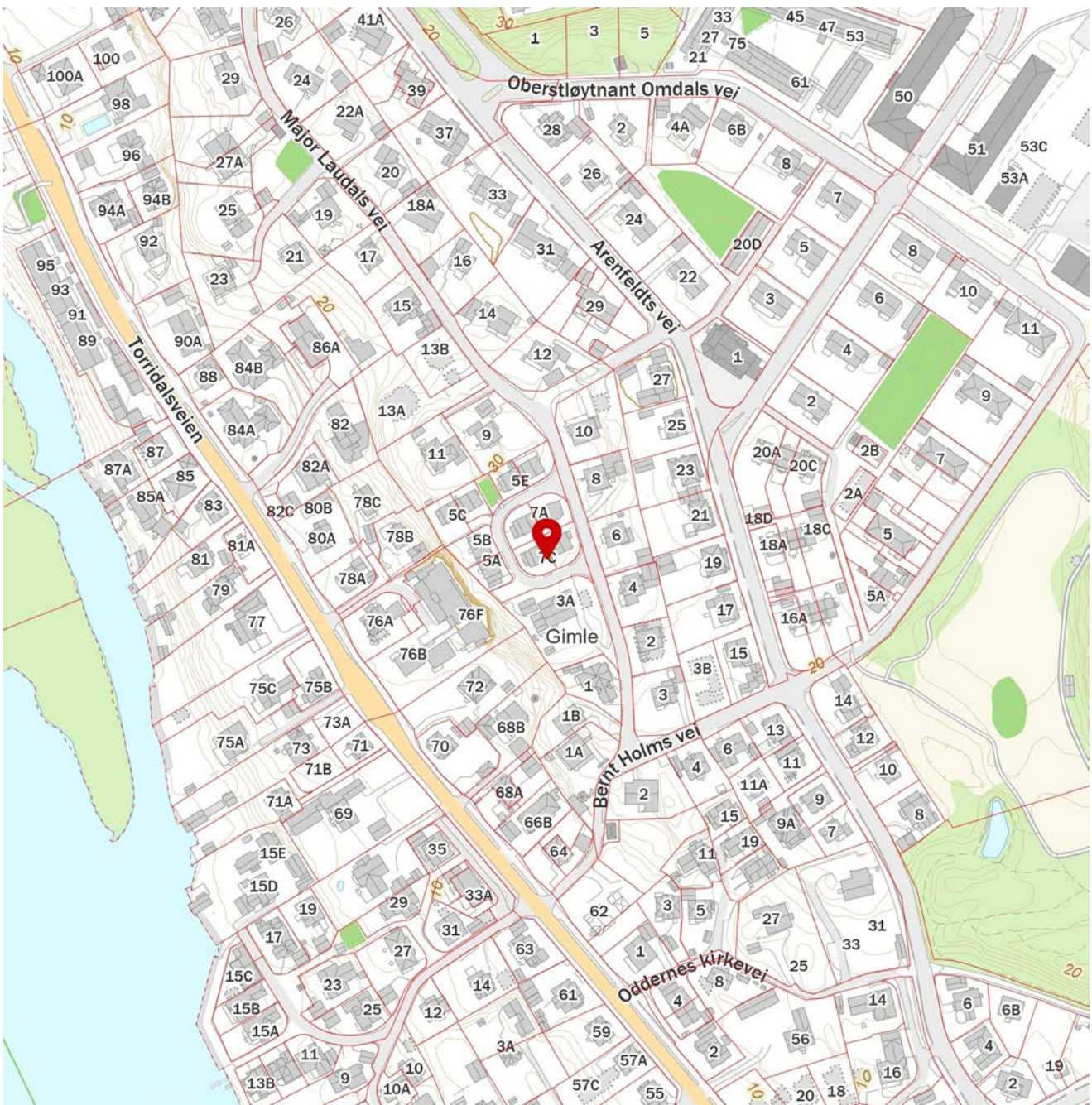
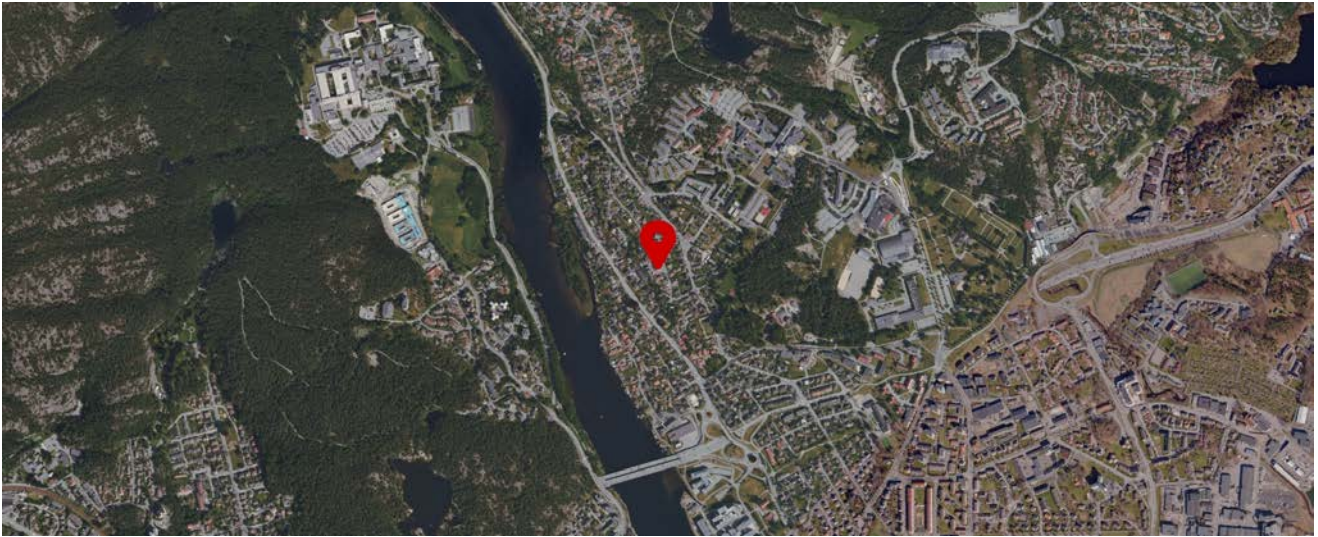
Familiesammensetning



- Gimlemoen/Flaten
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Somregleren avd. Vågsbygd kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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.

1. **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: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **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.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor 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.
5. **Baderomsinnredning.** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **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.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **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.
12. **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.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

Tilstandsrapport

📍 Major Laudals vei 7 C, 4630 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 40, bnr. 733

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 26.09.2024

Rapportdato: 26.09.2024

Oppdragsnr.: 13333-2698

Referansenummer: BM8986

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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.



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 åndsverkløven 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Enebolig i rekke bygget 2014, dagens eier har eid siden nytt. Nyere område av Major Laudals vei, attraktiv beliggenhet like ved UiA, butikk, Lovisenlund skole, turområder mm.

Innholdsrik moderne bolig. Fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder, mindre merknader kommentert.

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

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

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

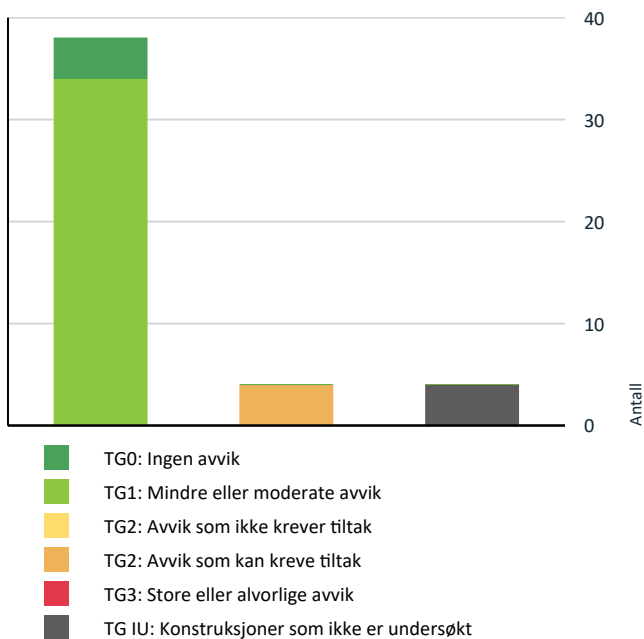
[Gå til side](#)

Enebolig i rekke

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Enebolig i rekke

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmekabler [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking utv bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE

Byggeår

2014

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers bolig



UTVENDIG

Taktekking utv bod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ifølge eier kan det komme mindre fuktinnslag i sykkelbod ved nedbør/vind.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn, vurdere utbedring.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Yttertekking av betongstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

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

Nedløp og beslag

Vannbord og vindski av tre samt beslagsløsning vinduer.

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

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

Snøfanger montert.

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

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning og fasadeplater. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen luke eller enkel kontrollmulighet for oppbygging av konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan med fordel vurderes en luke i et av knekott oppe for å komme til å se konstruksjonsoppbygging.

Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdører loft, tredører med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdør, tredør med isolerglass.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- stålport garasje, funksjon OK.
- inngangsdør bod, tredør. Funksjon OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Den ene balkongdør i stue sitter i nedre dørsvill og anbefales justert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Rekkverk tilfredsstillende høyde. Betongheller og asfalt gårdsplass, fremstår OK.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre fuktsvelling/merker innenfor balkongdører oppe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket, oppsyn.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekkede nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt. Stedvis mindre knirk gulvflater.

TG IU Radon

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Stålrørspipe.

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



TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

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

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



TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med spiler i børstet stål. Rekkverk/håndløper begge sider.

TG 1 Innvendige dører

Tre/lettdører av tre. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall mot sluk i rommet. Noe mindre vann kan nok komme utenfor dusjsone ved vanntrykk direkte mot dører etc.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert. Det er synlig en membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Ved mer enn 10 års levetid så regnes mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Sådanne vedlikehold forekomme.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning, vegghegt wc og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drencspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sistene om riktig bygget i innboksing.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Dusj vender mot omkleddingsrom og det er der murvegg, så hulltaking utført fra trapperom mot dusj.

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

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



LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er målt ca 20mm fall fra dør mot dusjkabinett og noe lokalt fall i dusj.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert. Det er synlig en membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Ved mer enn 10 års levetid så regnes mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Sådan kan vedlikehold forekomme.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, dusjkabinett og vegghegt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drencspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sistene om riktig bygget i innboksing.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malte slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er målt 20mm fall fra dør mot sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert. Det er synlig en membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Ved mer enn 10 års levetid så regnes mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Sådan kan vedlikehold forekomme.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med utslagsvask og oppleg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Vegghengt wc og innredning, Funksjon OK. Avtrekk i rommet. Drensspalte under wc OK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i badetrom og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i vaskerom.



TG 1 Avløpsrør

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

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.

TG 1U Varmekabler

Bad oppe.
Alle rom nede unntatt omkleddingsrom, utvendige boder og garasje. Ikke funksjonstestet eller videre vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



Tilstandsrapport

📌 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i vaskerom og har automatsikringer.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja SIAS
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Generell anbefaling at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



📌 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

Tilstandsrapport

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig mindre del av grunnmursplast på baksiden av boligen. Om utført fagmessig og med gode drencmasser så ansees løsningen OK. Ikke videre mulig å kontrollere.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur/støpt såle. Ikke observert åpenbare sprekker som ansees unormalt utfra alder.



Mindre sår i plater grunnmur.

! TG IJ Terrengforhold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. I front ser det ut til at det er fall mot drenskum, men dette må undersøkes videre ved nedbør. Flat gressplen på bakside, men skråning ned mot veien.

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Enebolig i rekke

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	49			49	
1 etasje	52			52	23
Loft	29			29	
SUM	130				23
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Garasje , Bad , Vaskerom , Toalettrom , Trapperom , Gang , Omklingsrom , Soverom , Utv boder		
1 etasje	Stue/kjøkken , Bod		
Loft	Soverom , Soverom 2, Stue , Bad		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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)
Enebolig i rekke	130	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør
26.9.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	40	733		0	246.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Major Laudals vei 7 C

Hjemmelshaver

Andresen Kenneth, Skråvik Liv

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.09.2023	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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/BM8986>

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

Major Laudals vei 7C, 4630 Kristiansand s

04 Sep 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Major Laudals vei 7C

Postadresse

Major Laudals vei 7C

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?

2014

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.

Hele tiden siden innflytting i 2014 da boligen var ny

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Andresen, Kenneth

Medselger

Skråvik, Liv

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

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

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bod ble bygget utenfor vegg mot garasje

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Amesen bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ikke relevant for denne boligen.



- 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

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

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i 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

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

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

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



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:

Fuktskade på parkett ved dører i stue og to soverom grunnet åpen dør ved regnvær.
I ved/sykket bod som er uisolert lekker litt vann inn når det blåser og regner samtidig. Gulv er i betong og har drenering

Boligselgerforsikring



Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92868443

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Andresen, Kenneth	2023-09-04	Skråvik, Liv	2023-09-04
Identification		Identification	
 Andresen, Kenneth		 Skråvik, Liv	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Andresen, Kenneth
Skråvik, Liv

04/09-2023
09:28:26
04/09-2023
09:42:40

BANKID
BANKID

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Andresen, Kenneth	21.05.1964	BANKID	04.10.2024 09:18
Skråvik, Liv	09.02.1965	BANKID	04.10.2024 11:06



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



Arnesen Bygg AS
Postboks 5543 Voeiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201302405-12 /ANBE
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 26.05.2015

**Major Laudals vei 7C og 7D - 40/733 og 40/734 - delfelt B4b - 2 boenheter -
ferdigattest**

Byggeplass:	Major Laudals vei 7 C	Eiendom:	40/733
Byggeplass:	Major Laudals vei 7 D	Eiendom:	40/734
Ansvarlig søker:	Arnesen Bygg AS	Adresse:	Postboks 5543 Voeiebyen 4677 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Arnesen Bygg AS	Adresse:	Steindalen 14 4624 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Kjede/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.04.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 26.06.13.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Anne Lise Berland
Telefon
+47 38 24 31 94

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

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



Arnesen Bygg AS
Postboks 5543 Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201302405-7 /ANBE
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 11.07.2013

Igangsettingstillatelse - delfelt B4b

Byggeplass:	Major Laudals vei 3	Eiendom:	40/12
Ansvarlig søker:	Arnesen Bygg AS	Adresse:	Postboks 5543 Voiebyen 4677 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Arnesen Bygg AS	Adresse:	Steindalen 14 4624 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Kjede/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes, og arbeid i samsvar med rammetillatelse av 26.06.13 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at igangsetting før klagefristen på rammetillatelsen utløper skjer på eget ansvar.

Ansvarlige foretak:

Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Sentralt:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
-	Arnesen Bygg AS	Ja	SØK PRO	1	Ansvarlig søker Prosjektering av tømrerarbeid, med tilhørende detaljer, omfatter krav til markisolasjon, radonsikring og overordnet prosjektering
-	Nordbohus AS	Ja	UTF	1	Utførelse av tømrerarbeid og trekonstruksjoner
-	Nordbohus AS	Ja	PRO	1	Prosjektering av situasjonsplan, estetisk utforming, terrengtilpasning og innvendig planløsning
350,-	GCON AS	Ja	PRO	1	Brannsikring av boliger. Med bygningselementer og rømningsveier

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
Kristiansand
Vår saksbehandler
Anne Lise Berland
Telefon
+47 38 07 55 38

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

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

350,-	SINUS AS	Ja	PRO	2	Prosjektering av støyreducerende tiltak mot vegtrafikkstøy
350,-	Systemair AS, avd. villavent	Ja	PRO	1	Prosjektering av balansert ventilasjon
350,-	Fjellestad & Heggland AS	Ja	PRO/UTF	1	Grunn og terrengarbeider, stikkledning og natursteinsmur
350,-	Anleggsdata Sør AS	Ja	PRO/UTF	2	Utstikking
350,-	PK Entreprenør AS	Ja	PRO/UTF	2	Betongarbeider
350,-	Bakken VVS AS	Ja	PRO UTF	1	Prosjektering av innvendig bunnledning og innvendig røropplegg Utførelse av innvendig bunnledning og innvendig røropplegg
350,-	FRISKLUFT-SØR Christoffer Nyhus	Ja	UTF	1	Montere ventilasjonsanlegg med kanalgjennomføringer, innregulere anlegget
350,-	Takstkontoret Johan Roland AS	Ja	KONTR.	1	Uavhengig kontroll av fuktsikring, lufttetthet, kvalitetssystem

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jfr. forskrift om byggesak SAK §§ 12-3 og 12-4. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om byggesak SAK § 12-6.

Gebyr:

Gebyr for ansvarsrett blir til sammen **kr 3 150,-**. Faktura ettersendes til tiltakshaver

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
5. Rekkefølgebestemmelser skal være oppfylt.
6. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Vilkår for brukstillatelse/ ferdigattest:

- Forstøtningsmur med gjerde skal være etablert
- Bidrag til oppgradering av kvartalslek i Ingerthas vei skal være innbetalt
- Sandlek F1 skal ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for bebyggelse i flere enn 2 av delfeltene B1 – B4b
- Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse skal sikt i kryssområde Bernt Holms vei/ Major Laudalsvei være forbedret i samsvar med godkjent teknisk/ kryss plan

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler



Arnesen Bygg AS
Postboks 5543 Voiebyen
4677 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201302404-4 /ANBE
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 26.06.2013

Rammetillatelse - boliger B4a

Byggeplass:	Major Laudals vei 7a og 7b	Eiendom:	40/12
Ansvarlig søker:	Arnesen Bygg AS	Adresse:	Postboks 5543 Voiebyen 4677 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Arnesen Bygg AS	Adresse:	Steindalen 14 4624 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype:	Kjede/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#) pkt a og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger mottatt 31.01.13 og revidert situasjonsplan mottatt 21.06.13 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av kjedehus med 2 boenheter og forstøtningsmur mot sørvest.

Det foreligger merknader til søknaden.

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

Søknaden:

Vi viser til søknad om rammetillatelse mottatt 31.01.13 og tilleggsinformasjon mottatt 07.05.13 og 21.06.13. BRA bolig oppgitt til 260,8 m², carport/sportsbod er oppgitt til 41,8 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Major Laudals vei 3. Godkjent 04.11.09. Formål bolig.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
Kristiansand
Vår saksbehandler
Anne Lise Berland
Telefon

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

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

Utbygging skjer i regulert byggeområde, og videre vurdering er ikke relevant for dette tiltaket.

Byggetomten:

Byggetomta er småkupert. Forstøtningsmur etableres mellom B4a og B4b.

Estetiske krav:

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

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 31.03.13 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket er estetisk tilfredsstillende.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp møne fastsettes til cote + 35,8. Største tillatte avvik ved etterprøving/ måling er +/- 0,1 m.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikkert prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan må suppleres ved søknad om igangsettingstillatelse.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 2 biloppstillingsplasser (inkludert garasje) pr boenhet. Disse er vist på tegning/situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist. Det er i tillegg krav om 3 gjesteparkeringsplasser for B1-B5 som er vist på utomhusplanen. Disse skal opparbeides, og merkes med skilt gjesteparkering før tiltaket tas i bruk.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet før det gis igangsettingstillatelse.

Protester/bemerkninger:

Eier av 40/66, Major Laudals vei 6, anfører 17.01.13:

"Her er det forhold som for oss avviker fra opprinnelig mottatt informasjon. Takmøne er dreid 90 grader i forhold til opprinnelige planer. Dette medfører betydelig mer spærre for lys til våre eiendommer på andre siden av Major Laudals vei.

Klagebrev på høyder ser ut til ikke å ha vært behandlet. Dette må avklares med kommunen. Høyder gavler er økt fra 6 m i mottatt plan til 6,5 m uten at dette er informert om i planprosessen. Dette er motsatt av vår tilbakemelding til reguleringsplanen hvor vi påpekte at maksimale høyder for B2 burde være ok=26, B4a ok =25,5 og B4b=24,5.

Det foreslåtte utkast med høyere ok og med total mønehøyde på 9 meter og endret mørneretning er betydelig mer enn det vi har forholdt oss til.

Vi naboer i Major Laudals vei nr. 4 til nr. 10 protesterer på høydene og vil etter avklaringer vedrørende saksbehandlingen så fort som mulig komme tilbake med en utfyllende klage."

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader:

Ansvarlig søker har forholdt seg til vedtatt godkjent reguleringsplan nr 949, og kan dermed ikke se at naboprotesten vil få noen følger for godkjenning.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til merknader:

Merknadene omhandler forhold som er avklart i planprosessen.

Tiltaket er i henhold til godkjent reguleringsplan når det gjelder høyder og byggegrenser. Reguleringsplanen angir ikke møneretning på bebyggelsen.

Uttalelser fra annen myndighet:

Ingeniørvesenet, vei- og prosjektavdelingen uttalte 06.05.13:

"Viser til innsendt situasjonsplan datert 11.04.13.

Avkjørsler er endret i forhold til reguleringsplan. For felt B1, B2 og B3 er dette akseptabelt. For B4a og B4b medfører endringen at 2 avkjørsler kommer svært nær innerkurven og det vil derfor være vanskeligere å oppnå god sikt, for disse to delfeltene må regulert avkjørsel beholdes. Siktareal må vises på utomhusplan.

Carport må etableres minimum 5m fra eiendomsgrense mot vei.

Med unntak av skiltplan er tekniske planer godkjent og det er inngått avtale med grunneier av Bernt Holms vei 3 for opparbeidelse av siktareal. Det er ikke inngått utbyggingsavtale for området, ingeniørvesenet vil derfor anmode plan og bygningsetaten om å kreve garanti som sikrer at infrastruktur og siktareal blir opparbeidet i henhold til rekkefølgekravene. Ingeniørvesenet kan om nødvendig angi garantibeløp."

Ingeniørvesenet, vei- og prosjektavdelingen uttalte 21.06.13:

"Våre merknader til sikt og avstand til vei er ivaretatt."

Parkvesenet uttalte 05.06.13:

"Parkvesenet har mottatt utomhusplan for sandlek F1, Major Laudalsvei, datert 21.05.2013.

Parkvesenet kan anbefale at utomhusplan godkjennes med en kommentar. Sklia må monteres i motsatt retning, slik at skliflaten er tilnærmet mot nord og ikke mot syd pga soloppvarming. Dette skal kunne løses uten andre endringer av utomhusplan.

Det bes om at dette korrigeres i utomhusplan.

Når det gjelder turvei F2, skal denne inngå i tekniske planer for vei og godkjennes som en del av dette. Tursti F3 tilpasses F2 og skal møte fremtidig sti/trapp i vest."

Korrigert utomhusplan ble mottatt 07.06.13. Plan- og bygningsetaten godkjenner utomhusplan for sandlek F1 under forutsetning av at parkvesenets merknader blir ivaretatt.

Adresse:

Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket adressen: Major Laudals vei 7a og 7b.

Avfall:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan, jfr TEK10 § 9-6.

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

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Tilsyn:

Vi vil minne om at avfallshåndtering og sluttkontroll er pålagte prioriterte tilsynsområder for kommunene i 2011 og 2012, jfr SAK10 § 15-3. I tillegg er universell utforming fortsatt et prioritert tilsynsområde i Kristiansand.

På bakgrunn av dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i denne saken.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.

3. Det stilles bankgaranti på kr 800 000,- ved igangsettingssøknad i første delfelt for å sikre opparbeidelse av sikt i kryssområdet Bernt Holms vei/Major Laudalsvei vei.

Rekkefølgebestemmelser:

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeidet kan starte, skal det være utarbeidet godkjente tekniske planer for offentlig trafikkområde og turvei F2.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i felt B1 og B3 skal det dokumenteres hvordan trafikkstøy fra Torridalsveien er håndtert. Eventuelle støytiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B1 og B3.

Kvartalslek i Inghertasvei og sandlek F1 skal ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for bebyggelse i flere enn 2 av delfeltene B1 – B4b.

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse skal sikt i kryssområde Bernt Holms vei/ Major Laudalsvei være forbedret i samsvar med godkjent teknisk/ kryss plan.

Vilkår for brukstillatelse:

- Forstøtningsmur med gjerde skal være etablert
- Bidrag til oppgradering av kvartalslek i Ingerthas vei skal være innbetalt
- Sandlek F1 skal ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for bebyggelse i flere enn 2 av delfeltene B1 – B4b

Gyldighet:

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

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr kr 30 100,- må innbetales.

Lokal godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Sentralt:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Arnesen Bygg AS	Ja	SØK	1	Ansvarlig søker
350,-	Nordbohus AS	Ja	PRO	1	Konstruksjonssikkerhet, arkitektur

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr + kartavgift kr 500,- + samlet gebyr for ansvarsrett til sammen **kr 31 300,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering. Merknadshavende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak vedlagt orientering om klageadgang.

Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Kopi til: Terje Bisseth, Major Laudals vei 8, 4630 Kristiansand



Kristiansand kommune.
Tollbodgaten 22
4612 Kristiansand
v/Teknisk etat.

Vår ref.:

Deres ref.:

Dato: 30. januar 2013

FØLGEBREV RAMMESØKNAD.

Vedr Major Laudals vei nr 3. Gnr: 40, bnr 12, i Kristiansand kommune.

I henhold til reguleringsplanen så sendes det 2 søknader for samme område. Den ene gjelder delfelt B1 og B2 med 45% BYA. Den andre gjelder delfelt B3, B4a og B4b med 40% BYA.

Vedlagt avfallsplan og sluttrapport gjelder for samtlige 10 bo enheter.

Gjeldene reguleringsplan med kart er også vedlagt søknaden.

Vedlagt er også klage fra noen beboere i Major Laudals vei, som vi har kommentert i rammesøknaden.

Vi håper på rask og velvillig behandling av denne søknad.

Med vennlig hilsen
Arnesen Bygg AS


Jan Kåre Røstad
jkr@arnesen-bygg.no







KRISTIANSAND KOMMUNE	
Saksnr. 2013/287	Boknr. 1
31 JAN. 2013	
Enhet/Saksst. PLBY	Arkivnr. 40,12
Unnt. off. iht.	

Arnesen Bygg AS





· Steindalen 14 · 4624 Kristiansand S · Telefon: 38 01 90 90 · Telefax: 38019091
· Foretaksregisteret 913 959 744 MVA
firmapost@arnesen-bygg.no

SITUASJONSPLAN TEGNFORKLARING

Formål:

	Nye boliger
	Eksisterende boliger
	Gangareal
	Garasje
	Veg/parkering
	Utomhusgrønt

Linjesymboler / Punktsymboler:

	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Taklinje
	Formålsgrense

Beregning grad av utnyttning:

Delfelt:	B1	B2	B3	B4a	B4b
Areal tomte(m ²):	460	465	520	547	509
Utnyttelsesgrad: (% BYA)	45	40	40	40	40
Mulig bebygd areal(m ²)	207	209	208	219	204

Krav til P-plasser: 2 plasser per boenhet

Bebygd areal bolig: 165,5 m²
 Bebygd areal P-plass: 36 m²
 Sum bebygd areal: 201,5m²

Omsett

tomteutnyttelse: 44 43 39 37 40

Alle mål er tatt fra utvendig kledning

Anmerkning:

Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger.

Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.

0 20



Horisontal skala 1: 500

REV:

Date:	Revidering gjelder:

Sign:

Byggherre: Arnesen Bygg AS

Målestokk: 1:500

Byggeplass: Major Laudals Vel 3

Dato: 19.12.12

Gnr/Bnr.:

Arkivnr: 15913

Kommune: Kristiansand

Tegningsnr: 001

Prosjektert av: Michael Lange

Kontroll: MIL

Nordbohus AS

Dato: 19.12.12

Prosjektert for:



Arnesen Bygg AS

SPECIAL



Husstype

Tegning

FASADER

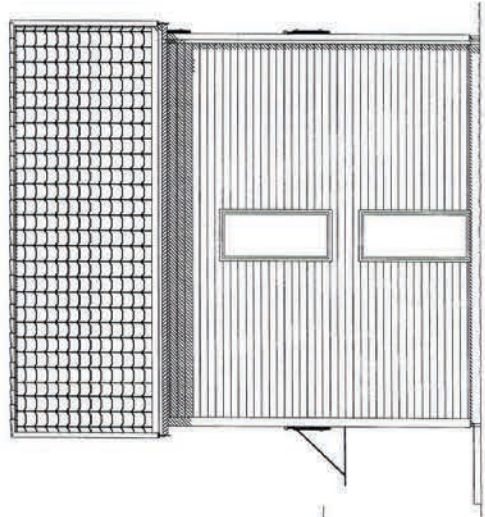
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Eiereftinging kr. lov om andsverk av 12.5.1961.
 Målestokk: 1:100 Dato: 07.11.2012 Arkivnr.: 15913 Nr.:
 Artitekt: ELD DAK av: TKN
 Tiltakshaver: Arnesen Bygg AS
 Byggeplass: Major Laudals vei 3 (Tomt B3)
 Kommune: Kristiansand

A05+

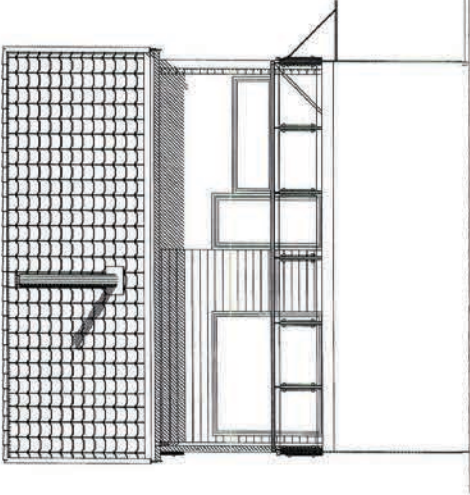
Rev. nr.:
 A
 B
 C
 D
 E
 F

Rev.:
 Endret fasade og planløsning alle etasjer, tilpasset tomt B3
 Spillevendt variant
 Endret fasade, flyttet WC, små endringer innvendig
 Slutt sammen to hus, diverse mindre endringer
 Senket tak, endret planløsning alle etasjer
 Hevet taket 0,5 m, laget teknisk rom ved bad

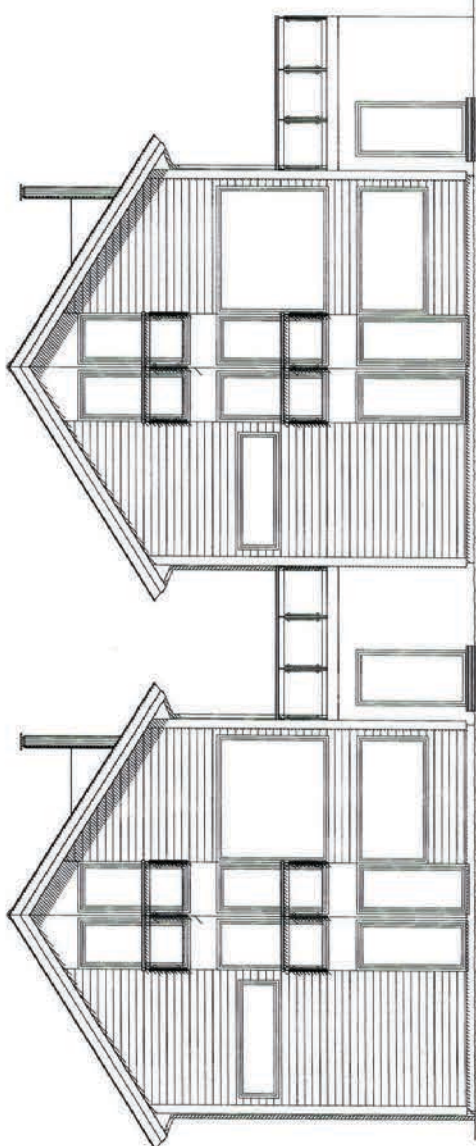
Tilleg.: TKN Tegn.: TKN
 20.12.2012 17.12.2012 03.12.2012 27.11.2012 21.11.2012
 Kontr.: GUB Dato: 09.11.2012



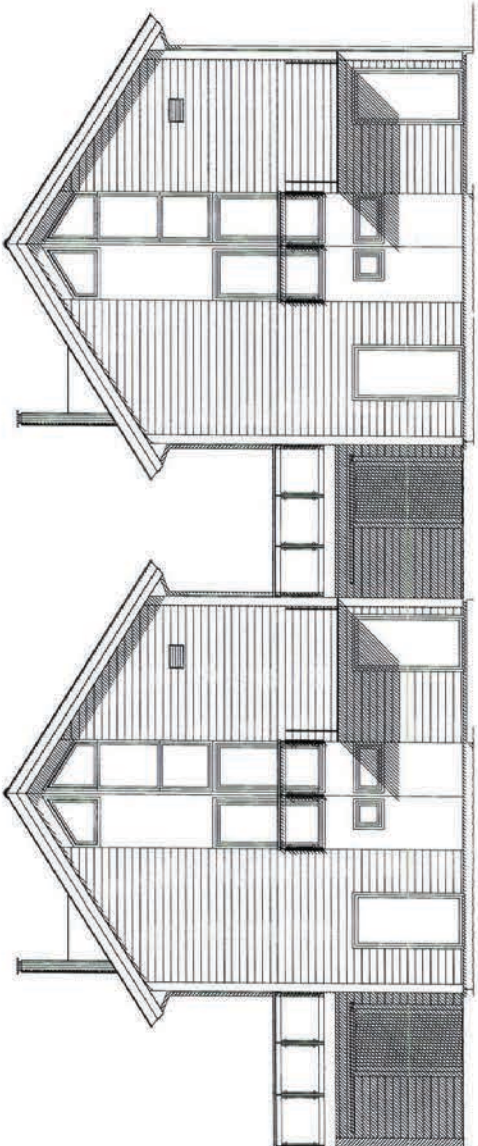
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE



Rev.nr.: A B C D M T

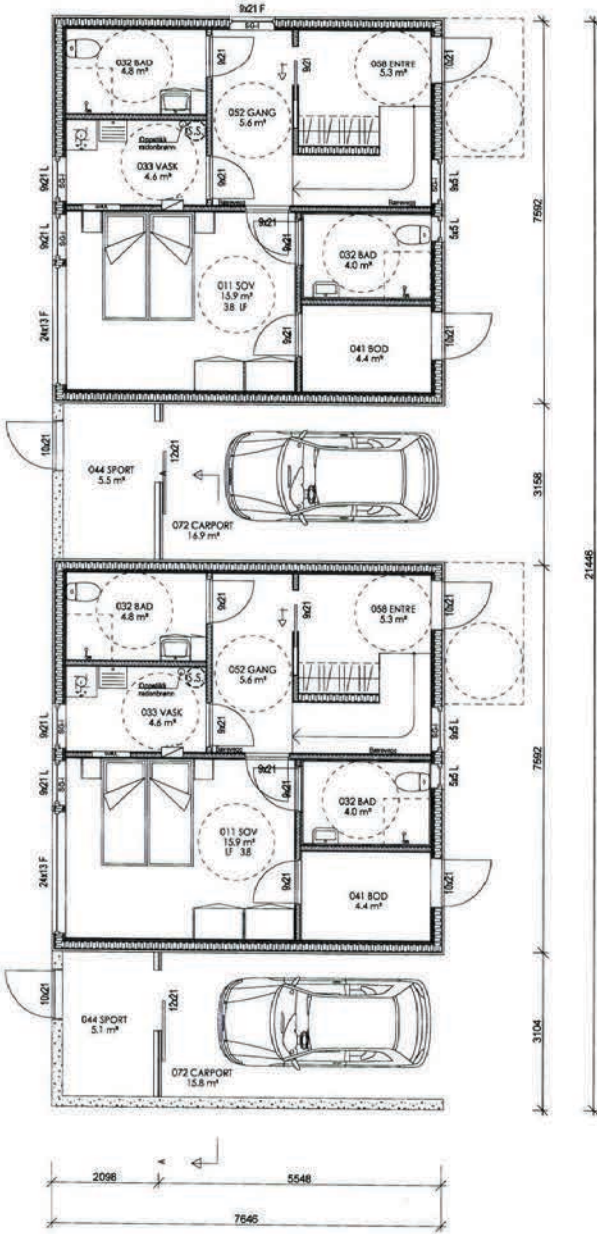
Rev.: Endret fasade og planløsning alle etasjer, tilpasset tomt B3
 Spillvendt variant
 Endret fasade, flyttet WC, små endringer innvendig
 Sett sammen to hus, diverse mindre endringer
 Senket tak, endret planløsning alle etasjer
 Hevet taket 0,5 m, laget teknisk rom ved bad

Tegning

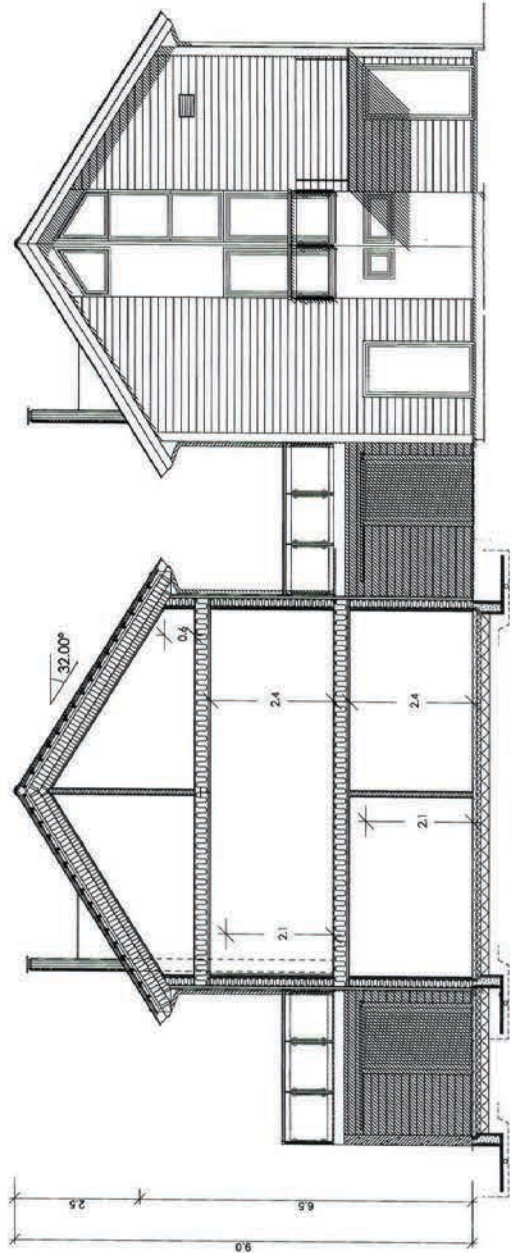
Målestokk: 1:100
 Dato: 07.11.2012
 Artitekt: DAK av TKN
 Tråkkshaver: Arneen Bygg AS
 Byggeplass: Major Laudals vei 3 (Tomt B3)
 Kommune: Kristiansand

Målestokk: 1:100
 Dato: 09.11.2012
 Artitekt: TKN
 Kontr.: GUB

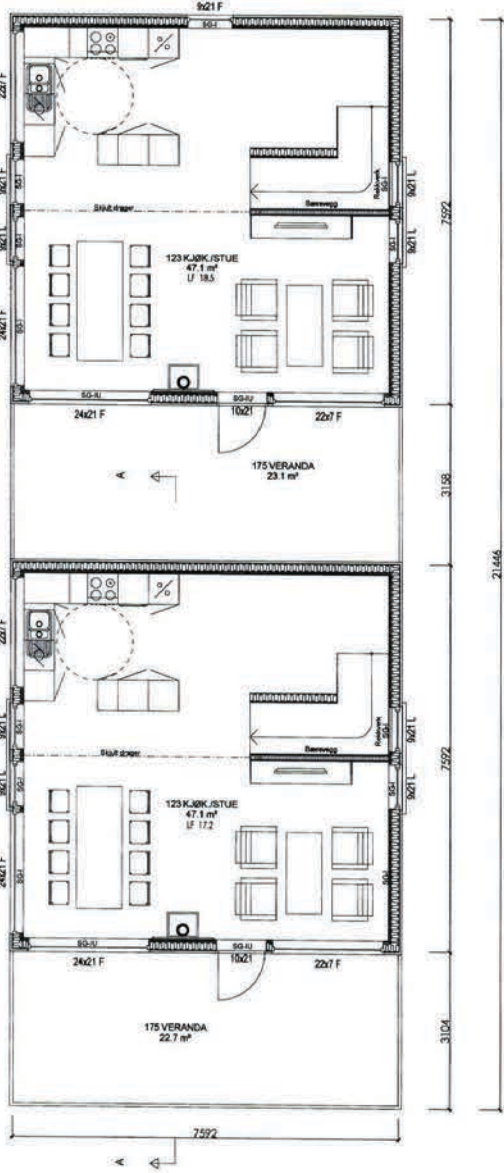
For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning
 Måling på utside stenderverk/mur
 SG-U Sikkerhetsglass innside/utside
 SG-I Sikkerhetsglass innside
 SG-U Sikkerhetsglass utside



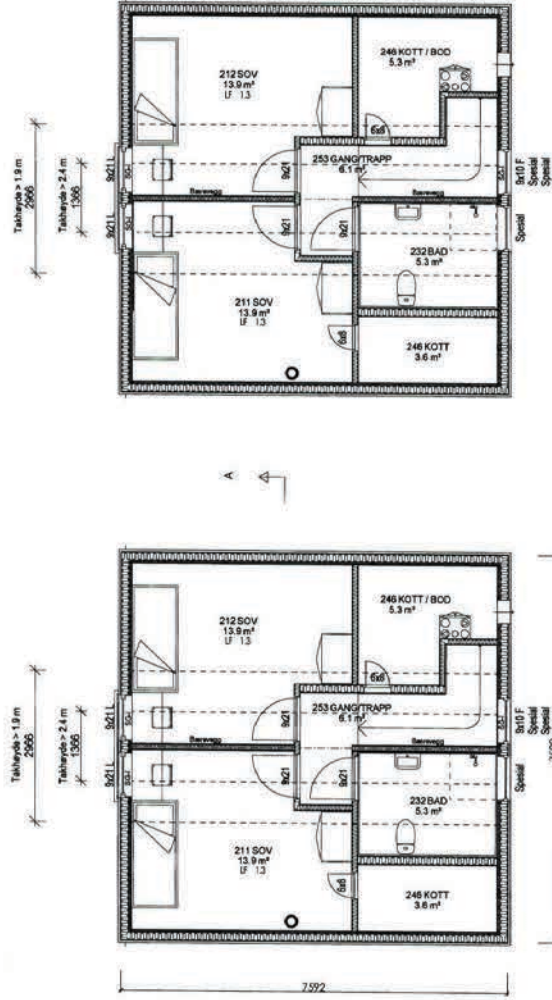
UNDERETASJE



SNITT A-A



1. ETASJE



2. ETASJE

Endret fasade og planløsning alle etasjer, tilpasset tomt B3
 Spilteendt variant
 Endret fasade, flyttet WC, små endringer innvendig
 Søtt sammen to hus, diverse mindre endringer
 Senket tak, endret planløsning alle etasjer
 Hevet taket 0.5 m, laget teknisk rom ved bad

Rev. nr.: A B C D E F
 Rev. nr.: 20.12.2012
 17.12.2012
 03.12.2012
 27.11.2012
 21.11.2012
 09.11.2012



Husstype
 SPESIAL

PLAN

Tegning

Tilrasker: Arnesen Bygg AS
 Byggeplass: Major Laudals vei 3 (Tomt B3)
 Kommune: Kristiansand
 Målestokk: 1:100
 Dato: 07.11.2012
 Artitekt: ELD
 DAK av: TKN
 Nr. A01+

Tilrasker: Arnesen Bygg AS
 Byggeplass: Major Laudals vei 3 (Tomt B3)
 Kommune: Kristiansand
 Målestokk: 1:100
 Dato: 07.11.2012
 Artitekt: ELD
 DAK av: TKN
 Nr. A01+

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

Måling på utside stenderverk/mur

Romareal på loft er målt helt ut til kneveggene

SG-U	Sikkerhetsglass innside/utside
SG-I	Sikkerhetsglass innside
SG-U	Sikkerhetsglass utside

PER BOLIG:

AREAL	BRA	P-Rom
Billegg		
Underetasjer/Kjeller	51.5	47.1
Hovedplan/1. etg.	51.5	51.5
Loftplan/2. etg.	29.9	29.5
Garasje/Carport/Ut.v. bod	20.9 / 22.4	
Åpent overb. areal		
SUM Hovedleilighet	153.8	128.1
Loft-bredde ved 1,9m høyde:	4.166	
Bygd areal, BYA:	165.6	Totalt
Diverse:		



Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterfølging kr. lov om åndsverk av 12.5.1981.
 Artikkel: ELD
 Målestokk: 1:100 Dato: 11.12.2012 Arkivnr.: 15913
 DAK av: TKN

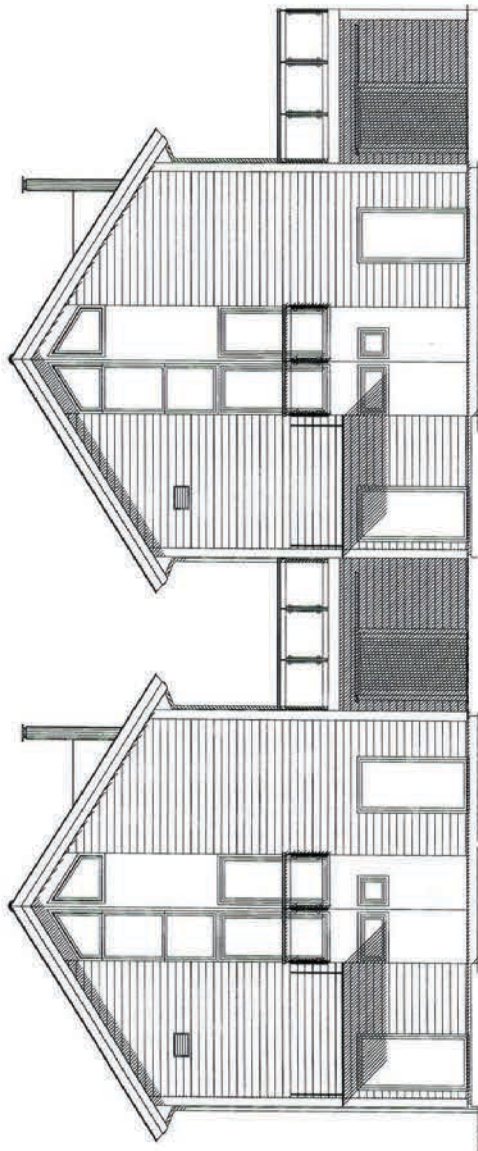
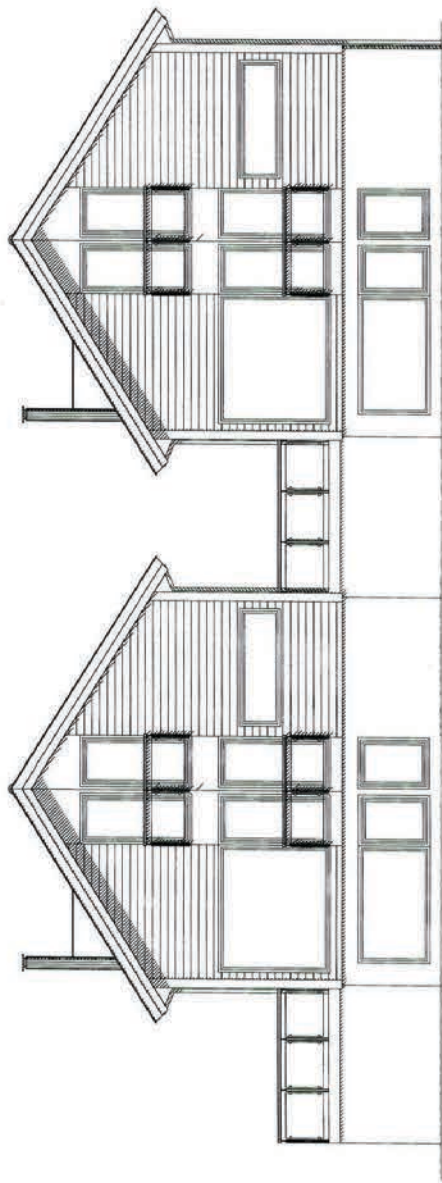
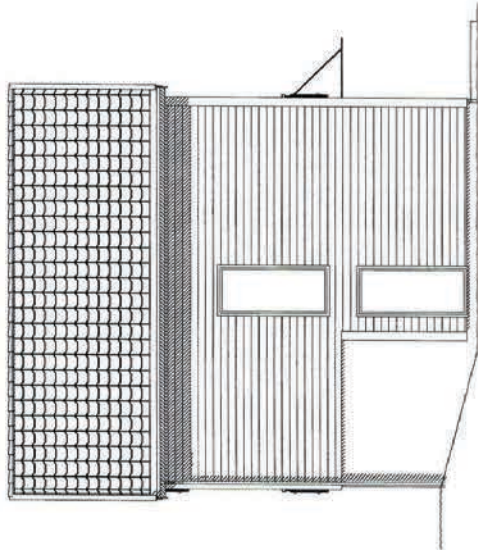
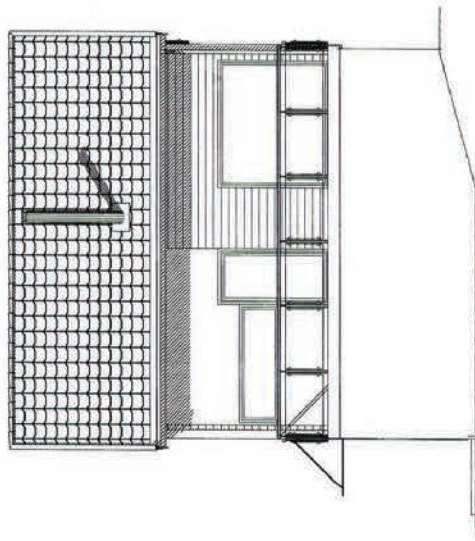
Dato: 11.12.2012

Kontr.:

Rev nr.: F
 Rev.: E
 Endret fasade og planløsning alle etasjer
 Spilvendt variant

Tiltaleshaver: Arnesen Bygg AS
 Byggeplass: Major Laudals vei 3 (Tomt B4a)
 Kommune: Kristiansand

Tegn.: TKN
 Dato: 17.12.2012
 Kontr.:





SPECIAL

Rev.nr.: 7
Rev.: 1

Endret fasader og planløsning alle etasjer
Spilvendt variant

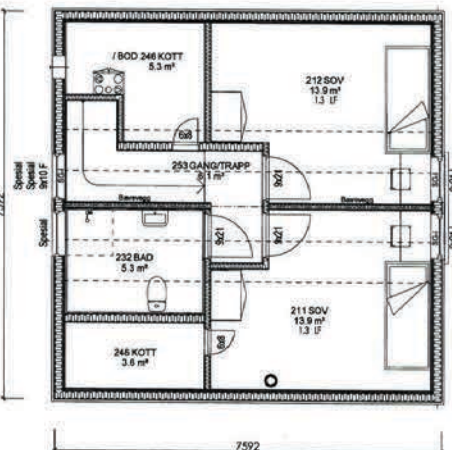
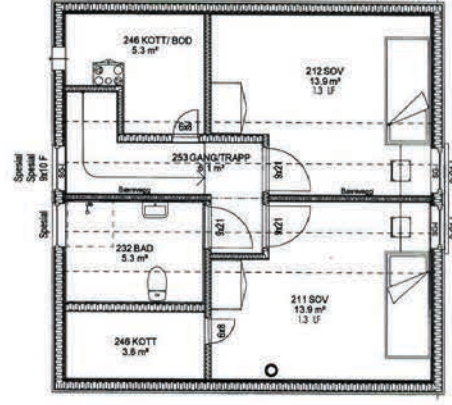
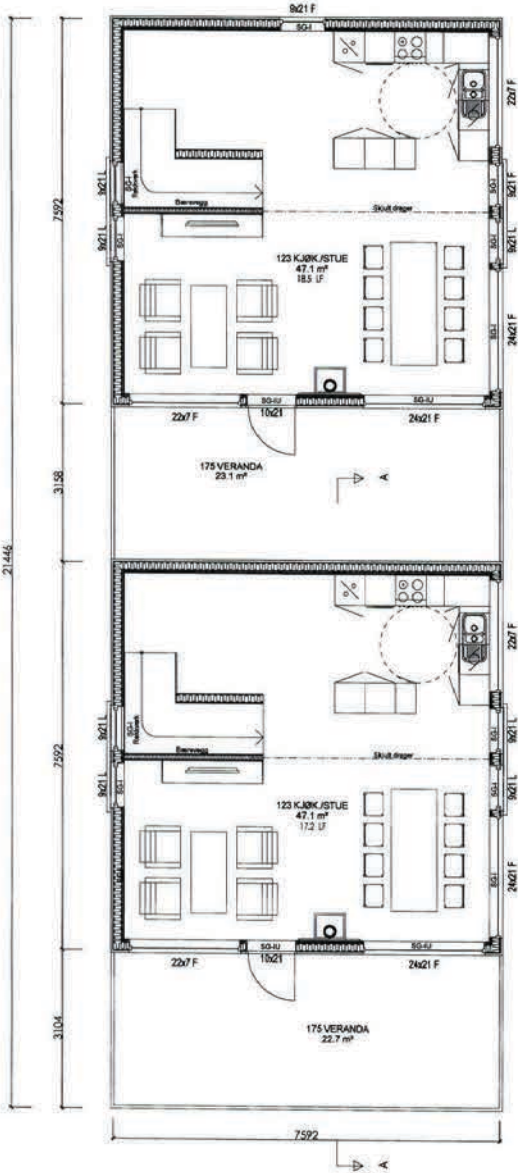
PLAN

Tegning

Husstype

Tilskshaver : Arnesen Bygg AS		Dato : 17.12.2012		Kontr.:	
Byggeplass : Major Laudals vei 3 (Tomt Baa)		Kommune : Kristiansand		Dato : 11.12.2012	
Målestokk : 1:100		Artikkel : ELD		Nr.:	
Arketekst : DAK av TKN		Arktivnr. : 15913		A01-	
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterføring kfr. lov om åndsverk av 12.5.1987.					

Tegn.: TKN		Dato : 20.12.2012		Kontr.:	
------------	--	-------------------	--	---------	--



- For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmeisolasjonsberegning
- Målssetting på utside stenderverk/mur
- Romareal på loft er målt helt ut til kneveggene
- SG-U Sikkerhetsglass innside/utside
- SG-I Sikkerhetsglass innside
- SG-U Sikkerhetsglass utside

PER BOLIG:

AREAL	BRA	P-Rom
Billegg		
Underetasjer/Kjeller	49.0	44.6
Hovedplan 1.etg.	51.5	51.5
Loftplan/2.etg.	29.9	29.5
Garasje/Carport/Utvr. bod	20.9	22.4
Åpent overb. areal		
SUM Hovedtallighet	151.3	125.6
Loft-bredde ved 1.9m høyde: 4.166		
Bygdg areal, BYA : 165.6	Totalt	
Diverse :		



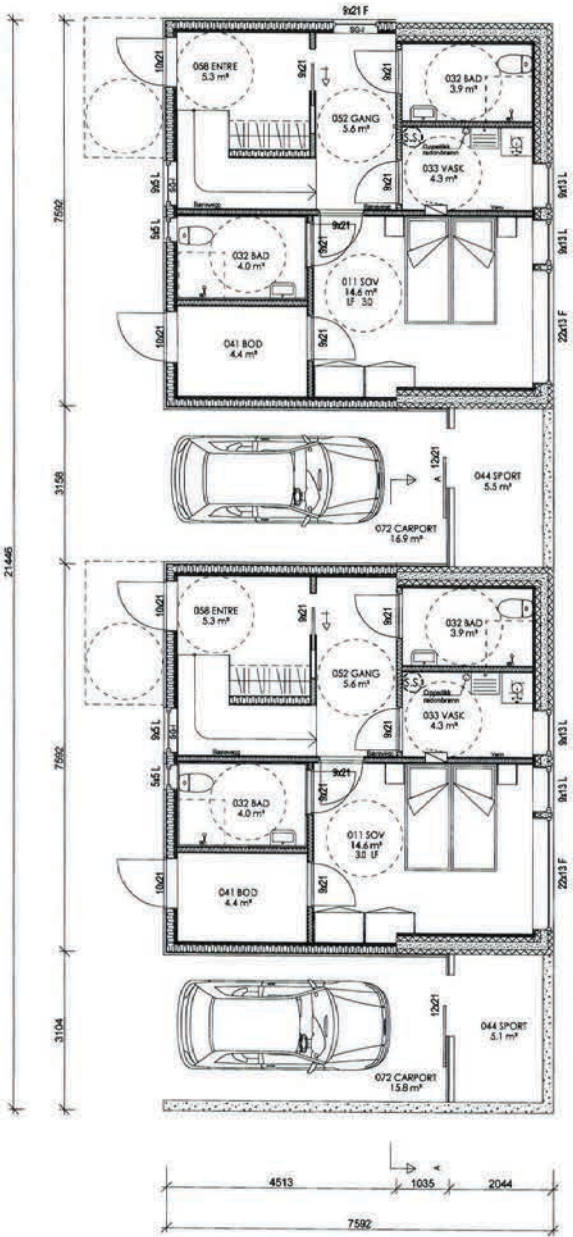
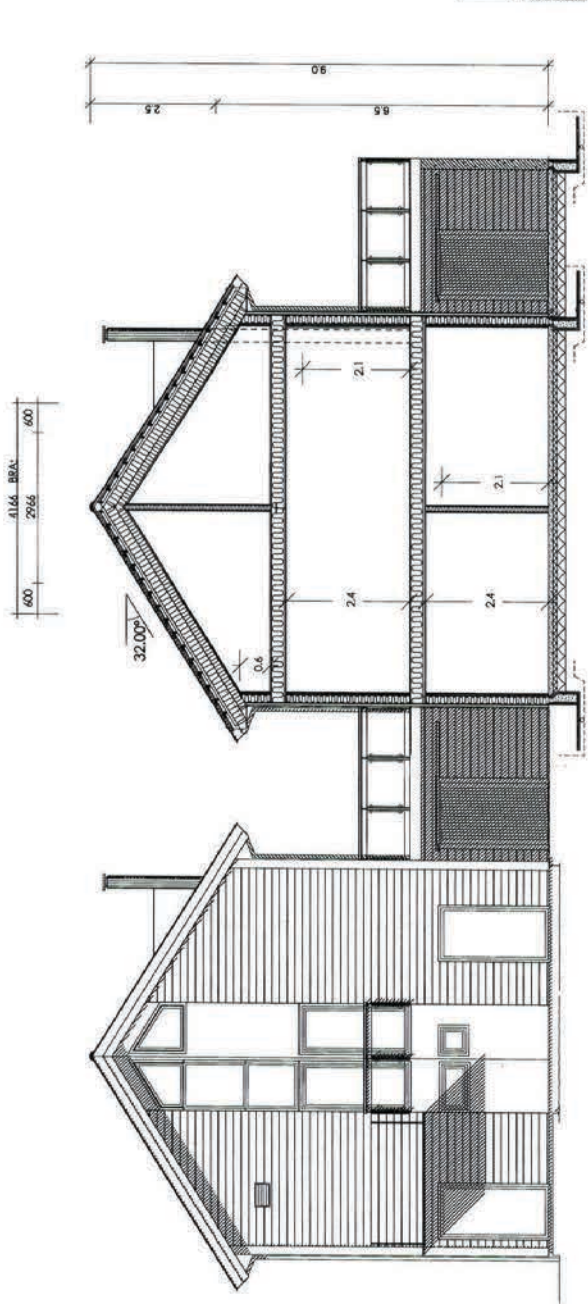
Tilraskshaver: Arnesen Bygg AS
Byggeplass: Major Laudals vei 3 (Tomt B4)
Kommune: Kristiansand
Målestokk: 1:100
Dato: 11.12.2012
Arkt.: ELD
DAK av: TKN
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Ettertegning kr. lov om andsværk av 12.5.1961.

Nr.: A02-
Dato: 11.12.2012
Kontr.:

Tilraskshaver: Arnesen Bygg AS
Byggeplass: Major Laudals vei 3 (Tomt B4)
Kommune: Kristiansand
Målestokk: 1:100
Dato: 11.12.2012
Arkt.: ELD
DAK av: TKN
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Ettertegning kr. lov om andsværk av 12.5.1961.

Nr.: A02-
Dato: 11.12.2012
Kontr.:

- Måling på utside stenderverk/mur
- For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning
- SG-U | Sikkerhetsglass innside/utside
- SG-I | Sikkerhetsglass innside
- SG-U | Sikkerhetsglass utside



A01+	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterføring kr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	
	Arttekt : ELD	DAK av : TKN
Nr.	Målestokk : 1:100	Dato : 07.11.2012
	Arkivnr. : 15913	Arkvnr. : 15913
Dato:	Tiltakshaver : Arnesen Bygg AS	
	Byggeplass : Major Laudals vei 3 (Tomt B1, B2 og B4b)	
Kontr.:	Kommune : Kristiansand	
	Tilskriver : Arnesen Bygg AS	

Rev. nr.:	Rev. nr. : 1	
	Rev. nr. : 2	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 3	
	Rev. nr. : 4	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 5	
	Rev. nr. : 6	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 7	
	Rev. nr. : 8	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 9	
	Rev. nr. : 10	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 11	
	Rev. nr. : 12	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 13	
	Rev. nr. : 14	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 15	
	Rev. nr. : 16	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 17	
	Rev. nr. : 18	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 19	
	Rev. nr. : 20	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 21	
	Rev. nr. : 22	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 23	
	Rev. nr. : 24	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 25	
	Rev. nr. : 26	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 27	
	Rev. nr. : 28	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 29	
	Rev. nr. : 30	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 31	
	Rev. nr. : 32	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 33	
	Rev. nr. : 34	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 35	
	Rev. nr. : 36	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 37	
	Rev. nr. : 38	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 39	
	Rev. nr. : 40	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 41	
	Rev. nr. : 42	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 43	
	Rev. nr. : 44	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 45	
	Rev. nr. : 46	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 47	
	Rev. nr. : 48	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 49	
	Rev. nr. : 50	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 51	
	Rev. nr. : 52	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 53	
	Rev. nr. : 54	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 55	
	Rev. nr. : 56	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 57	
	Rev. nr. : 58	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 59	
	Rev. nr. : 60	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 61	
	Rev. nr. : 62	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 63	
	Rev. nr. : 64	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 65	
	Rev. nr. : 66	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 67	
	Rev. nr. : 68	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 69	
	Rev. nr. : 70	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 71	
	Rev. nr. : 72	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 73	
	Rev. nr. : 74	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 75	
	Rev. nr. : 76	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 77	
	Rev. nr. : 78	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 79	
	Rev. nr. : 80	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 81	
	Rev. nr. : 82	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 83	
	Rev. nr. : 84	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 85	
	Rev. nr. : 86	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 87	
	Rev. nr. : 88	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 89	
	Rev. nr. : 90	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 91	
	Rev. nr. : 92	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 93	
	Rev. nr. : 94	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 95	
	Rev. nr. : 96	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 97	
	Rev. nr. : 98	
Rev. nr.:	Rev. nr. : 99	
	Rev. nr. : 100	

Flyttet ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger
Endret kjøkkenvindu, flyttet ventilasjon
Endret fasade, flyttet WC, små endringer innvendig
Satt sammen to hus, diverse mindre endringer
Senket tak, endret planløsning alle etasjer
Hevet taket 0,5 m, laget teknisk rom ved bad

Rev. nr. : 1
Rev. nr. : 2
Rev. nr. : 3
Rev. nr. : 4
Rev. nr. : 5
Rev. nr. : 6
Rev. nr. : 7
Rev. nr. : 8
Rev. nr. : 9
Rev. nr. : 10
Rev. nr. : 11
Rev. nr. : 12
Rev. nr. : 13
Rev. nr. : 14
Rev. nr. : 15
Rev. nr. : 16
Rev. nr. : 17
Rev. nr. : 18
Rev. nr. : 19
Rev. nr. : 20
Rev. nr. : 21
Rev. nr. : 22
Rev. nr. : 23
Rev. nr. : 24
Rev. nr. : 25
Rev. nr. : 26
Rev. nr. : 27
Rev. nr. : 28
Rev. nr. : 29
Rev. nr. : 30
Rev. nr. : 31
Rev. nr. : 32
Rev. nr. : 33
Rev. nr. : 34
Rev. nr. : 35
Rev. nr. : 36
Rev. nr. : 37
Rev. nr. : 38
Rev. nr. : 39
Rev. nr. : 40
Rev. nr. : 41
Rev. nr. : 42
Rev. nr. : 43
Rev. nr. : 44
Rev. nr. : 45
Rev. nr. : 46
Rev. nr. : 47
Rev. nr. : 48
Rev. nr. : 49
Rev. nr. : 50
Rev. nr. : 51
Rev. nr. : 52
Rev. nr. : 53
Rev. nr. : 54
Rev. nr. : 55
Rev. nr. : 56
Rev. nr. : 57
Rev. nr. : 58
Rev. nr. : 59
Rev. nr. : 60
Rev. nr. : 61
Rev. nr. : 62
Rev. nr. : 63
Rev. nr. : 64
Rev. nr. : 65
Rev. nr. : 66
Rev. nr. : 67
Rev. nr. : 68
Rev. nr. : 69
Rev. nr. : 70
Rev. nr. : 71
Rev. nr. : 72
Rev. nr. : 73
Rev. nr. : 74
Rev. nr. : 75
Rev. nr. : 76
Rev. nr. : 77
Rev. nr. : 78
Rev. nr. : 79
Rev. nr. : 80
Rev. nr. : 81
Rev. nr. : 82
Rev. nr. : 83
Rev. nr. : 84
Rev. nr. : 85
Rev. nr. : 86
Rev. nr. : 87
Rev. nr. : 88
Rev. nr. : 89
Rev. nr. : 90
Rev. nr. : 91
Rev. nr. : 92
Rev. nr. : 93
Rev. nr. : 94
Rev. nr. : 95
Rev. nr. : 96
Rev. nr. : 97
Rev. nr. : 98
Rev. nr. : 99
Rev. nr. : 100

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

Måling på utside stenderverk/mur

Romareal på loft er målt helt ut til kneveggene

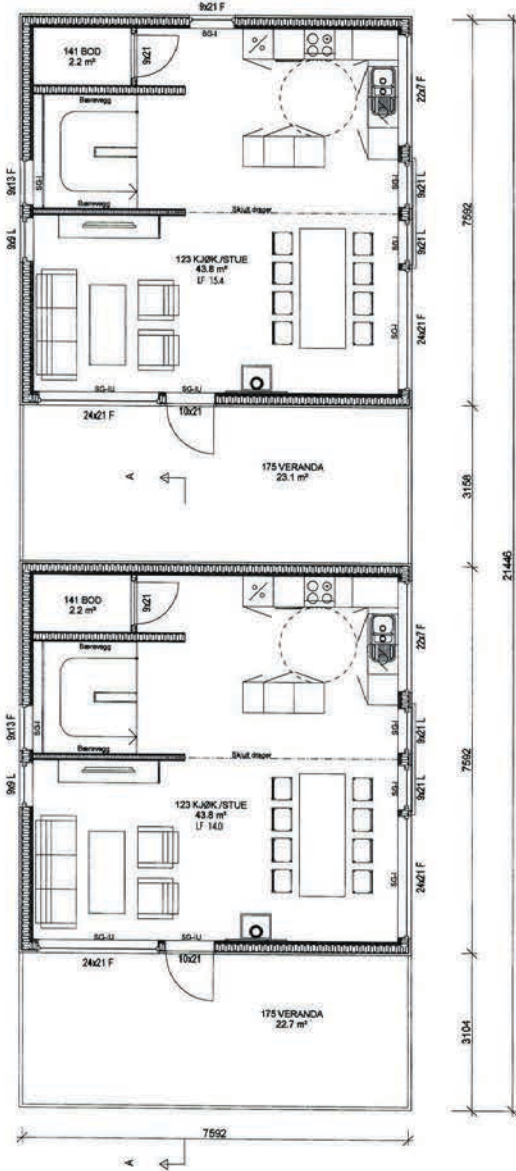
SG-U Sikkerhetsglass innside/utside

SG-I Sikkerhetsglass innside

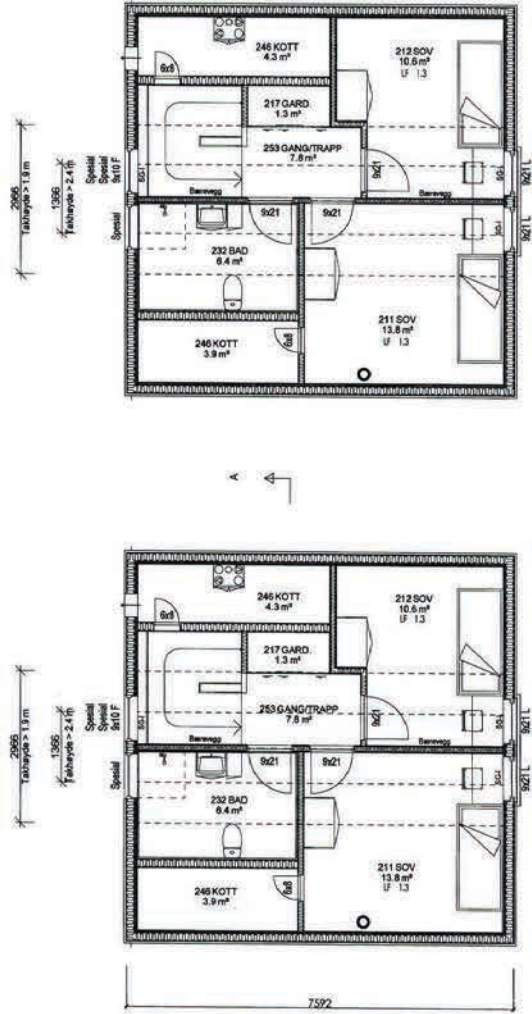
SG-U Sikkerhetsglass utside

PER BOLIG:

AREAL	BRA	P-Rom
Billegg		
Underetasjer/Kjeller	49.0	45.2
Hovedplan/1. etg.	51.5	49.3
Loftplan/2. etg.	29.9	29.9
Garasje/Carport/UV. bod	20.9 / 22.4	
Apert overb. areal		
SUM Hovedleilighet	151.3	124.4
Loft-bredde ved 1,9m høyde:	4,166	
Bygd areal, BYA :	165.6	Totalt
Diverse :		



1. ETASJE



2. ETASJE



SPESIAL

Husstype

Tegning

PLAN OG SNITT

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterfølging kr. lov om andsværk av 12.5.1961.

Artikkel: DAK av: TKN

Målestokk: 1:100 Dato: 07.11.2012 Arkivnr.: 15913 Nr. A02+

Byggeplass: Major Laudals vei 3 (Tomt B1, B2 og B4b)

Kommune: Kristiansand

Tilrasker: Arnesen Bygg AS

Dato: Kont.: GUB

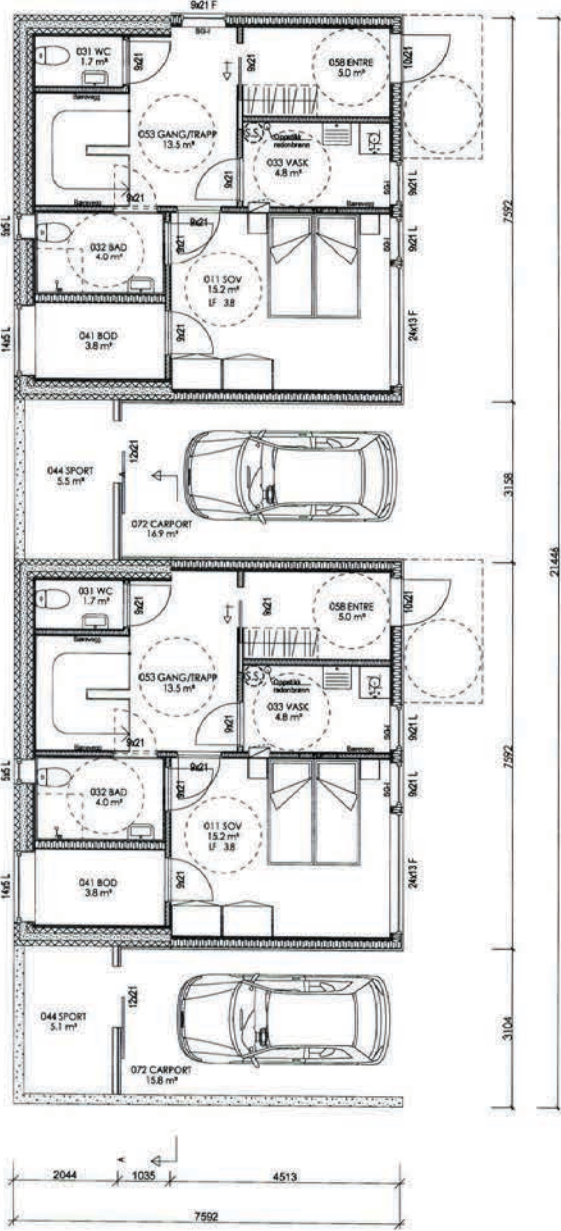
Rev. nr.: A B C D E T

Rev.: Flyttet ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger
 Endret kjøkkenvindu, flyttet ventilasjon
 Endret fasade, flyttet WC, små endringer innvendig
 Sett sammen to hus, diverse mindre endringer
 Senket tak, endret planløsning alle etasjer
 Hevet taket 0,5 m, laget teknisk rom ved bad

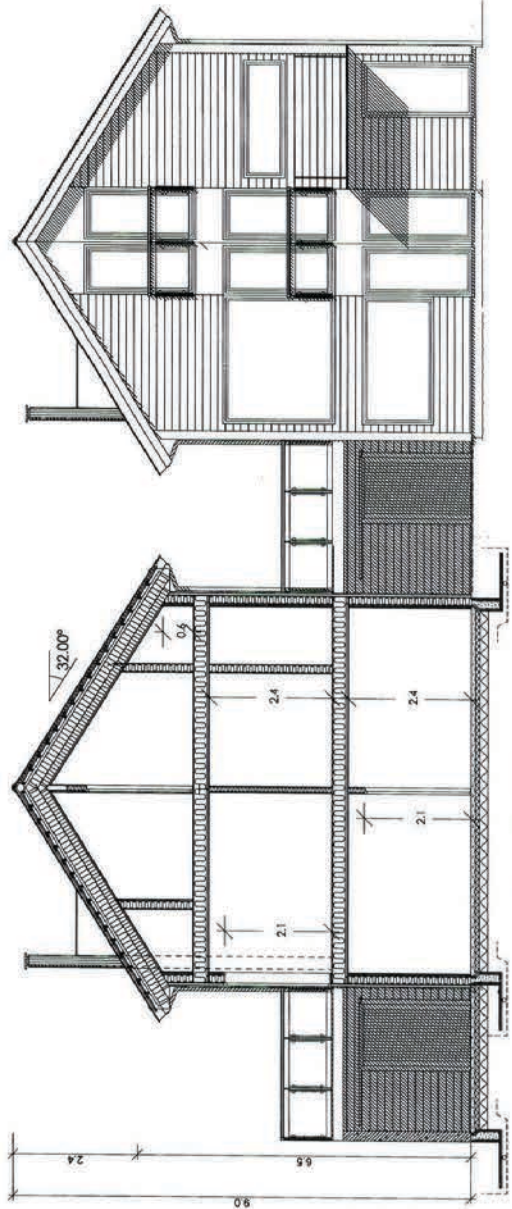
TKN 18.12.2012
 TKN 14.12.2012
 TKN 03.12.2012
 TKN 27.11.2012
 TKN 21.11.2012
 TKN 09.11.2012

Dato: 09.11.2012
 Kont.: GUB

- For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning
- Måling på utside stenderverk/mur
- SG-U Sikkerhetsglass innside/utside
- SG-I Sikkerhetsglass innside
- SG-U Sikkerhetsglass utside



UNDERETASJE



SNITT A-A

SPECIAL



Husstype
Rev.nr.: A
B
C
D
E
T

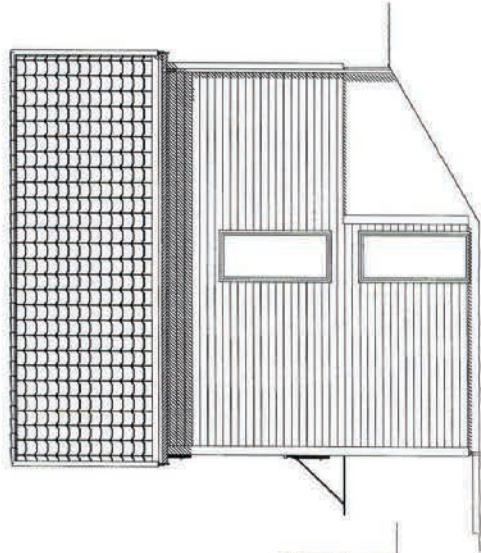
FASADER

Tegning

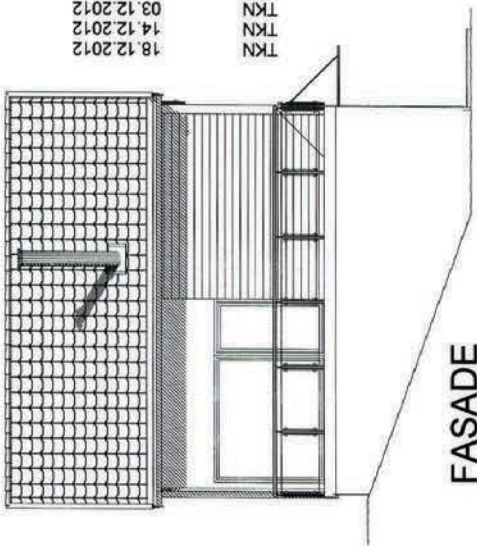
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterfølging kr. lov om åndsverk av 12.5.1981.
Arktitekt : ELD
DAK av : TKN
Målestokk: 1:100
Dato : 07.11.2012
Arktivnr.: 15913
Nr. A05+

Tiltakshaver: Arnesen Bygg AS
Byggeplass : Major Laudals vei 3 (Tomt B1, B2 og B4b)
Kommune : Kristiansand
Dato: Kont.: GUB

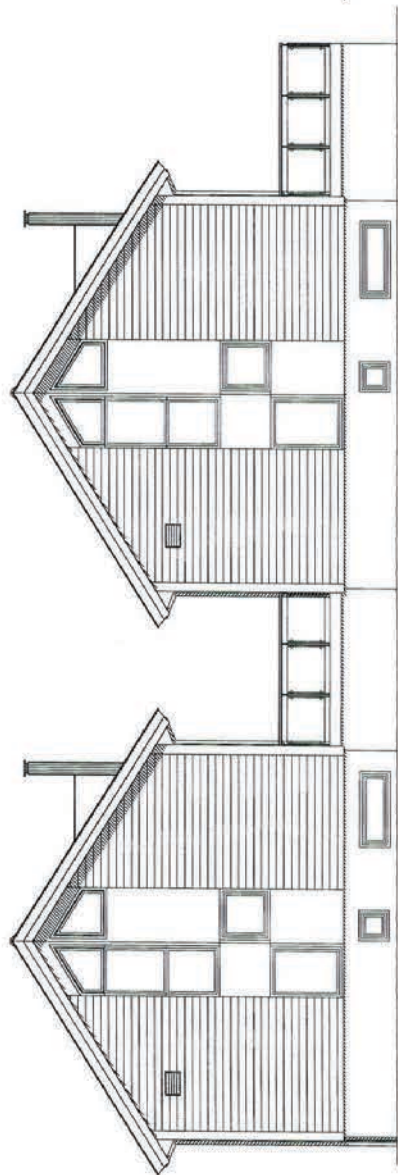
Flyttet ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger
Endret fasade, flyttet WC, små endringer innvendig
Endret kjøkkenvindu, flyttet ventilasjon
Stått sammen to hus, diverse mindre endringer
Senket tak, endret planløsning alle etasjer
Hevet taket 0,5 m, laget teknisk rom ved bad



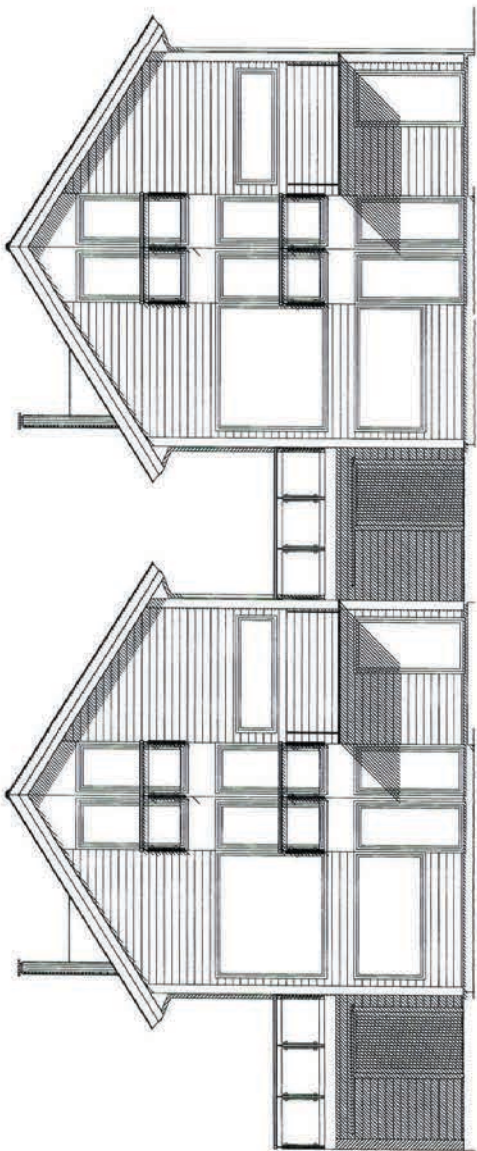
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

Tegn.: TKN
Date: 09.11.2012
Date: 18.12.2012
Date: 14.12.2012
Date: 03.12.2012
Date: 27.11.2012
Date: 21.11.2012



Kenneth Andresen
Major Laudalsvei 7 C
4630 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201608515-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 9.9.2016

Major Laudals vei 7C - 40/733 - Unntatt søknadsplikt

Byggeplass:	Major Laudals vei 7 C	Eiendom:	40/733
Tiltakshaver:	Kenneth Andresen	Adresse:	Major Laudalsvei 7 C 4630 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt	Tiltaksart:	Tilbygg

Tilbakemelding på hvorvidt det må søkes oppføring av utvendig bod i tilknytning til eksisterende bolig i Major Laudals vei 7C.

Reguleringsbestemmelsene for Major Laudals vei 7C, gnr: 40, bnr: 744 har oppgitt en utnyttelsesgrad på 40 %. Dagens utnyttelse av eiendommen er regnet til 30 %, BYA vil få en økning på 5 m² etter tiltaket og vil dermed få en utnyttelse på 2,1 %.

Total utnyttelse vil da bli 32,1 %.

Kommunen har vurdert avstand til nabogrense mot vei som er målt til 3,7 meter fra ønsket bod.

Med bakgrunn i den informasjonen som er sendt oss i forhold til hva som skal oppføres, kan ikke byggesaksavdelingen i Kristiansand kommune se at det vil være strid mellom ønskede oppføring og lovverket.

Med henvisning til det overnevnte bekrefter Kristiansand kommune at oppføring av bod ikke vil være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og er dermed unntatt søknadsplikt § 20-5.

Med vennlig hilsen

Margrethe Nygård
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicetorget - teknisk
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

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

E-postadresse

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



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

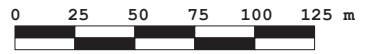
Område: Major Laudals vei 7C

Dato: 04.09.2023

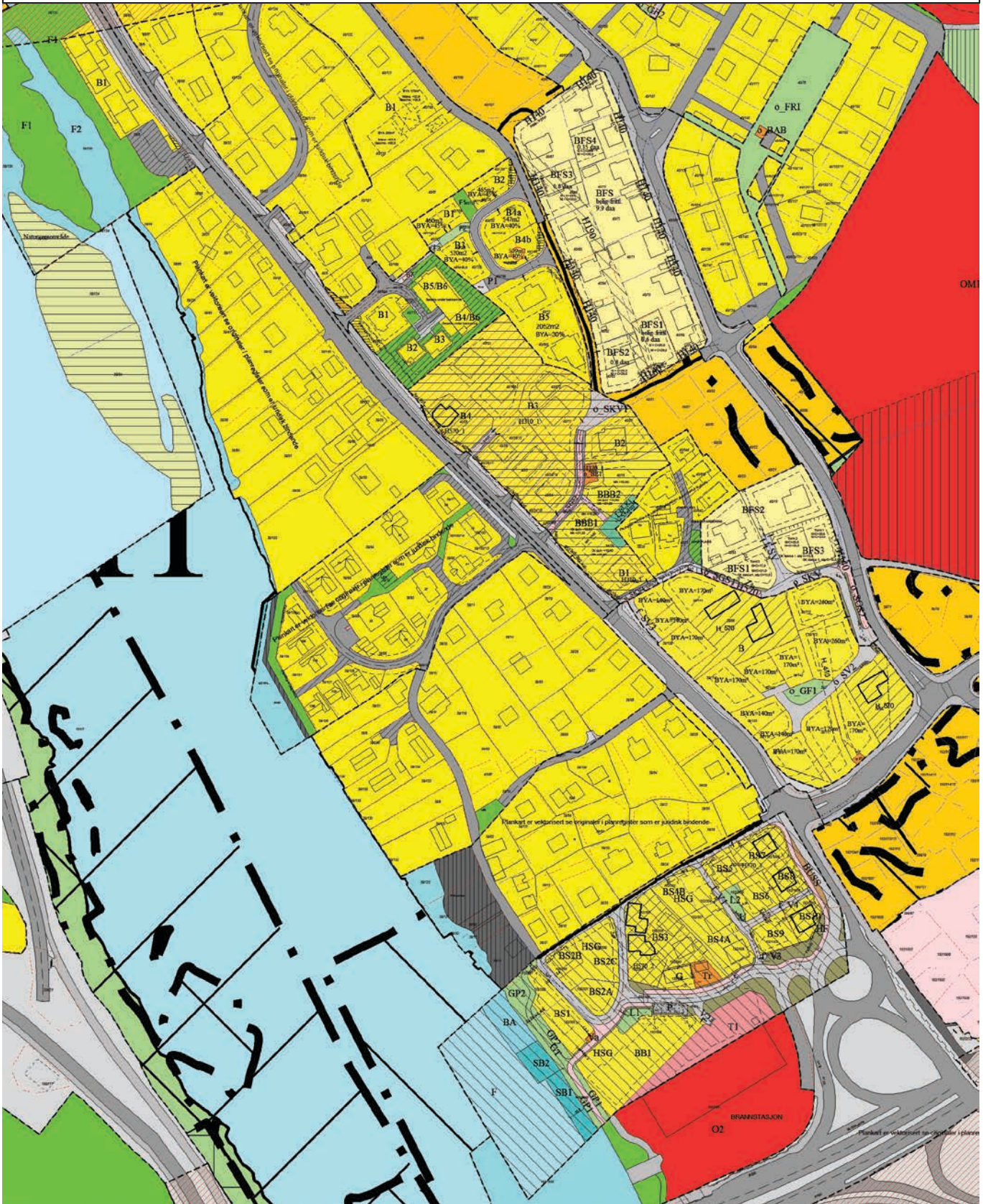
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 949.
Reguleringsbestemmelser for
Reguleringsplan for Major Laudals vei 3.

§ 1. Fellesbestemmelser

Parkering

Det avsettes areal til 2 biloppstillingsplasser (inkludert garasje) per boenhet innenfor egen tomt. Det skal etableres 3 gjesteparkeringsplasser som vist på plankartet.

Avkjørsel

De enkelte eiendommer skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Mindre justeringer av innkjørslenes plassering kan godkjennes ved rammesøknad.

Terrengbehandling

Murer og skjæringer over 3 m tillates ikke.

§ 2. Byggeområder pbl §25 1. ledd nr 1

Boliger og tilhørende anlegg

Innenfor hvert enkelt delfelt tillates oppført enebolig eller tomannsbolig. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Nye boliger innenfor planområdet skal oppføres iht. prinsippene om universell utforming.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 6,5 m og maks tillatt mønehøyde er 9,0 m over ok gulv i byggets hovedinngangsetasje som angitt med kotehøyde på plankartet (ok = xx,x).

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader. Det tillates ikke arker og takoppbygg.

Garasje inkl. bod kan ikke overstige 40 m² og gesimshøyden kan maks være 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Innenfor hvert av delfeltene B1 og B2 tillates maks 2 boenheter og BYA = 45 %.

Innenfor hvert av delfeltene B3, B4a og B4b tillates maks 2 boenheter og BYA = 40 %.

Innenfor B5 skal bebygd areal ikke overstige BYA= 30 %. Parkering på terreng skal inngå i beregning av grad av utnytting med 18 m² pr plass.

Eksisterende boliger tillates tilbygd innenfor viste byggegrenser. Høyde på tilbygg skal ikke overstige høyden på eksisterende bebyggelse. Eksisterende enebolig på eiendommen nord i B5 tillates ombygd til 2 boenheter.

Hvert delfelt skal byggemeldes samlet. Ved byggemelding skal det fremvises tegninger som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse, tilstøtende vei og eventuelle friområder. Støynivåene innendørs skal tilfredsstillende grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442.

Det skal også redegjøres for at sikkerhet mht. fundamentering av bygg og anlegg, samt at sikkerhet knyttet til bruk av planlagte utarealer er tilstrekkelig ivaretatt.

§ 3. Offentlig trafikkområde pbl §25 1. ledd nr 3

Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier som anvist på plankartet og med grøfter og skråninger i samsvar med gjeldende kommunale veinormaler. I forbindelse med detaljplanlegging og prosjektering kan det foretas mindre justeringer av veienes høydeprofil.

Plan nr 949 - Reguleringsplan for Major Laudals vei 3 Planforslag pr 14.08.2009

Asplan Viak AS Side 2 av 2

Nødvendige skjæringer og fyllinger for å kunne opparbeide atkomstveien som angitt på plankartet, kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål.

Offentlig parkeringsplass P1 avsettes til gjesteparkering.

§ 4. Friområder pbl §25 1. ledd nr 4

F1 (sandlekeplass) og F2 (turvei) planeres med høyder tilpasset atkomstveien og opparbeides etter prinsippene om universell utforming. Det skal utarbeides utomhusplan for F1 som viser utforming og møblering av lekeplassen. Utforming av F2 (turveien) skal vises sammen med teknisk plan for atkomstveien.

F2 tillates benyttet som atkomst for eiendommer i B1.

§ 5. Spesialområder pbl §25 1. ledd nr 6

Frisiktsoner ved vei

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være friskt langs vei/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeidet kan starte, skal det være utarbeidet godkjente tekniske planer for offentlig trafikkområde og turvei F2.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i felt B1 og B3 skal det dokumenteres hvordan trafikkstøy fra Torridalsveien er håndtert. Eventuelle støytiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B1 og B3.

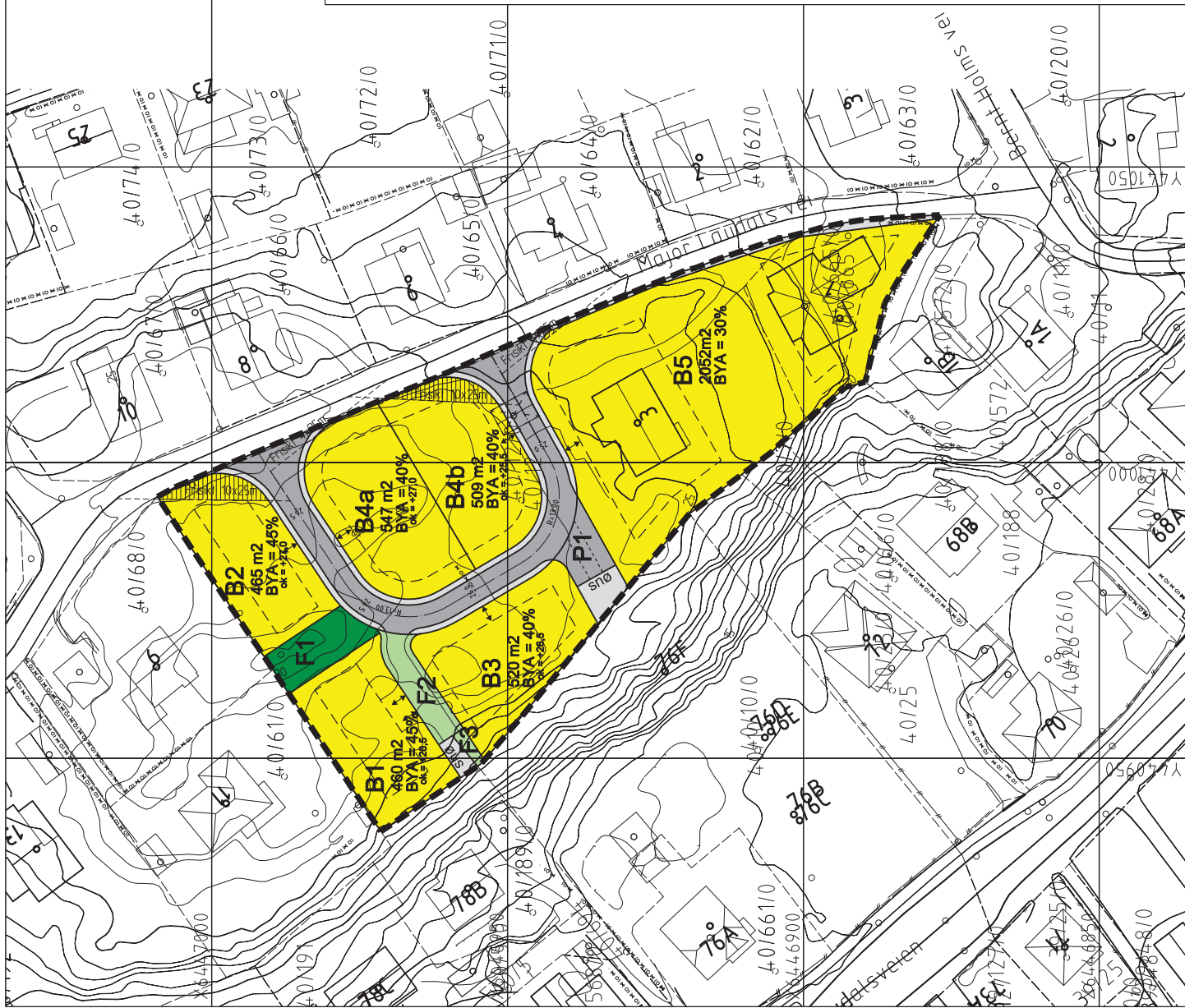
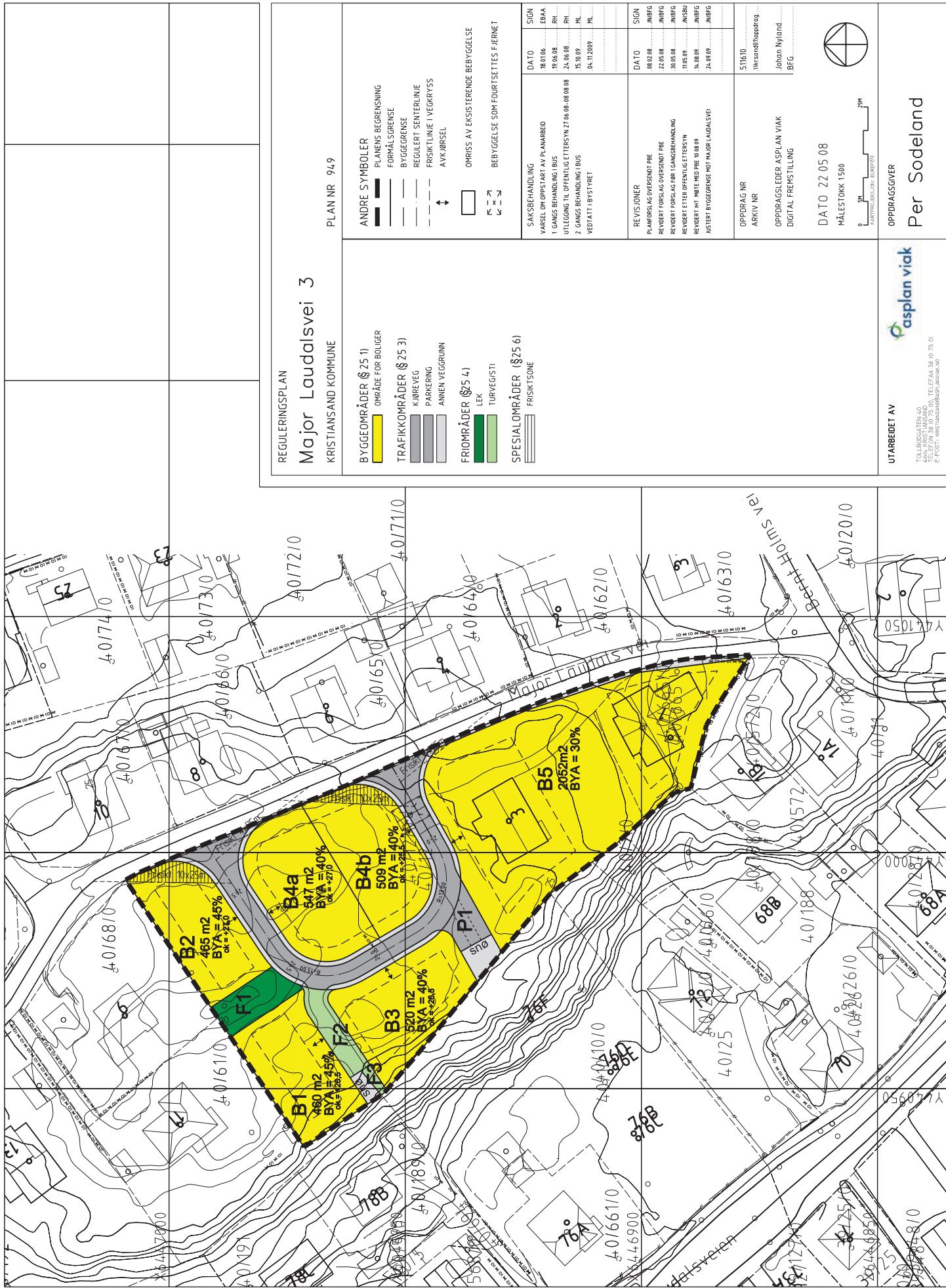
Kvartalslek i Inghertasvei og sandlek F1 skal ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for bebyggelse i flere enn 2 av delfeltene B1 – B4b.

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse skal sikt i kryssområde Bernt Holms vei/ Major Laudalsvei være forbedret i samsvar med godkjent teknisk/ kryss plan.

17.09.2009

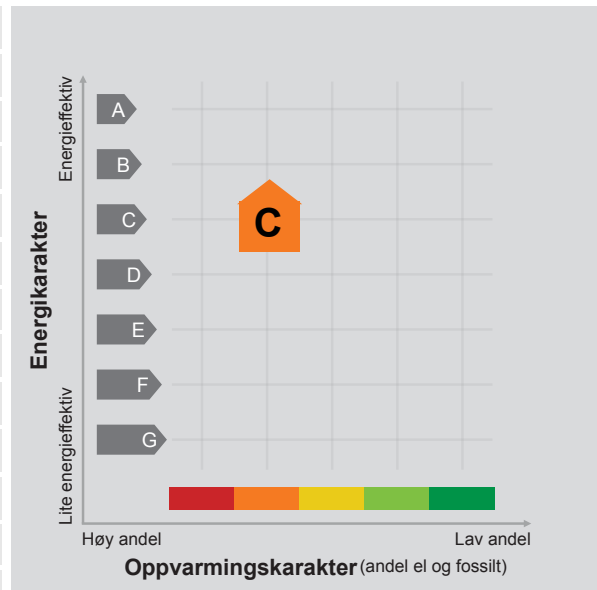
Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 04.11.2009 som sak nr. 162

Plan- og bygnings sjefen.



ENERGIATTEST

Adresse	Major Laudals vei 7C
Postnummer	4630
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	733
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300379254
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	04383d3a-a3e3-413e-8a81-8a359e66f712
Dato	03.09.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Montere automatikk på utebelysning

- Vask med fulle maskiner

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Major Laudals vei 7C
Postnummer: 4630
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0101
Dato: 03.09.2023 8:57:27
Energimerkenummer: 04383d3a-a3e3-413e-8a81-8a359e66f712

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 40
Bruksnummer: 733
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300379254

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



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 oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Major Laudals vei 7C, 4630 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	Dato/sted

Signatur

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 AVTALERETTLIGE 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

KRISTOFFER LAUVSLAND | Eiendomsmegler | **900 58 149**

kristoffer.lauvsland@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02 22