

Marcus Thranes gate 17

NEDRE LUND



Prisantydning: **kr 12 600 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeglere.no



Lekker og innholdsrik nyrenovert (2018) enebolig med hybel - Barnevennlig - Garasje - Solrik flott opparbeidet tomt

OMRÅDE
NEDRE LUND

ADRESSE
**Marcus Thranes gate 17, 4630
KRISTIANSAND S**

Prisantydning
kr 12 600 000,-

Omkostninger: **kr 332 590,-**
Totalpris: **kr 12 932 590,-**
Formuesverdi: **kr 1 044 242,-**
Kommunale avgifter: **kr 13 534,- per år**
Eiendomskatt: **kr 6 756,-**

BRA-i: 177 m²
BRA-e: 48 m²
BRA Total: 225 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1932
Soverom: 5
Rom: 7
Etasje: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 496 m²



Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

990 99 228
pal.birkeland@sormegleren.no

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

MARCUS THRANES GATE 17

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 152, bnr. 853, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 177 m²

BRA - e: 48 m²

BRA totalt: 225 m²

TBA: 37 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.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 m² Trapperom, vaskerom, teknisk rom med oppbevaringsmulighet, soverom, gang, bad og stue/kjøkken.

1. etasje

BRA-i: 68 m² Vindfang/gang, toalettrom, stue/kjøkken og tv-stue.

2. etasje

BRA-i: 56 m² Gang, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 6 m²

2. etasje: 5 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 26 m²

Hagestue

BRA-e: 19 m²

Drivhus

BRA-e: 8 m²

Tomtetype og tomtestørrelse

Eiet, 496 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med særdeles gode solforhold. Opparbeidet hage anlagt av gartner med nyere gressplen, drivhus, plattning med utgang fra stue, sykkelbod og redskapsbod. Det er i tillegg stor solrik plattning med pergola fra 2020 med sol fra morgen til kveld. Flott vinterisolert hagestue fra 2023 (fin samlingsplass for barna) med varme i gulv: Det er i tillegg en hyggelig veranda med utgang fra soverom i 2. etg. Meget solrikt. Frittliggende nyere garasje med kryploft og parkeringsplass på tomten.

Beliggenhet

Særdeles god og sentral beliggenhet i den attraktive aksene mellom UiA og Kvadraturen. Nedre Lund er består hovedsakelig av villabebyggelse og er kjent for sitt gode og stabile bomiljø med beboere i alle aldre. Flotte friareal kun ett par hundre meter fra boligen, spesielt nevnes parken i Lovisenlund Allè og Gimle Gård med store plenareal velegnet for ballspill og barnelek. Ønsker man skogsareal til trening eller søndagsturer, starter Jegersberg praktisk talt med Gimle gård og Universitetsområdet. Umiddelbar nærhet dagligvareforretninger, barnehager, bussmetro, Jegersberg med turterreng og lysløype, samt Kjøita Park med flere servicetilbud. Fra boligen er det 10-15 minutters spasertur til Markensgate. Trygg og kort skolevei til Lovisenlund barneskole, Oddemarka ungdomsskole og KKG.

Adkomst

Fra Kristiansand sentrum. Kjør over gamle Lundsbroen. Ta til venstre ned Torridalsveien i første lyskryss. Ta inn andre vei til høyre (Marcus Thranes gate) og følg denne veien til du kommer til nr. 17. Boligen ligger på venstre side og er merket med til salgs plakat. Det vil bli godt skiltet på fellesvisning.

Byggemåte

Boligen er oppført i trekonstruksjoner på grunnmur av betong, og etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner og betong-gulver i kjelleren. Tak konstruksjonen er oppført som saltak med halv-valmer, kilrenner og mønekvist i tre konstruksjoner, med takbord som undertak, glaserte tegltakstein som utvendig taktekke og stål-takrenner og takbeslag er montert. Boligen er kledd utvendig med liggende trekledning og vinduer og ytterdører har 3.lags glass. Verandaer er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord, samt trapp og rekkverker i trekonstruksjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2:

Hele huset med våtrom er totalrenovert. Alt av rør, sluk mv. er fra 2017. Hele huset har rør-i-rør system. Arbeid utført av faglært Byggsør Kristiansand og Byggmester Oddleif Henriksen AS i 2017.

Pkt. 4:

Det er lagt nytt takdekke/sperreduk, nye lekter og nye takstein. Det er nye tre-lags vinduer. Det ble drenert rundt huset og grunnmuren ble samtidig senket en meter og plassert på armert underbygg og dobbel såle (kjelleren har dobbelt-bunn mot fuktskade). Garasjen ble oppført januar 2018. Arbeid utført av faglært Byggsør Kristiansand, Byggmester Oddleif Henriksen AS, FS Mur AS i 2017.

Pkt. 7:

1) Ved overtakelse av huset hadde rørlegger glemt å stramme en vannledning i vannskapet på badet i kjellerleiligheten. Som følge av vannlekkasjen som fulgte, måtte kjelleren renoveres på nytt. Vårt forsikringsselskap tok ut regress mot rørleggerfirmaet.
2) I forbindelse med arbeid på overvannsnettet i Marcus Thranes gate i 2022, førte styrtregnet i august til at flere hus på Lund fikk overvann inn kjellere. Her kom overvann fra sluk utenfor huset inn i kjellerinngangen. Til tross for relativt liten vannskade, ble parkett og gulvlistene byttet. Vårt forsikringsselskap tok ut regress mot Kristiansand kommune. Etter at kommunen ferdigstilte utbedring av overvannsnettet har det aldri vært observert vann eller fukt i kjeller.

Pkt. 8:

Det ble drenert rundt hele huset. Videre ble grunnmuren understøpt i forbindelse med senking av gulv i kjeller. Sålen har dobbeltbunn med pumpesystem som ekstra sikring mot fukt. Arbeid utført av faglært Byggsør Kristiansand, Byggmester Oddleif Henriksen AS, FS Mur AS i 2017.

Pkt. 10: Alt elektrisk er fra 2017. Det er 3-fase 32A lader for elbil i garasjen. Hagestuen har elektrisk anlegg fra 2023. Arbeid utført av faglært Byggsør AS, Byggmester Oddleif Henriksen AS, Lund Elektro AS i 2017.

Pkt. 13: Alt av VVS er fra 2017. Arbeid utført av faglært Byggsør Kristiansand AS, Byggmester Oddleif Henriksen AS, JA Rør AS i 2017.

Pkt. 16: Installert Daikin varmepumpe. Arbeid utført av ACsenteret AS i 2023. Installert ny peis fra Modena (Nordpeis, modell Lisboa). Arbeid utført av faglært Modus mur AS/FS Mur AS i 2018.

Pkt. 18: Det er lagt nytt innvendig stålrør i pipe fra forrige eier. Ny peis installert 2018.

Pkt. 25: Kjellergulvet ble senket for å få godkjent høyde til utleieleilighet. Arbeid utført av faglært Byggsør Kristiansand AS, Byggmester Oddleif Henriksen AS i 2017. Hagestue oppført av byggmester Liane AS i 2023.

Pkt. 32: Hagen ble planert og lasermålt med 2 grader helning sommeren 2018. Pergola ble oppført i 2020 av Byggmester Thomas Oscar Ugland AS. Drivhus fra Grønt Fokus ble oppført 2024.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Flott beliggenhet i den attraktive aksene mellom Kvadraturen og UiA. Kort og trygg skolevei til Lovisenlund barneskole. Pent opparbeidet tomt med flott hage og solrike uteplasser.

Hele boligen er renovert både utvendig og innvendig med bla. 3 nye totalrenoverte flislagte bad/wc, 2 nye kjøkken, alt nytt av røropplegg og elektrisk, samt nye gulv og nyoppussede tak og vegger i hele boligen.

Yttergang med trapp til alle 3 etasjer. Boligen går over 2 fulle etasjer pluss full innredet kjeller.

1. etasje:

Flislagt gang med varme i gulv, downlights i tak og garderobeplass, separat flislagt toalett med varme i gulv og innredning, romslig stue med varme i gulv, downlights i tak, flott peisovn, god plass for spisestue og utgang til terrasse og hage. Kjøkken med lekker lekker Strai kjøkkeninnredning med god benkeplass, led lys i tak og integrerte hvitevarer høykvalitets hvitevarer (stekeovn, helt kjøleskap, helt frysenskap, Rørshetta induksjonstopp og oppvaskmaskin). Tv-stue/evt soverom.

2. etasje:

Gang med downlights i tak, lekkert totalrenoverte flislagt bad/wc med varme i gulv, led lys i tak, dusjkabinett, vegghengt wc, baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Praktisk sjakt for skittentøy ned til vaskerom. 3 gode soverom med godt med garderobeskap og hvorav et har tv-stue del og utgang til solrik veranda.

U. etasje:

Flislagt gang med downlights i tak og varme i gulv, lekkert flislagt bad/wc/vaskerom med downlights i tak, dusjhjørne, baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Teknisk rom med oppbevaringsplass.

Hybel med egen inngang:

Gang, stue/kjøkken/soverom og bad/wc.

For den som ikke ønsker utleie, kan hybel i underetasje enkelt integreres og benyttes sammen med hoveddel. Hybel leies ut møblert. Evt møbler kan kjøpes ut av selger om ønskelig

Hybel er for tiden utleid for kr. 8.500,- inkl. strøm pr. mnd.

Se vedlagte oppgraderingsskjema fra selger.

Bør sees!

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Adler Olsen den 03.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 17.01.2025. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen:

Boligen ble oppført i 1932 og er betydelig oppgradert, renoverert i 2017, bla. ble det gravd opp langs utvendig grunnmur rundt boligen og ny drenering, utvendig fukt sikring av grunnmuren ble montert, og grunnmuren ble senket, understøpt i forbindelse med senking av gulvene i kjelleren for å få godkjent høyde til utleie leilighet i del av kjelleren, og det ble montert lyd/brannskillehimling med 2 lag gipsplater på lydbøyler, og dobbel lyd/brannskillevegg m/spalte og 2 lag gipsplater på hver side, samt montert 2 lyd/branddører og rømnings vinduer i kjelleren. Sålen har dobbelt bunn med pumpesystem som ekstra sikring mot fukt, og pumpekum er montert i gulvet i boden under trappen i kjelleren. Alle våtrommene ble renoverert i 2017, samt innvendige overflater, Strai-kjøkkeninnredning montert i 1.etasje. Ikea-kjøkkeninnredning i kjelleren, og alt rør opplegg, varmtvannsberedere og el-anlegget i boligen ble skiftet ut. Alle vinduer med 3.lags glass og ytterdører er skiftet, samt utvendig taktekke med glaserte tegl-takstein m.m. stål-takrenner og takbeslag. I tillegg ble ny frittliggende garasje oppført i 2018, pergola i 2020, hagestue i 2023 og drivhus i fra Grønt Fokus i 2024. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende har fått TG2 i rapporten (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Tak konstruksjonen er oppført som saltak med halv-valmer, kilrenner og mønekvist i trekonstruksjoner, med takbord i fra byggeår som undertak. Utvendige gesimser har ikke luftespalter som var normal utførelse for byggeåret, og det er kun en lufteventil i gavl-veggen på kaldtloftet. Rommene i 2.etasje har igjenklede skråhimlinger uten tilgang for kontroll av undertak, konstruksjoner og om det er etablert ca. 50 mm. luftespalter i skråhimlingene er ukjent. Eier opplyste at skråhimlingene ble isolert i 2017 og at takkonstruksjonen trolig er "luftet over tak". Undertaksbordene på kaldtloftet fremstod i normal stand på befaringen med noen merker, misfarging bla. ved pipen som stammer i fra før utvendig taktekke m.m. ble skiftet ut i 2017. Det ble ikke målt fukt i merker på befaringen. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår.
Innvendige i gulver i 1 og 2.etasje har noe sig/retningsavvik som normalt for eldre boliger. Det ble målt ca. 5-25 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue, kjøkken, gang, soverom i 2.etasje på befaringen. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Innvendig > Innvendige trapper: Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Innvendig trapp i fra byggeår fremstår i normal god stand med rekkverk montert, håndløper er ikke montert på vegger. Ny trapp ble montert til kjelleren i 2017 og en håndløper er montert på vegg. Trappen er bratt og har smal gangbredde, ca. 46 cm. mellom trappevanger.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ingen avvik som krever umiddelbare tiltak.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

Parkering

Frittliggende garasje med installert el-lader og parkering på tomten. Ellers gateparkering etter offentlig gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og polisenummer

Storebrand Forsikring AS - 7675367

Radonmåling

Utleieenheten er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

ENERGI**Oppvarming**

Varmepumpe, flott peisovn i stue i 1. etg, varme i gulv i gang og toalett i 1. etg og i gang og på bad/wc i u. etg, samt varme i gulv på bad/wc i 2. etasje.

Hybel har varme i gulv i stue/kjøkken og på bad/wc.

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

Info strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk (ekskl. lading av elbil) på ca. 20.000 kWh for år 2024.

Antatt forbruk vinter/sommer inkl. lading av elbil:

Vinter: 2600 kWh pr. måned (nov-feb.) Kr. 2550,-

Sommer: 1000 kWh pr. måned (mai-sept.) Kr. 450,-

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutfgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energikarakter og energifarge

G - Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 13 534 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 2986. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 6 756 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 044 242 pr. 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 176 968 pr. 2023

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:

13.01.1932 - Dokumentnr: 905657 - Erklæring/avtale. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

02.07.1943 - Dokumentnr: 792 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om garasje/parkering.

24.04.2006 - Dokumentnr: 7998 - Bestemmelse iflg. skjøte. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

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 17.08.1932. Ferdigattesten gjelder våningshus.

Det foreligger ferdigattest datert 11.09.1962. Ferdigattesten gjelder ombygging / inngangsparti.

Det foreligger ferdigattest datert 11.09.1962. Ferdigattesten gjelder garasje.

Det foreligger ferdigattest datert 22.07.1970. Ferdigattesten gjelder forandringsarbeider.

Det foreligger ferdigattest datert 31.08.2018. Ferdigattesten gjelder rehabilitering av pipe.

Det foreligger ferdigattest datert 28.01.2025. Ferdigattesten gjelder for bruksendring, påbygg og fasadeendring slik det er beskrevet i tillatelse av 15.08.2017.

At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger avklaring søknadsplikt og dispensasjonsforhold for hagestue, datert 12.12.2022.

Bygningsmyndigheten vurderer tiltaket til å ikke være søknadspliktig, tiltaket betinger heller ikke dispensasjon.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 19 Lovisenlund allé, datert 16.06.1949.

Plan under arbeid i nærområdet: Oddemarka - Tordenskjolds gate - sykkelekspressvei.

Ras- og skredfare.

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

Det er hybel i underetasjen.

Hybel er utleid for kr. 8.500,- pr mnd med 3 måneders gjensidig oppsigelse.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 12 600 000

Totalpris

Kr 12 932 590

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 600 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

315 000,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

316 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

332 590,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

12 916 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

12 932 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å 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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,10 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 177 740,00,- inkl. mva.

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

Selger

Richard Lobb Utne

Kristine Marie Utne

Ansvarlig megler

Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

pal.birkeland@sormegleren.no

Tlf: 990 99 228

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

03.02.2025





















0Q1A8038









Hagestue



Hagestue



Hagestue



Hagestue





Hybel



Inngang hybel





Hybel





Hybel



Hybel



Hybel



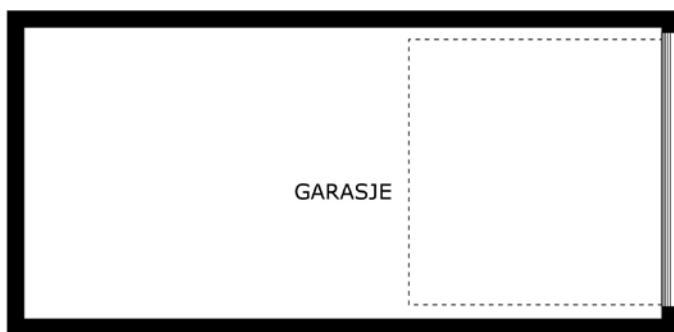
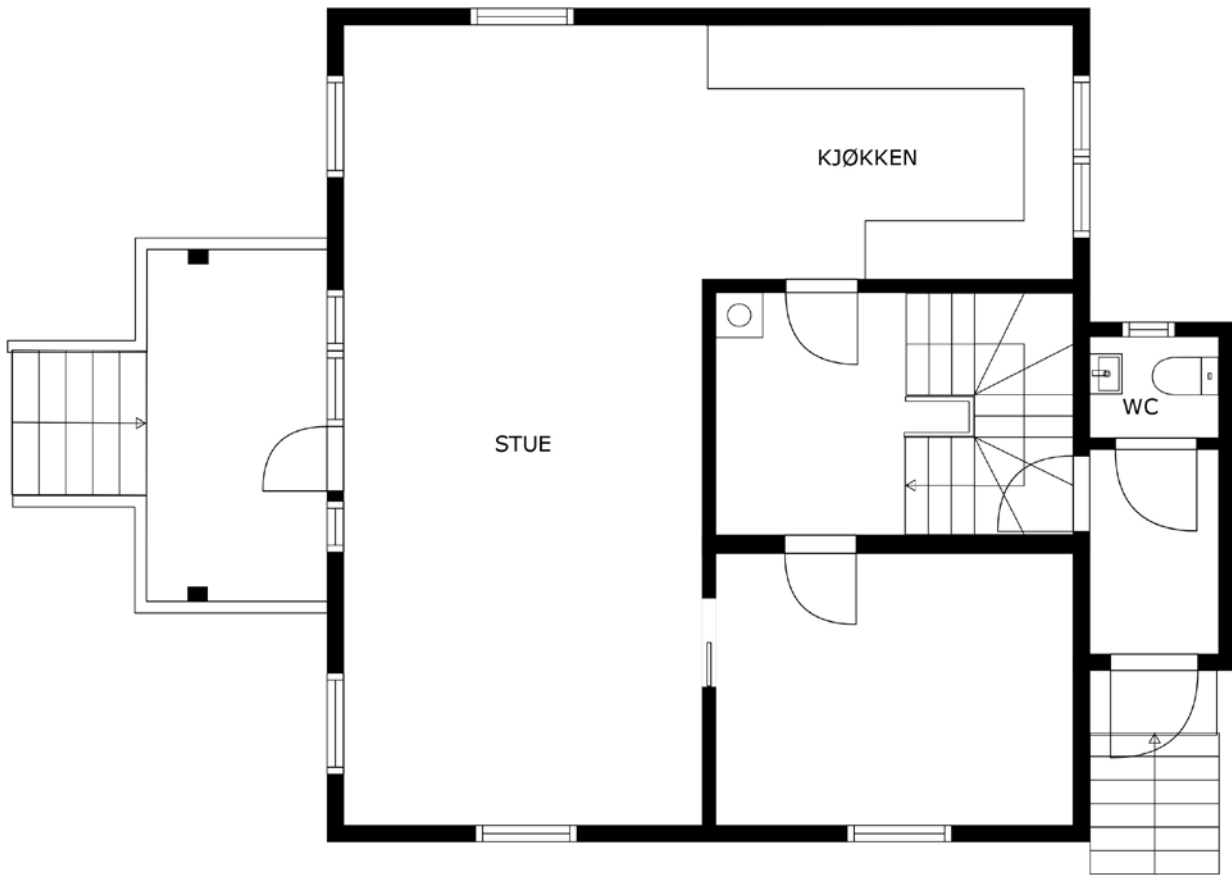
Hybel



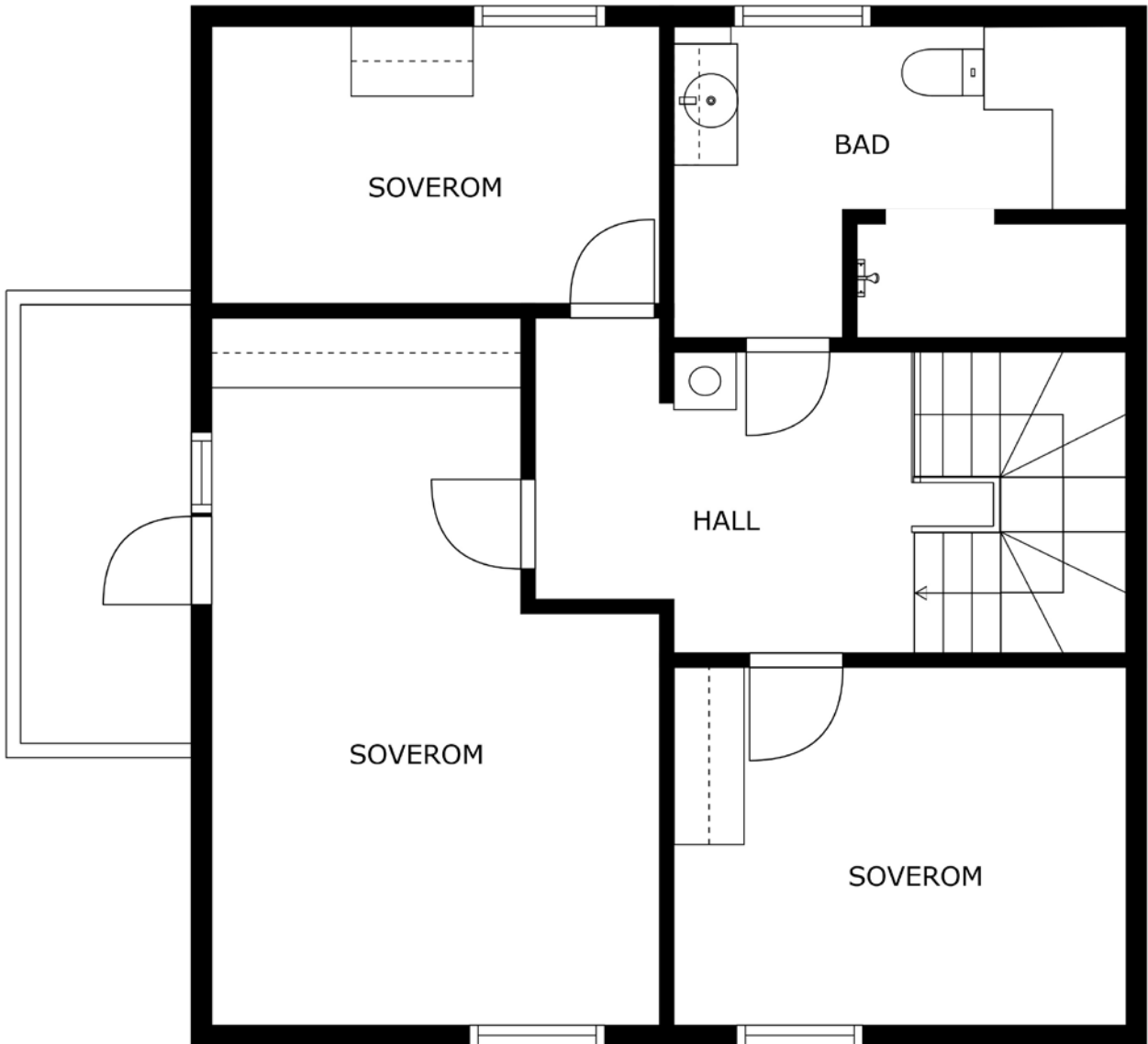




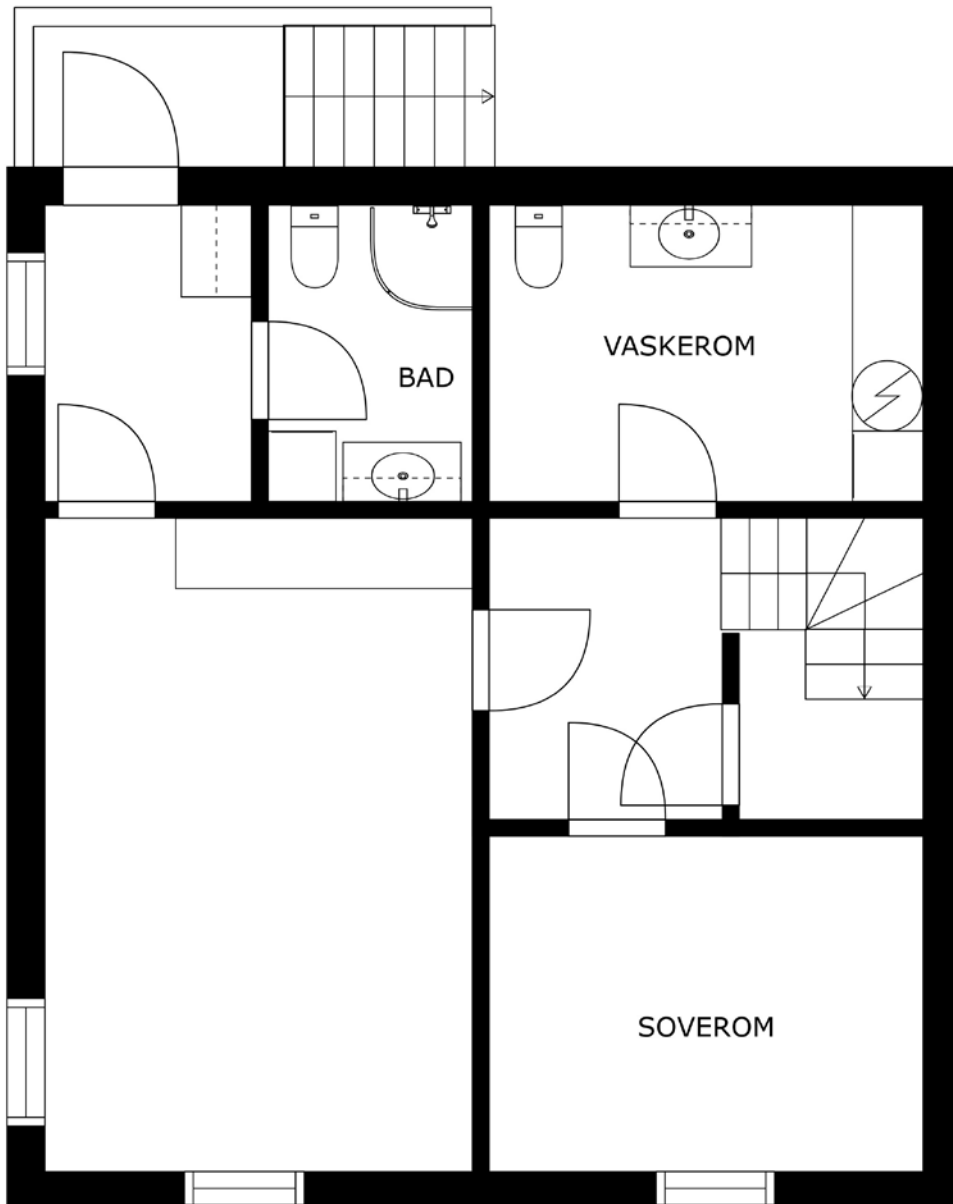




PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Nabolagsprofil

Marcus Thranes gate 17 - Nabolaget Nedre Lund - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Østerveien	3 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer		
0.2 km		
Universitetet	13 min	🚶
Totalt 27 ulike linjer		
1 km		
Kristiansand rutebilstasjon	23 min	🚶
Buss, tog		
1.7 km		
Kristiansand stasjon	5 min	🚆
Linje F5		
2.4 km		
Kongshavn brygge	14 min	🚆
Linje 91		
11.7 km		

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
449 elever, 21 klasser		
0.3 km		
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	10 min	🚶
100 elever, 9 klasser		
0.8 km		
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	12 min	🚶
191 elever, 10 klasser		
0.8 km		
Wilds Minne skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
381 elever, 29 klasser		
1.4 km		
Oddemarka skole (8-10 kl.)	10 min	🚶
423 elever, 30 klasser		
0.7 km		
Kristiansand katedralskole/Gimle	8 min	🚶
Kvadraturen Skolesenter	12 min	🚶
1200 elever		
0.9 km		



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



Opplevd trygghet

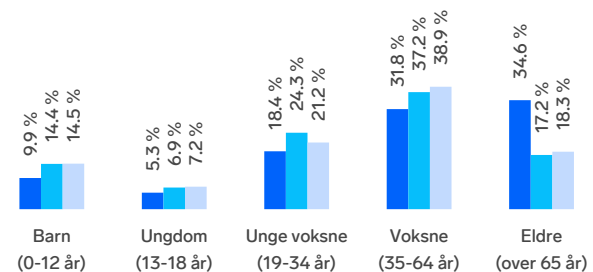
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Lund	1203	610
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
38 barn		
0.4 km		
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	10 min	🚶
32 barn		
0.8 km		
Bamsebo barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
83 barn		
1.2 km		

Dagligvare

Joker Oddernesveien	5 min	🚶
PostNord, søndagsåpent		
0.3 km		
Spar Lund Torv	7 min	🚶



Primære transportmidler

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

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100








Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

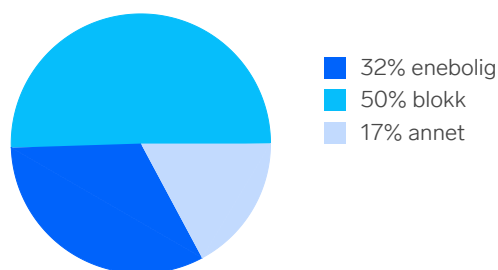
Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

Sport

- | | |
|--|--|
|  Lovisenlund skole | 0 km |
| Aktivitetshall, ballspill | |
|  Vabua sandvolleybane | 7 min  |
| Sandvolleyball | |
|  Spicheren Treningssenter | 14 min  |
|  SATS Aquarama | 17 min  |

Boligmasse







«Idylliske omgivelser nær elva. Bademuligheter, hyggelige naboer, nærhet til sentrum.»

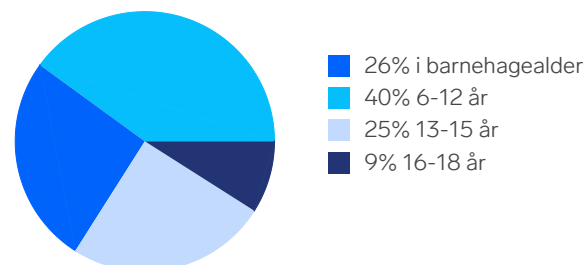
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Postgården | 23 min  |
|  Apotek 1 Aquarama | 16 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

-  Nedre Lund
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau, feiestige** og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås; skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

3.01.2025, Ke.SAND

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Marcus Thranes gate 17, 4630 KRISTIANSAND S

09 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Marcus Thranes gate 17

Postadresse

Marcus Thranes gate 17

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?

30. september 2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Har bodd i boligen i hele perioden

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 7675367

Informasjon om selger

Hovedselger

Utne, Kristine Marie

Medselger

Utne, Richard Lobb

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele huset med våtrom er totalrenovert. Alt av rør, sluk mv. er fra 2017. Hele huset har rør-i-rør system.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggsør Kristiansand og Byggmester Oddleif Henriksen AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er lagt nytt takdekke/sperreduk, nye leker og nye takstein. Det er nye tre-lags vinduer. Det ble drenert rundt huset og grunnmuren ble samtidig senket en meter og plassert på armert underbygg og dobbel såle (kjelleren har dobbelt-bunn mot fuktskade). Garasjen ble oppført januar 2018.



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggsør Kristiansand, Byggmester Oddleif Henriksen AS, FS Mur AS

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?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

1) Ved overtakelse av huset hadde rørlegger glemt å stramme en vannledning i vannskapet på badet i kjellerleiligheten. Som følge av vannlekkasjen som fulgte, måtte kjelleren renoveres på nytt. Vårt forsikringsselskap tok ut regress mot rørleggerfirmaet.

2) I forbindelse med arbeid på overvannsnettet i Marcus Thranes gate i 2022, førte styrtregnet i august til at flere hus på Lund fikk overvann inn kjellere. Her kom overvann fra sluk utenfor huset inn i kjellerinngangen. Til tross for relativt liten vannskade, ble parkett og gulvlistet byttet. Vårt forsikringsselskap tok ut regress mot Kristiansand kommune. Etter at kommunen ferdigstilte utebedring av overvannsnettet har det aldri vært observert vann eller fukt i kjeller.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2017

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det ble drenert rundt hele huset. Videre ble grunnmuren understøpt i forbindelse med senking av gulv i kjeller. Sålen har dobbeltbunn med pumpesystem som ekstra sikring mot fukt.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggsør Kristiansand, Byggmester Oddleif Henriksen AS, FS Mur AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt elektrisk er fra 2017. Det er 3-fase 32A lader for elbil i garasjen. Hagestuen har elektrisk anlegg fra 2023.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggsør AS, Byggmester Oddleif Henriksen AS, Lund Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2017

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt av VVS er fra 2017.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggsør Kristiansand AS, Byggmester Oddleif Henriksen AS, JA Rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert Daikin varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ACsenteret AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2018

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert ny peis fra Modena (Nordpeis, modell Lisboa).

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Modus mur AS/FS Mur AS

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er lagt nytt innvendig stålrør i pipe fra forrige eier. Ny peis installert 2018.



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
- 25.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 25.1.2 Årstall
2017
- 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Kjellergulvet ble senket for å få godkjent høyde til utleieleilighet
- 25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Byggsør Kristiansand AS, Byggmester Oddleif Henriksen AS
- 25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei
- 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig
- 25.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 25.2.2 Årstall
2023
- 25.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

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

Hagestue

25.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Liane AS

25.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

25.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja Nei Vet ikke

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:

Hagen ble planert og lasermålt med 2 grader helning sommeren 2018. Pergola ble oppført i 2020 av Byggmester Thomas Oscar Ugland AS. Drivhus fra Grønt Fokus ble oppført 2024.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Tilstandsrapport

📍 Marcus Thranes gate 17, 4630 KRISTIANSAND
S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 853

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 17.01.2025

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 19204-3675

Referansenummer: RS1028

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen

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.

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718



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

- 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble oppført i 1932 og er betydelig oppgradert, renovert i 2017, bla. ble det gravd opp langs utvendig grunnmur rundt boligen og ny drenering, utvendig fukt sikring av grunnmuren ble montert, og grunnmuren ble senket, understøpt i forbindelse med senking av gulvene i kjelleren for å få godkjent høyde til utleie leilighet i del av kjelleren, og det ble montert lyd/brannskillehimling med 2 lag gipsplater på lydbøyer, og dobbel lyd/brannskillevegg m/spalte og 2 lag gipsplater på hver side, samt montert 2 lyd/brannrør og rømnings vinduer i kjelleren. Sålen har dobbelt bunn med pumpesystem som ekstra sikring mot fukt, og pumpekum er montert i gulvet i teknisk rom i kjelleren. Alle våtrommene ble renovert i 2017, samt innvendige overflater, Strai-kjøkkeninnredning montert i 1.etasje. Ikea-kjøkkeninnredning i kjelleren, og alt rør opplegg, varmtvanns beredere og el-anlegget i boligen ble skiftet ut. Alle vinduer med 3.lags glass og ytterdører er skiftet, samt utvendig taktekke med glaserte tegl-takstein m.m. stål-takrenner og takbeslag. I tillegg ble ny frittliggende garasje oppført i 2018, pergola i 2020, hagestue i 2023 og drivhus i fra Grønt Fokus i 2024.

Byggemåte:

Boligen er oppført i trekonstruksjoner på grunnmur av betong, og etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner og betong-gulver i kjelleren. Tak konstruksjonen er oppført som saltak med halv-valmer, kilrenner og mønekvist i tre konstruksjoner, med takbord som undertak, glaserte tegl-takstein som utvendig taktekke og stål-takrenner og takbeslag er montert. Boligen er kledd utvendig med liggende trekledning og vinduer og ytterdører har 3.lags glass. Verandaer er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord, samt trapp og rekkverker i trekonstruksjoner.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig taktekke ble skiftet ut i 2017 med nye glaserte tegl-takstein, ny sperreduk, sløyfer og takleker. Utvendig taktekke fremstår i normal god stand, samt stål-takrenner m/nedløp, luften lyre, kilrennebeslag, stigetrinn og helbeslag på pipen i fra 2017. Tak konstruksjonen er oppført som saltak med halv-valmer, kilrenner og møne kvist i trekonstruksjoner, med takbord i fra byggeår som undertak. Utvendige gesims har ikke luftespalter som var normal utførelse for byggeåret, og det er kun en luftenventil i gavl-veggen på kaldtloftet. Rommene i 2.etasje har igjennkledde skråhimlinger uten tilgang for kontroll av undertak, konstruksjoner og om det er etablert ca. 50 mm. luftespalter i skråhimlingene er ukjent. Eier opplyste at skråhimlingene ble isolert i 2017 og at takkonstruksjonen trolig er "luftet over tak". Undertakbordene på kaldt loftet fremstod i normal stand på befaringen med noen merker, misfarging bla. ved pipen som stammer i fra før utvendig taktekke m.m. ble skiftet ut i 2017. Det ble ikke målt fukt i merker på befaringen. Boligen er kledd utvendig med liggende trekledning som forrige eier har opplyst "at 3 yttervegger ble isolert med 10 cm. isolasjon, vindtett-plater, utlekting, musebånd og ny liggende trekledning montert i perioden 2008-2015 av Byggmester Reidar Frigstad og egen innsats av eier, og at yttervegger mot gata ble ikke isolert og

vindtett-plater ble montert utenpå opprinnelig trekledning, vindfanget ble isolert ved utvidelse i 2015". Eier opplyste at i 2017 ble ytterveggene påforet 50 mm. innvendig med isolasjon og at boligen ble malt utvendig i 2018. Utvendig trekledning har normal vær slitasje og normalt vedlikehold kan påregnes. Alle vinduer med 3.lags glass er skiftet ut i 2017, samt ett takvindu i PVC/plast med 3.lags glass over trappen i 2.etasje og rømnings vinduer er montert i kjelleren i 2017. Vinduene fremstår i normal god stand, samt inngangsdører med 3.lags glass og 2 to-fløyet balkongdører med 3.lags glass er skiftet ut i 2017. Veranda ut i fra 1 og 2.etasje oppført i trekonstruksjoner i 2017 med terrassebord og trapp og rekkverker i trekonstruksjoner har høyde på ca. 1 m. Overflater har normal værslitasje og normalt vedlikehold kan påregnes.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater i fra 2017 har normal bruksslitasje og fremstår i normal god stand. Etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår. Innvendige i gulver i 1 og 2.etasje har noe sig/retningsavvik som normalt for eldre boliger. Det ble målt ca. 5-25 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue, kjøkken, gang, soverom i 2.etasje på befaringen. Betong-gulver i fra 2017 i kjelleren, ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen. Det ble målt ca. 3-8 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom, stue/kjøkken på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen. Det er ikke utført radonmålinger i boligen, men eier opplyste at det ble lagt radonmembran i forbindelse med støping av nye betong-gulver i kjelleren i 2017. Malt/pusset teglsteins-pipe fra byggeår med feieluke i kjelleren og på kaldtloftet. Over tak har pipen helbeslag og stigetrinn montert på yttertaket i 2017. Eier opplyste at "det er lagt inn nytt innvendig stålrør i pipen fra forrige eier, og at ny peis/ovn fra Modena (Nordpeis, model Lisboa) ble installert i 2018 av Modus Mur AS/FS Mur AS". Ok avstand foran ildsted til brennbart og registrerte ikke sprekker i synlige overflater på befaringen, bortsett i fra noen sprekker som er fuget på kaldtloftet. Den andre pipen i fra byggeår i boligen er ikke i bruk og er avsluttet under gulvbordene på kaldtloftet. Rommene i kjelleren har innvendig påføring i trekonstruksjon mot grunnmuren og grunnmuren er ikke synlig for kontroll. Det ble ikke registrert merker, fukt på de innvendige overflater som var mulig å besiktige på befaringen, eller målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulver mot grunnmur, og ved hulltaking i bunn av påforet bakvegg i soverommet i kjelleren ble det målt ca. 9 vekt% fukt på befaringen. Generelt er rom under terreng og påforede vegger i trekonstruksjoner mot grunnmur utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt. Innvendig trapp i fra byggeår fremstår i normal god stand med rekkverk montert, håndløper er ikke montert på vegger. Ny trapp ble montert til kjelleren i 2017 og en håndløper er montert på veggen. Trappen er bratt og har smal gangbredde, ca. 46 cm. mellom trappevanger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i 2.etasje har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrør i gulvet i dusjen og i gulvet under innredningen, og vegghengt toalett, dusj, rørskap, opplegg for vaskemaskin og baderoms innredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Eier opplyste at alle våtrommene ble renovert i 2017 av Byggsør

Beskrivelse av eiendommen

Kristiansand og Byggmester Oddleif Henriksen AS. Gulvet har litt fall til sluken i gulvet under innredningen, og gulvet i dusjen har litt fall til sluken, og det ble målt høyde forskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluker på befaringen. Overflater har normal slitasje og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fukt indikator på overflater på befaringen.

Vaskerommet i kjelleren har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrisk i gulvet i dusjen og toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin og innredning med stålvask er montert. Vaskerommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dør bladet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall, og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen. Overflater har normal slitasje og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fukt indikator på overflater på befaringen.

Baderommet i kjelleren har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrisk i gulvet i dusjen og vegghegt toalett, dusj, rørskap, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall, og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen. Overflater har normal slitasje og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Strai-kjøkkeninnredning i fra 2017 i 1.etasje fremstår i normal god stand, og kjøkken ventilatoren i koketoppen har avtrekk ut igjennom ytterveggen. Ikea-kjøkkeninnredning i fra 2017 i kjelleren fremstår i normal god stand, og kjøkkenventilatoren har kullfilter montert.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet ble bygd i 2017 og har fliser på gulvet med fotlister, malte platevegger og malt innvendig tak. Vegghegt toalett og innredning med servant er montert. Rommet har ikke ventil eller elektrisk styrt vifte montert og dørkarmen har ikke luftespalte for tilluft til rommet, men ett luftevindu er montert. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i rommet på befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast og rørskap med plast-vannrør i rør-rør system er montert i baderommet i 2.etasje, og i teknisk rom i kjelleren, og i baderommet i kjelleren, alt av VVS i boligen er i fra 2017. Varmtvannsbereder på 283 liter er montert i teknisk rom i kjelleren og varmtvannsbereder på 76 liter produsert i 2018 er montert i kjøkkenbenken i kjelleren. Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i ytterveggen, og elektrisk styrt vifte i våtrommene. Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk og Daikin varmepumpe ble installert i vindfanget i 2023 av ACsenteret AS. Sikringsskap med automatsikringer er montert i teknisk rom i kjelleren, og gangen i hybel leiligheten, røykvarslere er montert i boligen og brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyste at byggegrunnen består av sand/løsmasser. Grunn og

fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger. Drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren er ikke kontrollert av undertegnede. Grunnmursplate er synlig i lys gravene ved kjeller vinduene og taknedløpene er ført i drenerør til overvannskum. Eier opplyste at det i 2017 ble gravd opp langs utvendig grunnmur rundt boligen og at ny drenering ble utført av Aateigen AS, videre ble grunnmuren senket, understøtt i forbindelse med senking av gulvene i kjelleren. Sålen har dobbelt bunn med pumpe system som ekstra sikring mot fukt, pumpekum er montert i gulvet i teknisk rom i kjelleren. Grunnmuren i fra byggeår er oppført i betong og er ikke synlig for kontroll av evt. sprekker, grunnmuren ble kledd med beslag utvendig i 2017 i forbindelse med oppgraving, senking, understøping av grunnmuren, ny drenering m.m. Boligen ligger på flat tomt og terreng antas å ha normale forhold for avrenning. Eier opplyste at Aateigen AS planerte hagen med 2 graders helning ut i fra grunnmuren, sommeren 2018. Forrige eier har opplyst at kommunen har skiftet ut vann og avløpsrør ute i gata og at røropplegg inn til boligen er skiftet ut av Rørlegger Halfdan Hagane i 2016.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

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

Hagestue

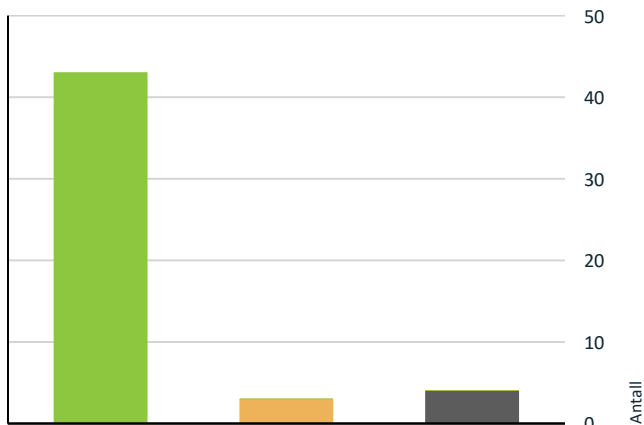
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av boligen, utvendige murer, gjerder ol. på eiendommen er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1932

Kommentar
Ifht. kommunen.

Standard

Boligen har en normal standard.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Utvidet vindfanget	Iflg. forrige eier.
------	--------------------	---------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Eier opplyste at utvendig taktekke ble skiftet ut i 2017 med nye glaserte tegl-takstein, ny sperreduk, sløyfer og takleker. Utvendig taktekke fremstår i normal god stand og normalt vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og taktekke er ikke kontrollert.



Nedløp og beslag

Eier opplyste at i 2017 ble stål-takrenner m/nedløp, luftelyre, kilrennebeslag, stigebrunn og helbeslag på pipen skiftet ut. Takrenner og takbeslag fremstår i normal god stand og normalt vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og takrenner og takbeslag er ikke kontrollert.

Veggkonstruksjon

Boligen er kledd utvendig med liggende trekledning som forrige eier har opplyst "at 3 yttervegger ble isolert med 10 cm. isolasjon, vindtett-plater, utlekting, musebånd og ny liggende trekledning montert i perioden 2008-2015 av Byggmester Reidar Frigstad og egeninnsats av eier, og at yttervegger mot gata ble ikke isolert og vindtett-plater ble montert utenpå opprinnelig trekledning, vindfanget ble isolert ved utvidelse i 2015". Eier opplyste at i 2017 ble ytterveggene påført 50 mm. innvendig med isolasjon og at boligen ble malt utvendig i 2018. Utvendig trekledning har normal værslitasje og normalt vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og treverk er ikke fullstendig kontrollert.



Litt flass etc. på bla. hjørnebord, normal værslitasje.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak konstruksjonen er oppført som saltak med halv-valmer, kilrenner og mønekvist i trekonstruksjoner, med takbord i fra byggeår som undertak. Utvendige gesimser har ikke luftespalter som var normal utførelse for byggeåret, og det er kun en lufterventil i gavl-veggen på kaldtloftet. Rommene i 2. etasje har igjennkledde skråhimlinger uten tilgang for kontroll av undertak, konstruksjoner og om det er etablert ca. 50 mm. luftespalter i skråhimlingene er ukjent. Eier opplyste at skråhimlingene ble isolert i 2017 og at takkonstruksjonen trolig er "luftet over tak". Undertakbordene på kaldtloftet fremstod i normal stand på befaringen med noen merker, misfarging bla. ved pipen som stammer i fra før utvendig taktekke m.m. ble skiftet ut i 2017. Det ble ikke målt fukt i merker på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Litt flass etc. på topprekke, normal værslitasje

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Innvendige overflater i fra 2017 har normal bruksslitasje og fremstår i normal god stand. Merker ol. er ikke ytterlige kommentert.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår. Innvendige i gulver i 1 og 2.etasje har noe sig/retningsavvik som normalt for eldre boliger. Det ble målt ca. 5-25 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue, kjøkken, gang, soverom i 2.etasje på beforingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Betong-gulver i fra 2017 i kjelleren, ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på beforingen. Det ble målt ca. 3-8 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom, stue/kjøkken på beforingen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på beforingen. Eier opplyste at i 2017 ble alle gulvene i kjelleren senket for å få godkjent høyde til utleie leilighet, og at det ble montert lyd/brannskillehimling med 2 lag gipsplater på lydbøyer, og dobbel lyd/brannskillevegg m/spalte og 2 lag gipsplater på hver side, samt montert 2 lyd/brannrør og rømnings vinduer i kjelleren. Arbeider ble utført av Byggsør Kristiansand AS, Oddleif Henriksen AS.

TO 1 Radon

Det er ikke utført radonmålinger i boligen, men eier opplyste at det ble lagt radonmembran i forbindelse med støping av nye betong-gulver i kjelleren i 2017.

TO 1 Vinduer

Alle vinduer med 3.lags glass er skiftet ut i 2017, samt ett takvindu i PVC/plast med 3.lags glass over trappen i 2.etasje og rømnings vinduer er montert i kjelleren i 2017. Vinduene fremstår i normal god stand og normalt vedlikehold kan påregnes.

TO 1 Dører

Inngangsdører med 3.lags glass og 2 to-fløyet balkongdører med 3.lags glass er skiftet ut i 2017. Ytterdørene fremstår i normal god stand og normalt vedlikehold kan påregnes.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut i fra 1 og 2.etasje oppført i trekonstruksjoner i 2017 med terrassebord og trapp og rekkverker i trekonstruksjoner har høyde på ca. 1 m. Overflater har normal værslitasje og normalt vedlikehold kan påregnes. Fundamenter, understøttelser er ikke kontrollert, samt øvrige murer, gjerder ol. på eiendommen.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Malt/pusset teglsteins-pipe fra byggeår med feieluke i kjelleren og på kaldtloftet. Over tak har pipen helbeslag og stigetrinn montert på yttertaket i 2017. Eier opplyste at "det er lagt inn nytt innvendig stålrør i pipen fra forrige eier, og at ny peis/ovn fra Modena (Nordpeis, model Lisboa) ble installert i 2018 av Modus Mur AS/FS Mur AS". Ok avstand foran ildsted til brennbart og registrerte ikke sprekker i synlige overflater på befaringen, bortsett i fra noen sprekker som er fuget på kaldtloftet. Innvendig pipeløp og utvendig pipebeslag er ikke kontrollert. Den andre pipen i fra byggeår i boligen er ikke i bruk og er avsluttet under gulvbordene på kaldtloftet.



TG 2 på sprekker.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommene i kjelleren har innvendig påforing i trekonstruksjoner mot grunnmuren og grunnmuren er ikke synlig for kontroll. Det ble ikke registrert merke, fukt på de innvendige overflater som var mulig å besiktige på befaringen, eller målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulver mot grunnmur, og ved hulltaking i bunn av påforet bakvegg i soverommet i kjelleren ble det målt ca. 9 vekt% fukt på befaringen. Flere overflater i kjelleren er ikke besiktiget, kontrollert grunnet møbler, innredninger ol. og forbehold om evt. mangler må tas, ytterlige kontroll anbefales. Generelt er rom under terreng og påforede vegger i trekonstruksjoner mot grunnmur utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt.



TG 2 Innvendige trapper

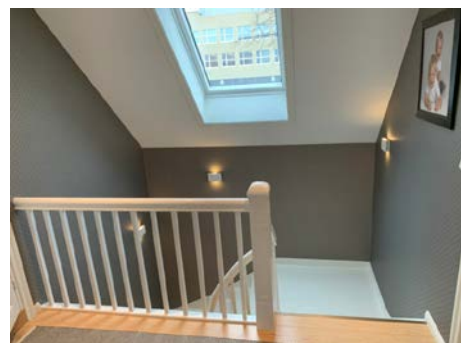
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig trapp i fra byggeår fremstår i normal god stand med rekkverk montert, håndløper er ikke montert på vegger. Ny trapp ble montert til kjelleren i 2017 og en håndløper er montert på veggen. Trappen er bratt og har smal gangbredde, ca. 46 cm. mellom trapevanger.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår i normal god stand.

TO 1 Andre innvendige forhold

Eier opplyser i egenerklæringsskjema "1) Ved overtakelse av huset hadde rørlegger glemt å stramme en vannledning i vannskapet på badet i kjellerleiligheten. Som følge av vann lekkasjen som fulgte, måtte kjelleren renoveres på nytt. Vårt forsikringsselskap tok ut regress mot rørleggerfirmaet.

2) I forbindelse med arbeid på overvannsnettet i Marcus Thranes gate i 2022, førte styrtregnet i august til at flere hus på Lund fikk overvann inn i kjellere. Her kom overvann fra sluk utenfor huset inn i kjellerinngangen. Til tross for relativt liten vannskade, ble parkett og gulvlister byttet. Vårt forsikringsselskap tok ut regress mot Kristiansand kommune. Etter at kommunen ferdigstilte utebedring av overvannsnettet har det aldri vært observert vann eller fukt i kjeller".

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrister i gulvet i dusjen og toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin og innredning med stål-vask er montert. Vaskerommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Eier opplyste at vaskerommet ble renoveret i 2017 av Byggsør Kristiansand og Byggmester Oddleif Henriksen AS.



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet har normal slitasje. Gulvet har litt fall, og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen.

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk med stålrister i gulvet i dusjen med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin og innredning med stål-vask er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Vaskerommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

KJELLER > VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > BAD

Generell

Baderommet har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrist i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj, rørskap, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Eier opplyste at baderommet ble renoveret i 2017 av Byggsør Kristiansand og Byggmester Oddleif Henriksen AS.



KJELLER > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

KJELLER > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet har normal slitasje. Gulvet har litt fall, og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen.

KJELLER > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk med stålrist i gulvet i dusjen med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusj, rørskap, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

KJELLER > BAD

TO 1 Ventilasjon

Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet.

KJELLER > BAD

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrister i gulvet i dusjen og i gulvet under innredningen, og vegghengt toalett, dusj, rørskap, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet. Eier opplyste at baderommet ble renoveret i 2017 av Byggsør Kristiansand og Byggmester Oddleif Henriksen AS.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet har normal slitasje. Gulvet har litt fall til sluken i gulvet under innredningen, og gulvet i dusjen har litt fall til sluken, og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluker på befaringen.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk med stålrister i gulvet i dusjen, og i gulvet under innredningen med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusj, rørskap, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har elektrisk styrt vifte i ytterveggen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ikea-kjøkkeninnredning i fra 2017 fremstår i normal god stand, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter er montert.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📌 TG 1 Overflater og innredning

Strai-kjøkkeninnredning i fra 2017 fremstår i normal god stand, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📌 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i koketoppen har avtrekk ut igjennom ytterveggen.

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

📌 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ble bygd i 2017 og har fliser på gulvet med fotlister, malte platevegger og malt innvendig tak. Vegghengt toalett og innredning med servant er montert. Rommet har ikke ventil eller elektrisk styrt vifte montert og dørkarmen har ikke luftespalte for tilluft til rommet, men ett luftevindu er montert. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i rommet på befaringen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

📌 TG 1 Vannledninger

Rørskap med plast-vannrør i rør-rør system er montert i baderommet i 2.etasje, og i teknisk rom i kjelleren, og i baderommet i kjelleren, registrerte ingen lekkasjer på befaringen. Eier opplyste at alt av VVS i boligen er i fra 2017.



📌 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

📌 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i yttervegger, og elektrisk styrte vifter i våtrommene.

Tilstandsrapport

TO 1 Varmesentral

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk og Daikin varmepumpe ble installert i vindfanget i 2023 av ACsenteret AS.



TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 283 liter er montert i teknisk rom i kjelleren og varmtvannsbereder på 76 liter produsert i 2018 er montert i kjøkkenbenken i kjelleren, registrerte ingen lekkasjer på beforingen.



TO 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.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i teknisk rom i kjelleren, og i gangen i utleiedelen i kjelleren.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Eier opplyser i egenerklæringsskjema "alt elektrisk er i fra 2017 og er utført av Lund Elektro AS, og det er 3-fase 32A lader for el-bil i garasjen og hagestuen har elektrisk anlegg i fra 2023".
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyste at byggegrunnen består av sand/løsmasser. Grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 1 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Røykvarslere er montert i boligen og brannslukningsapparater.

Tilstandsrapport

TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er ikke kontrollert av undertegnede. Grunnmursplate er synlig i lysgravene ved kjeller vinduene og taknedløpene er ført i drenerør til overvannskum. Eier opplyste at det i 2017 ble gravd opp langs utvendig grunnmur rundt boligen og at ny drenering ble utført av Aateigen AS, videre ble grunnmuren senket, understøpt i forbindelse med senking av gulvene i kjelleren. Sålen har dobbelt bunn med pumpesystem som ekstra sikring mot fukt, pumpekum er montert i gulvet i teknisk rom i kjelleren. Arbeider ble utført av Byggsør Kristiansand, Byggmester Oddleif Henriksen, FS Mur AS i 2017.



TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren i fra byggeår er oppført i betong og er ikke synlig for kontroll av evt. sprekker, grunnmuren ble kledd med beslag utvendig i 2017 i forbindelse med oppgraving, senking, understøping av grunnmuren, ny drenering m.m.

TO II Terrengforhold

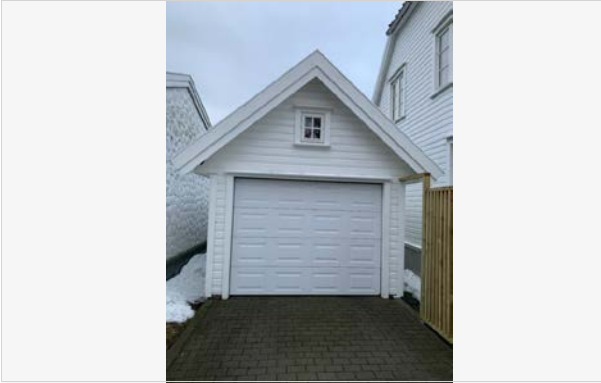
Boligen ligger på flat tomt og terreng antas å ha normale forhold for avrenning. Eier opplyste at Aateigen AS planerte hagen med 2 graders helning ut i fra grunnmuren, sommeren 2018.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er ikke kontrollert av undertegnede. Forrige eier har opplyst at kommunen har skiftet ut vann og avløpsrør ute i gata og at røropplegg inn til boligen er skiftet ut av Rørlegger Halfdan Hagane i 2016.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Garasjen har en normal standard.

Vedlikehold
Garasjen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende garasje ble oppført i 2018 og fremstår i normal god stand, samt pergola på baksiden av garasjen som ble bygd i 2020 av Byggmester Thomas Oscar Ugland AS. Tilleggs bygningene er kun lett besiktiget, ikke fullstendig komntrollert.

Hagestue



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Hagestuen har en normal standard.

Vedlikehold
Hagestuen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Hagestuen ble oppført i 2023 av Byggmester Liane AS og fremstår i normal god stand.

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Iflg. eier

Standard

Drivhuset har en normal standard.

Vedlikehold

Drivhuset er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Drivhuset i fra Grønt Fokus ble oppført i 2024 og fremstår i normal god stand.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

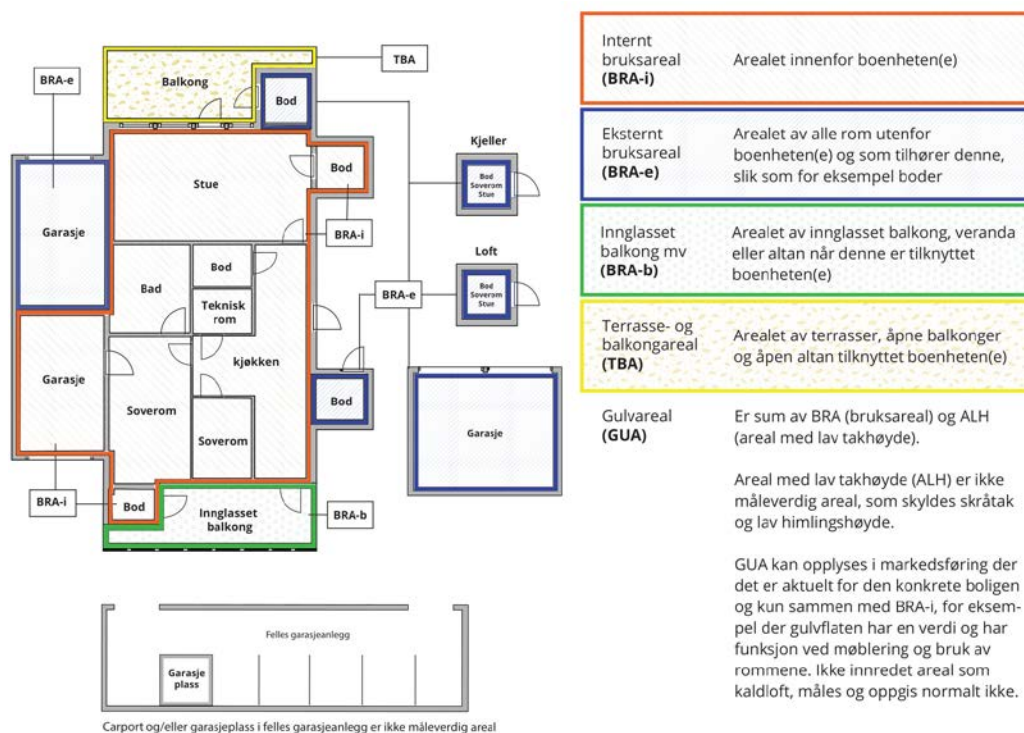
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	56			56	5
1. etasje	68			68	6
Kjeller	53			53	
SUM	177				11
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , Bad , 3 soverom		
1. etasje	Vindfang/gang, Toalettrom , Stue/kjøkken , TV-stue		
Kjeller	Trapperom , Vaskerom , Soverom , Teknisk rom med oppbevarings mulighet, Gang , Bad , Stue/kjøkken		

Kommentar

Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva rommene er godkjent som av kommunen.

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 byggt teknisk 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: Rømnings vinduene i kjelleren er 100 x 90 cm. på tegningene er vinduene 100 x 100 cm. Rommene i kjelleren har takhøyde på ca. 2,25 m. - 2,30 m.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		21		21	26
SUM		21			26
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

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:

Hagestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Hagestue	

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Drivhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Drivhus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

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	174	3
Garasje	0	21
Hagestue	0	19
Drivhus	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2025	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Richard Lobb Utne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	853		0	496 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Marcus Thranes gate 17

Hjemmelshaver

Utne Kristine Marie, Utne Richard Lobb

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.01.2025	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	17.01.2025	Eier har gitt opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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. Straktiltak 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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkerkshøyder/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 elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfylder krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

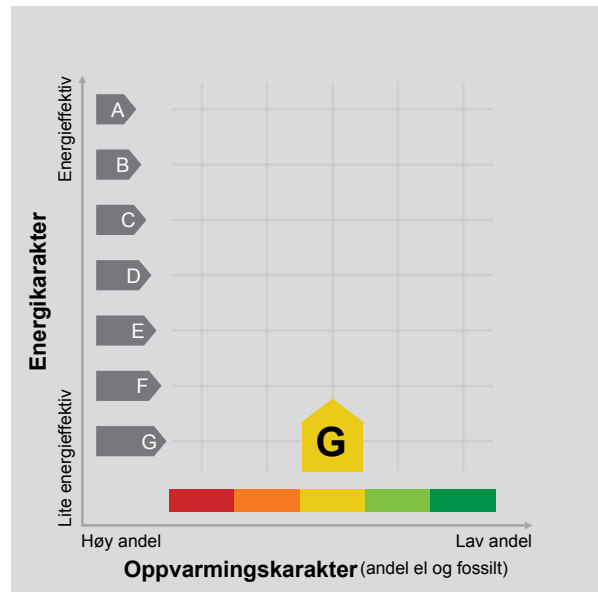
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RS1028>

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

ENERGIATTEST

Adresse	Marcus Thranes gate 17
Postnummer	4630
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	853
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168226721
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-71415
Dato	26.01.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 21 988 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 723 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, 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 innetemperaturen

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)

- **Etterisolering av kaldt loft**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

- **Montering tetningslister**
- **Isolere loftsluke**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	225
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolereres med isolasjonsmatt eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolere loftsluke

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 8: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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.

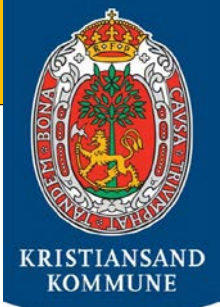
Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

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 på elektriske anlegg

Tiltak 26: 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.



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 152 Bnr.: 853 Fnr.: Snr.:

Adresse: Marcus Thranes gate 17

Areal i m²: 496

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

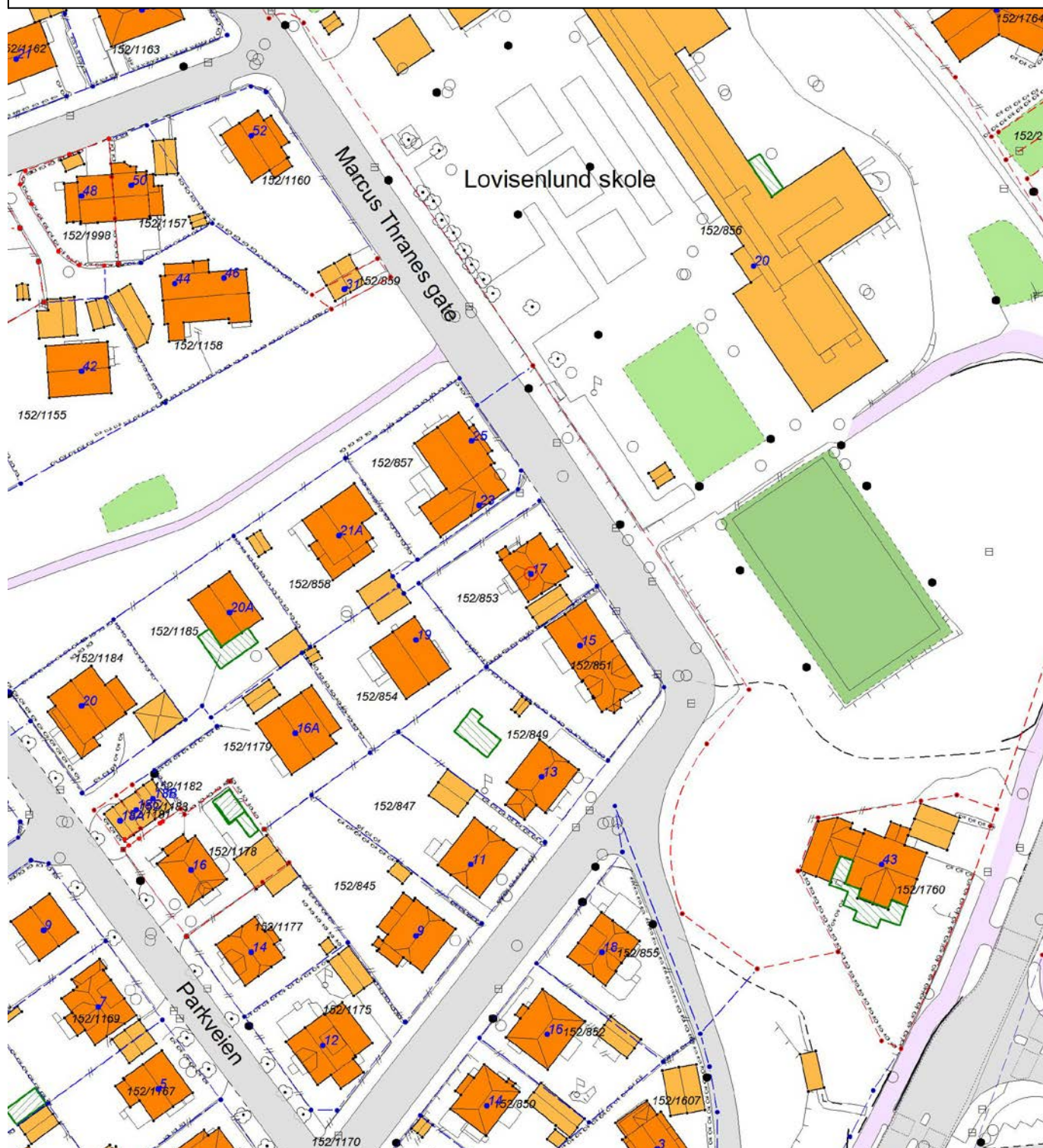
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 06.01.2025

Sign.: Anita Raustøl



Kristiansands Bygningsvæsen

Færdig-Attest.

Attest-L-nr.

J.-nr.

Herved bevidnes at nedennævnte av det for

Jens Jørgensen
anmeldte bygningsarbeide paa grunden matr.-nr. *17* *Marinis*
Marinis gate
nemlig:

1 væningshus

er lovmedholdig utført.

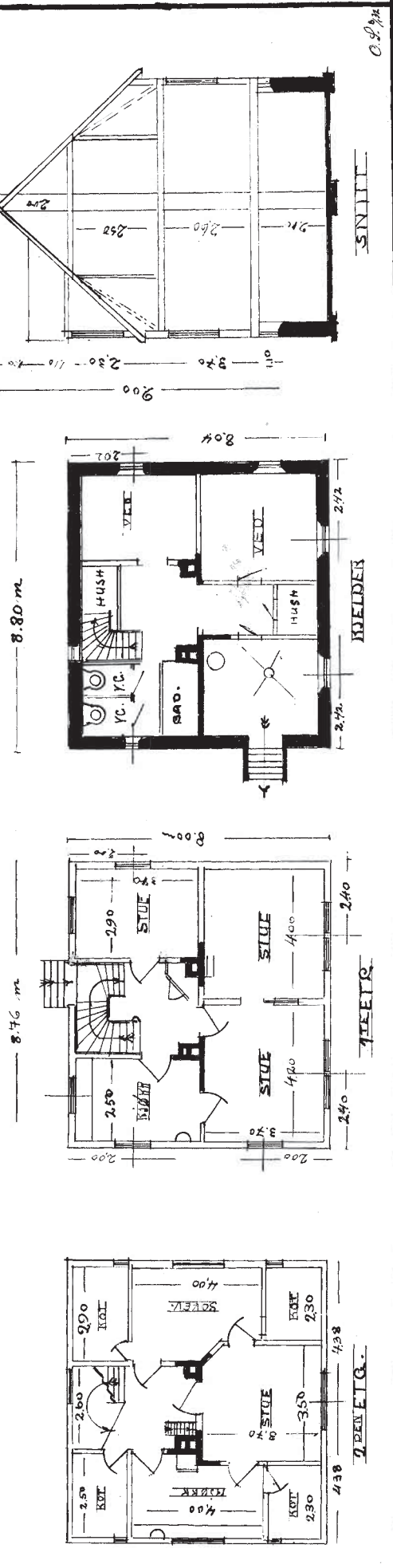
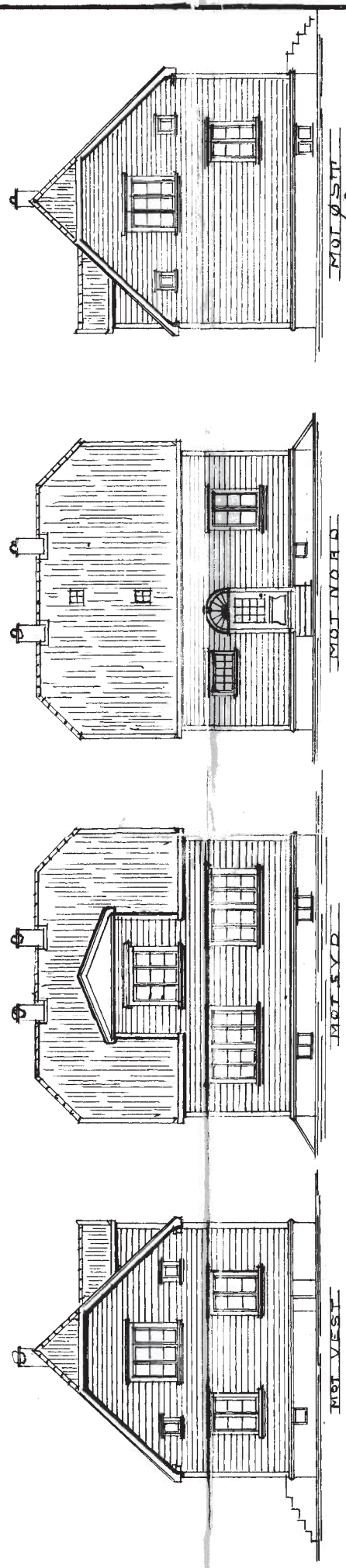
Kristiansand, den *17. august* 19*32*

Serge Blix
bygningschef

Gebyr kr. 4.50 betalt.

16. dec. 1922
 Kristian Nielsen
 Bygningsskildrer

2 FAMILIEHUS
TIL OPEJERELSE PÅ NØJ MAREUSTHRNESGATE
FOR
HERR JENS JØRGENSEN
MÅLE 1:100



Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for

Herr Jörgen Johansen

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 17,

Marcus Thranes gate

ombygging

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 11. sept. 19 62.

John Simons

Bygningsvesen

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for

Herr Jørgen Johansen

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 17,

Marcus Thranes gate

garasje

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 11.sept. 19 62

Johs. Simnes

bygningsvesen

Kristiansand Bygningskontroll.



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

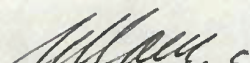
Herr Jomar Olsen

anmeldte bygningsarbeide på


matr.nr. 17, Marcus Thranesgate - forandrings-
arbeider

er utført i henhold til lov og forskrifter.

Kristiansand S, den 22. juli 19 70


bygningssjef

THV. OLSENS TRYKKERI


Rudolf Hennig



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-22/01712-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.12.2022

Avklaring søknadsplikt og dispensasjonsforhold - 152/853

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 853 / 0 / 0
Tiltakshaver: Richard Lobb Utne

Det vises til innsendte søknad om dispensasjon for oppføring av frittliggende hagestue, mottatt kommunen 06.06.2022. Videre vises det til henvendelse vedr. søknadsplikt sendt fra foretaket Flatnes Bygg Consult.

Bygningsmyndigheten vurderer tiltaket til å ikke være søknadspliktig, tiltaket betinger heller ikke dispensasjon. Reguleringsplanen er av eldre dato, vedtatt i 1949, og man ser at praksisen ikke har vært entydig hva gjelder bestemmelse om direkteplassering. Det er etablert veier og oppført små frittliggende bygninger, som avviker fra plankartet.

Det er innsendt tegninger som viser en hagestue godt tilpasset bolighuset og omkringliggende nabobebyggelse. Bygningen oppføres i tråd med bestemmelse om takform og takvinkel.

Dette til orientering. Saken avsluttes herved.

Med hilsen

Linn Johannessen
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
94195003

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

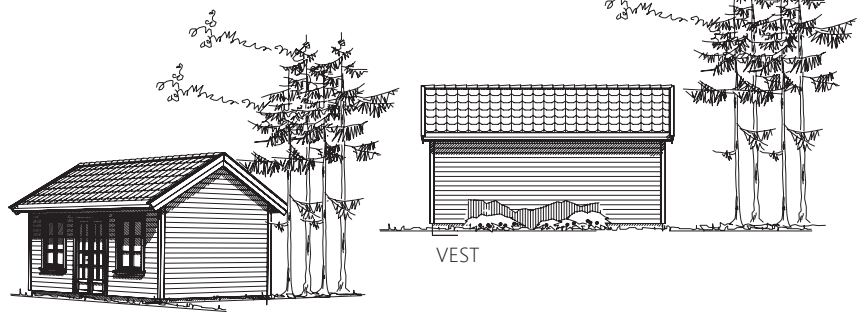
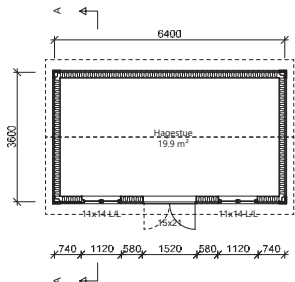
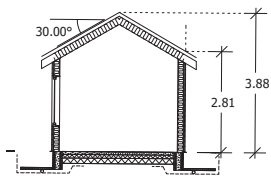
Org. nummer NO985713529



SØR

ØST

NORD



VEST

Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etasje	19.9	19.9
SUM:	19.9	19.9
BYA:	24.0	24.0

DATA DESIGN SYSTEM		A	Størrelse	David	07.12.22
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO
Hagestue		Kristine og Richard Utne		G.NR. 152	B.NR. 853
Marcus Thranesgate 17		KOMMUNE:			
	TEGN.	David	PROSJ.NR. 7101		
	GODKJ.				
	MAL	1 : 100	TEGN. NR. 501		
	DATO	06.12.22			
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HEILT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES I UTØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS KØPE MEDVIRKER I					

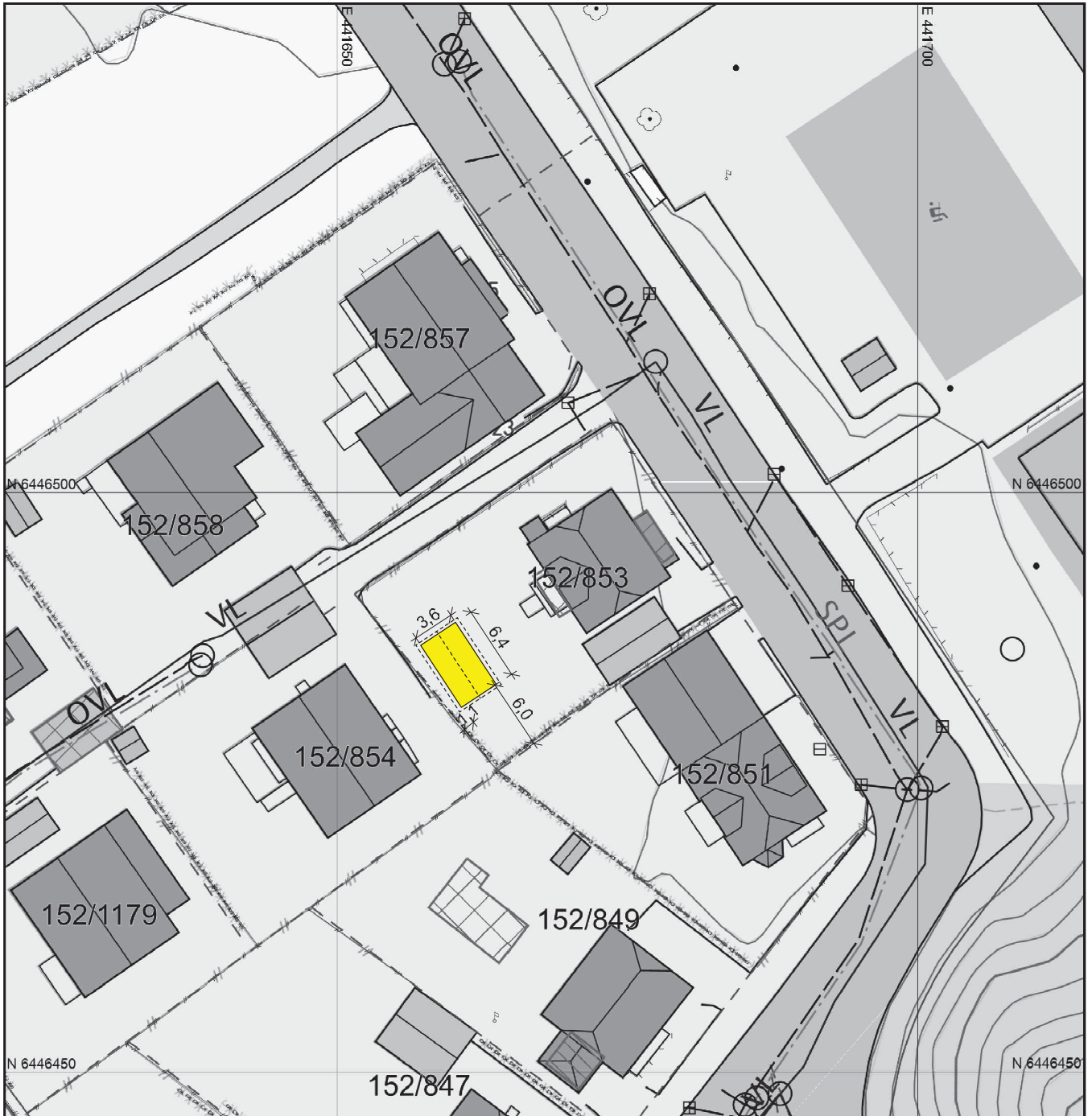


Marcus Thranes gate 17

Dato: 06.12.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Hagestue

Kristine og Richard Utne

G.NR. 152

B.NR. 853

Situasjonsplan

Marcus Thranesgate 17

KOMMUNE:



Flatnes Bygg Consult

TEGN. David

PROSJ.NR.

GODKJ.

7101

MÅL 1 : 500

TEGN. NR.

DATO 07.12.22

507

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES TIL UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-25/00222-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.01.2025

Marcus Thranes gate 17 152/853, ferdigattest for bruksendring, påbygg og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 853 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: Richard Lobb Utne

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 28.01.2025.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

Det er utført mindre vesentlige endringer som ikke er avhengige av endringstillatelse og godkjennes «som bygget».

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jmfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jmfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for bruksendring, påbygg og fasadeendring slik det er beskrevet i tillatelse av 15.08.2017 i tidligere sak nr. 201709143.

Vi minner om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jmfør matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

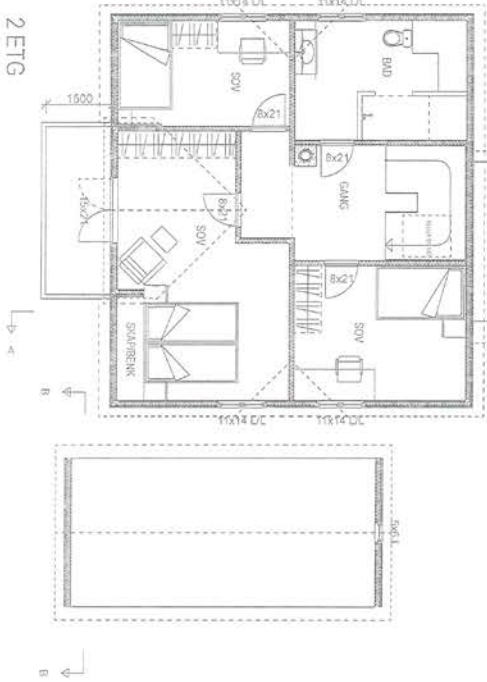
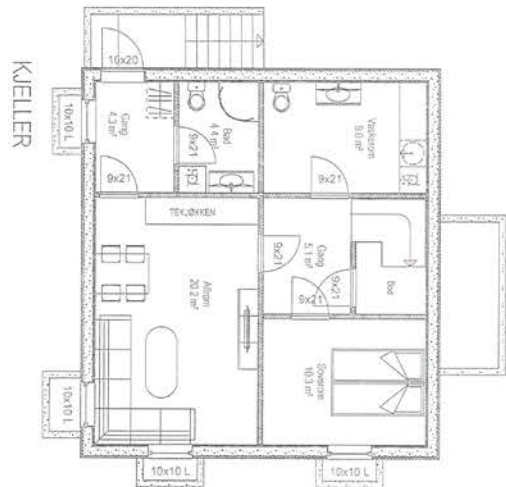
Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97165547

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



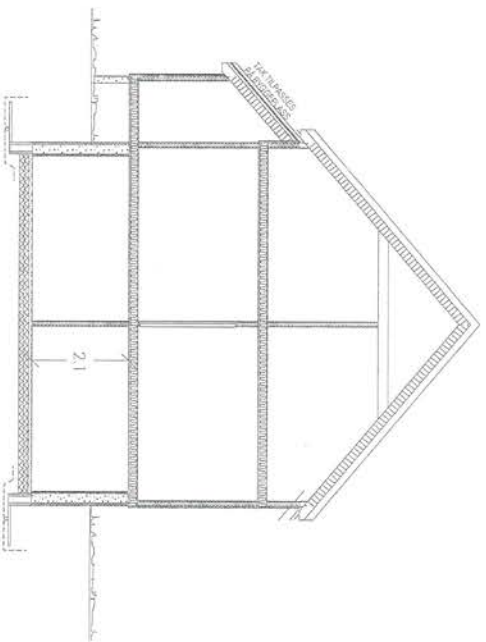
Planløsning u etg og Loft	David	29.08.2017
Vindu WC og velux	David	11.08.2017
Størrelse vinduer	David	07.08.2017
Lysstakt - lev størrelse	Anne	06.07.2017

Omfylgning	Kristine og Richard Uthne	G.NR. 152	B.NR. 853
Planer	Marcus Thromesgate 17	KOMMUNE: Kristiansand	

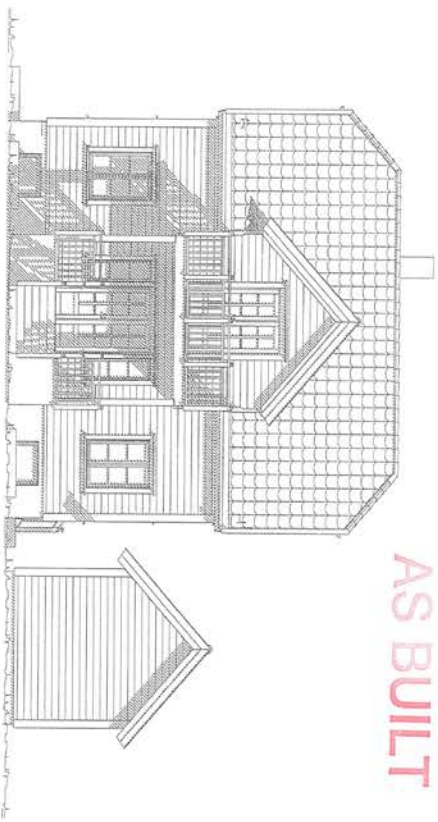


TEGN	David	FRØSLJNR	1593
GODKJ		TEGN NR	F01
MAL	1 : 100		
DATE	24.03.2017		

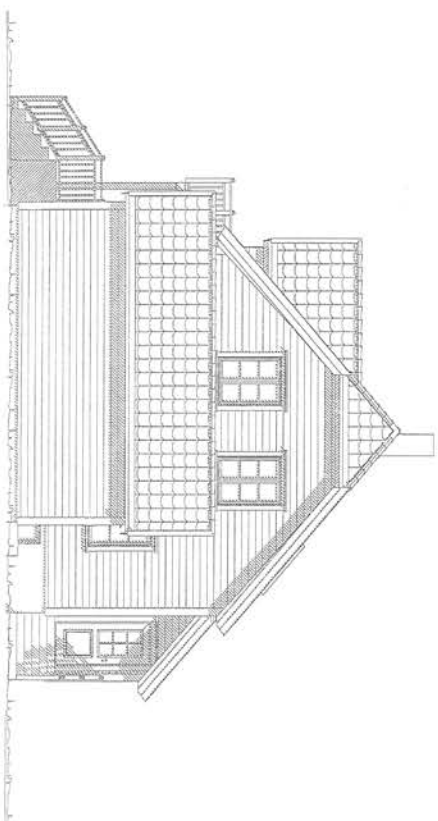
AS BUILT



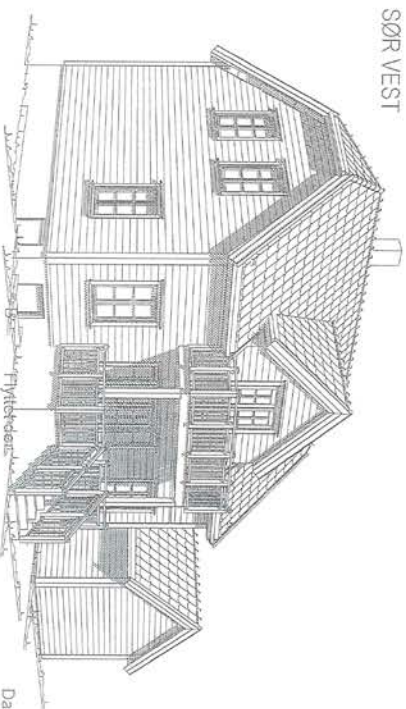
SNITT A-A



SØR VEST



SØR ØST



David Jespersen Skovdal

Ombygning

Fasader

Kristine og Richard Utne

Marcus Thranesgate 17

G.NR. 152

KOMMUNE: Kristiansand

A

RIK/ART

Størrøse vinduer

RENVÆRNINGEN GÆLDER

David

David

SN

29.08.2017

07.08.2017

DATO

FLATNES
bygg consult as

TEGN Dgvid

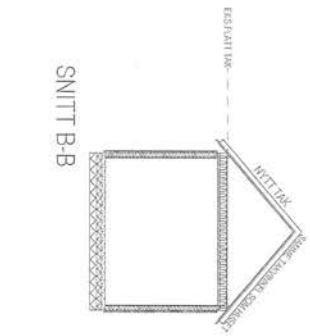
PROSJEKT NR. 1593

MAAL 1 : 100

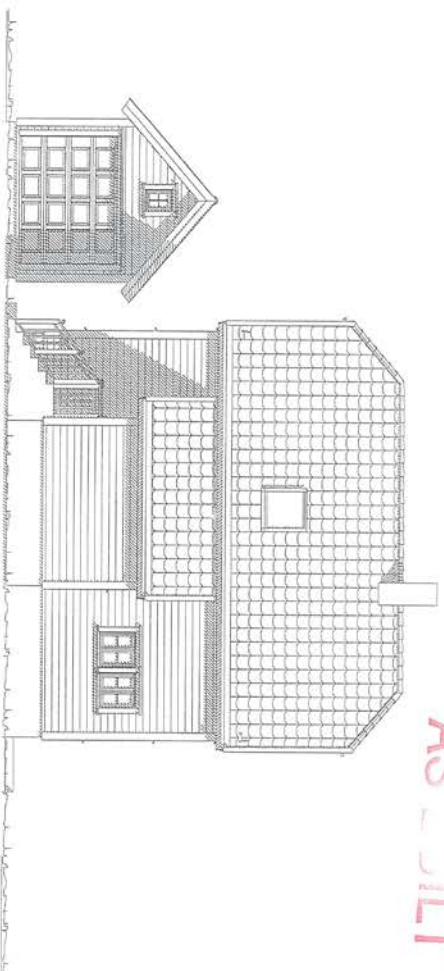
TEGN NR. 504

DATO 24.03.2017

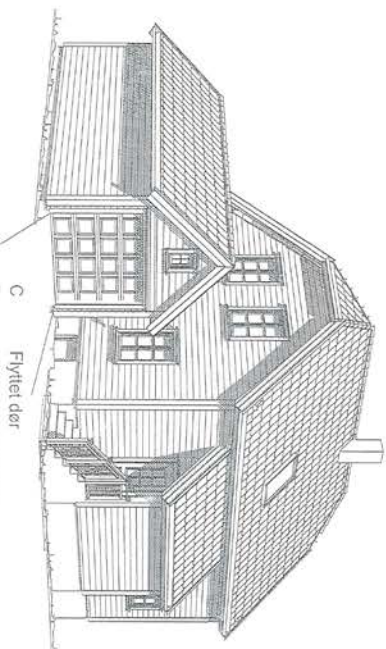
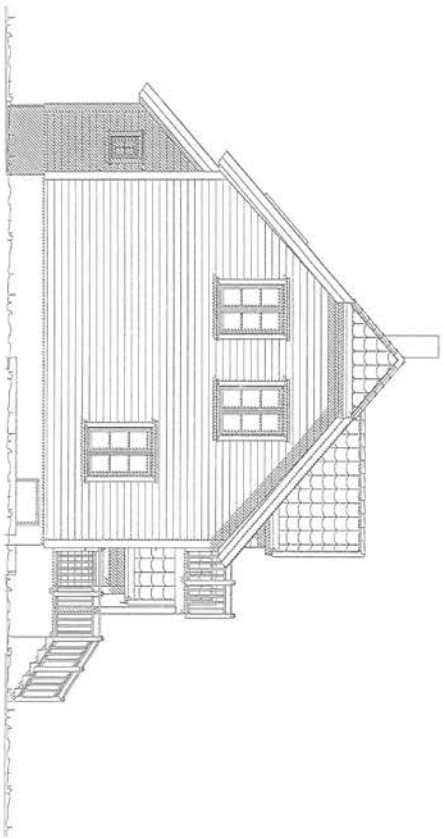
REGISTRERT SÅ HVER BEHÅNDLING AV TEGNINGEN I ET BEHØRSTYRETTET ORGAN. 27. FEBRUAR 2017 KL. 10.00. TEGNINGEN ER IKKE ENDELIG GODKJENT. 27. FEBRUAR 2017 KL. 10.00. TEGNINGEN ER IKKE ENDELIG GODKJENT. 27. FEBRUAR 2017 KL. 10.00. TEGNINGEN ER IKKE ENDELIG GODKJENT.



NORD ØST



NORD VEST



C	Flyttet dør	David	29.08.2017	
B	Vindu WC og velux	David	11.08.2017	
A	Størrelse vinduer	David	07.08.2017	
REV.	ART	RENDERINGER/GJELDER	REVISJON	DATE

DATA DESIGN SYSTEM

Ombbygging Kristine og Richard Ulne

G NR. 152 B NR. 853

Fasader Marcus Thranesgate 17

KOMMUNE Kristiansand

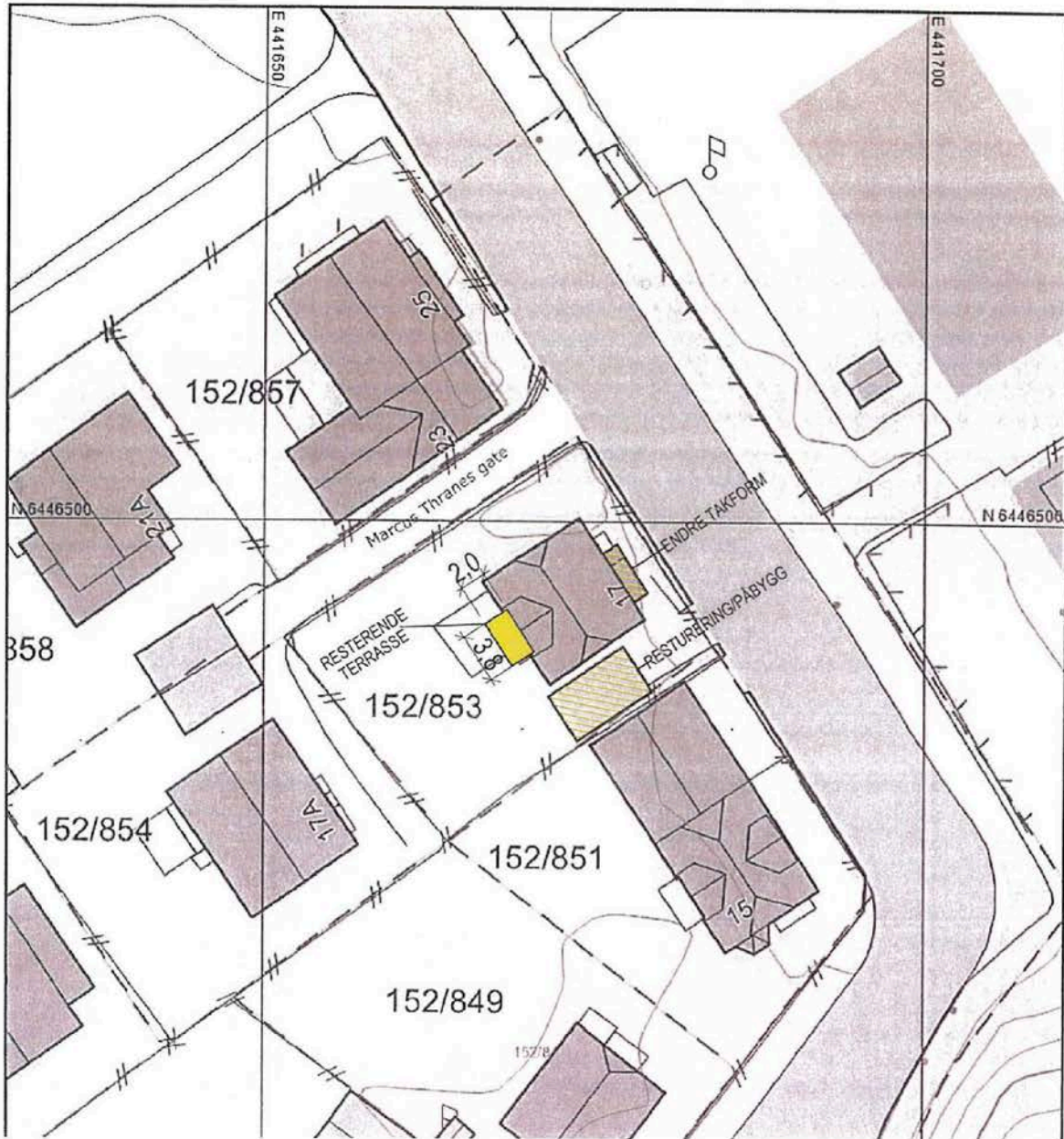
FLATNES
bygg consult as

TEGN	David	PROSJEKT	1593
GOODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN NR.	505
DATE	24.03.2017		



1:500

26.05.2017



DATA DESIGN SYSTEM

REV. ANT.

REVIDERINGEN GJELDER

SIGN.

DATO

Ombygging

Kristine og Richard Utne

G.NR. 152

B.NR. 853

Situasjonskart

Marcus Thranesgate 17

KOMMUNE: Kristiansand

FLATNES
bygg consult as

TEGN. David

PROSJ.NR.

GODKJ.

1593

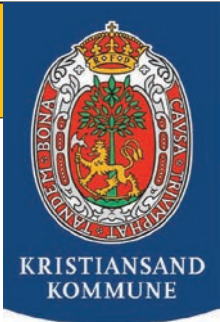
MÅL 1 : 500

TEGN. NR.

DATO 26.05.2017

507

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UD UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Marcus Thranes gate 17

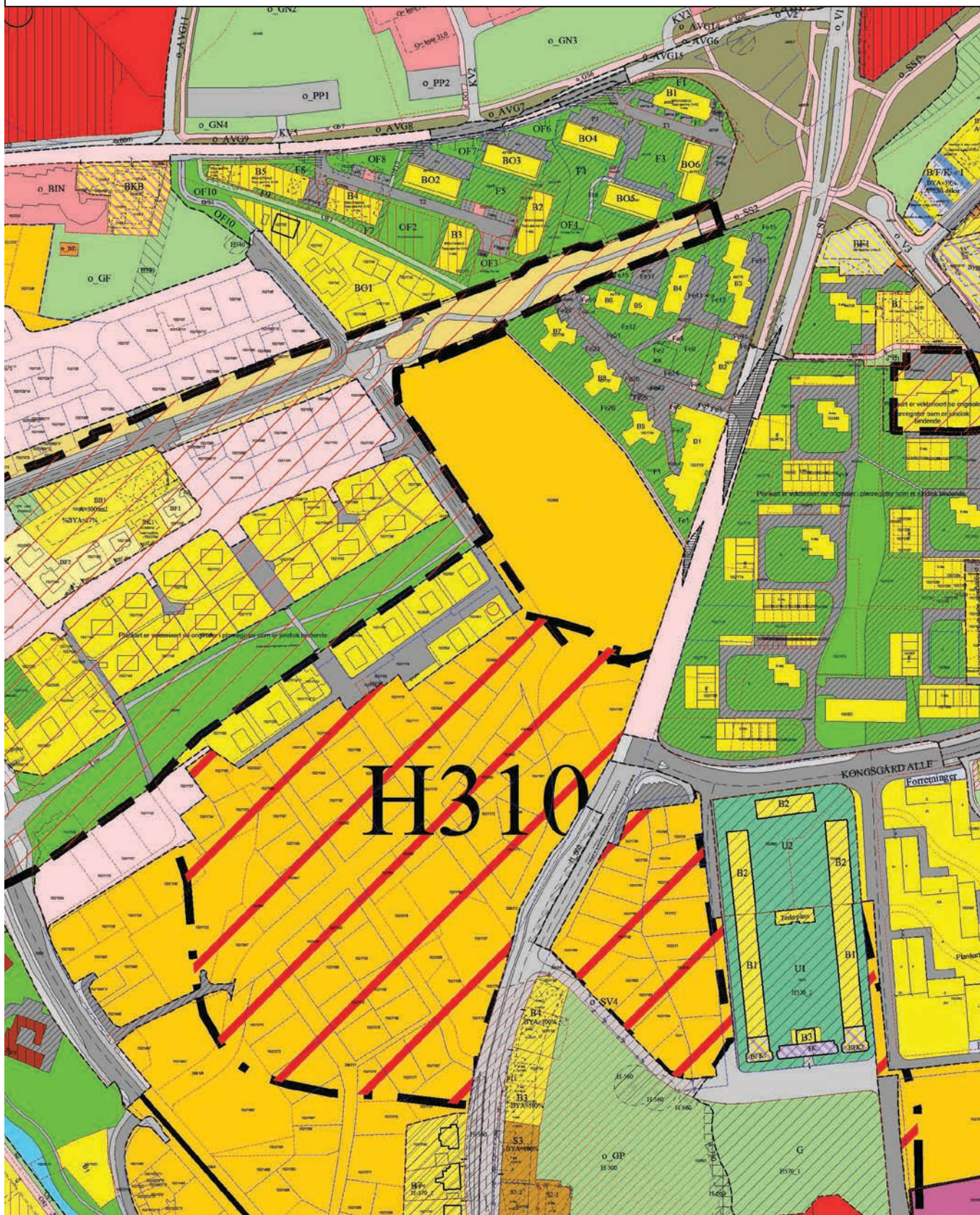
Målestokk: 1:3000

Dato: 06.01.2025



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Byggeregler til bebyggelsesplanen for strøket om Lovisenlund Alle.

1. Byggereglene gjelder det område som begrenses av den prikkede linje på den stadfestende bebyggelsesplan, datert 2. august 1948.
2. Våningshusene skal oppføres i tre. For å sikre en harmonisk bebyggelse kan bygningsrådet stille bestemte krav i hvert tilfelle til husenes kvalitet, utforming, takform, materialbruk og farge samt vedlikehold. I samme øyemed kan bygningsrådet stille bestemte krav vedrørende gjerder, antenner, flaggstenger, søppelkasser og tørkestativ m.v.
3. For å sikre god arkitektur vil det bli krevet at husene prosjekteres av høyskoleutdannet arkitekt som innleverer skjema- og detaljtegninger av inngangspartier, vindusbelistning, gesimser og andre fremtredende arkitektoniske ledd, for eksempel rekkverk og verandaer etter bygningsrådets forlangende. Disse detaljtegninger skal være innsendt til og godkjent av bygningsrådet før husene reises.
4. Månets høyde over terreng må ikke overskride 9.0 m. Taket skal være sadeltak med takvinkel ikke over 35° ($\frac{h}{l} = 0.70$). Takoppbygg nedskjæringer eller vinduer - unntatt takluker - i takflatene tillates ikke.
5. For å sikre virkningen av den parkmessige utforming må hageplan i mål 1:100 med angivelse av tomtens innhegning, beplantning, flaggstang, søppelkasse og tørkeplass med tørkestativ m.v. innsendes til bygningsrådet. Detalj av tørkearrangementet i mål 1:50 innsendes serskilt. Hageplan med detalj av tørkearrangement skal være innsendt til og godkjent av bygningsrådet før innredningsarbeidene tillates i gang. Hageplanen skal være godkjent av parkvesenet før arbeidet med tomtens opparbeidelse påbegynnes. Ferdigattest vil ikke bli utstedt før tomten er opparbeidet og innhegnet etter den godkjente plan. Hagenes vedlikehold skal til enhver tid tilfredsstillende de krav parkvesenet stiller.
6. Unntak fra disse bestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor bestemmelsene i bygningsloven og gjeldende reguleringsvedtekter samt bygningsvedtektene for Kristiansand.

Kristiansand S. den 16. juni 1949.

Særskilte avtaler som skal tinglyses, jfr. pkt 6:

Festekontrakten som er tinglyst på gnr. 152, bnr. 853, skal slettes kun i nevnte eiendom.

Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten, slik det er opparbeidet i dag.

Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.

Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.

Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.

Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.

Der det er aktuelt er tomten pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte, slik det er i dag.

For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.

Eier av eiendommen oppfordres til å være medlem av områdets velforening.

Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

Berit Bogstrand Hansen
HANSEN BERIT BOGSTRAND

Alf Mardon Hansen
HANSEN ALF MARDON

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.



Eiendom:

Marcus Thranes gate 17, 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

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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