

KONGSGÅRD II

OLAV TRYGVASONS VEI 40, 4633 KRISTIANSAND S

Enebolig med panorama utsikt | Svært solrik eiendom | 5 soverom | Hybel med gode leieinntekter



Prisantydning: 6 500 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Olav Trygvarsons vei 40!- Presentert av megler Terje Kvelland Skaara i Exbo Eiendomsmegling!

Eiendommen ligger skjermet til i enden av en blindvei. Nydelig panorama utsikt og gode solforhold til sent på kvelden.

- Enebolig med nydelig utsikt og fantastiske solforhold
- Totalt 5 soverom
- Hybel i kjeller utleid for ca 13.500,-/mnd
- Hoveddel utleid for ca 14.000,-/mnd (fram til 31. Aug 26)
- Romslig tomt på 807 kvm
- Loftsetasje med gode oppbevaringsmuligheter

På syd-siden er det skilt ut en tomt hvor det skal bygges en enebolig. Se vedlegg i prospekt. Adkomst inn til denne går igjennom dagens garasje. Garasjen vil bli revet. Tomten selges også - se www.finn.no/461917743

Her kan man både bo rimelig og samtidig ha mange

Adresse	Olav Trygvasons vei 40
Prisantydning	6 500 000,- + omk.
Omkostning	178 835,-
Totalpris	6 678 835,-
BRA-i/BRA Total	193/193 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1963
Tomt	807.6 kvm
Soverom	5

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHOOLD



4 Salgsoppgave

100 Boligkjøperforsikring

102 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 193 kvm
 BRA totalt: 193 kvm
 TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 81 kvm. . 2 ganger, bad, vaskerom, stue/kjøkken, 3

soverom, trappegang

1. etasje

BRA-i: 86 kvm. . Vindfang, entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, trappegang

2. etasje

BRA-i: 26 kvm. . Uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

Kjeller

13 kvm. Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller har takhøyde fra rundt 2,12m til rundt 2,35m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

807.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet og romslig tomt på en høyde. Eiendommen har en solrik hage, med diverse beplantning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det på syd-siden er skilt ut en tomt hvor det skal bygges en enebolig. Se vedlegg i prospekt med tegninger av bygget. Adkomsten inn til denne boligen blir der garasjen i dag står. Garasjen må da rives og det vil bli anlagt vei inn til nytt hus der. Dette vil bli bekostet av kjøper av nabo-tomten.

Det gjøres oppmerksom på at en del av utsikten mot syd vil kunne forsvinne avhengig av utforming på huset som skal bygges på den nye tomten.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet og ligger

fint til øverst på Kongsgård II. Her får du en usjenert beliggenhet med fantastisk utsikt og gode solforhold. Eiendommer ligger høyt og fritt i terrenget, innerst i en blindvei. Kristiansand sentrum ligger ca. 5 km unna, og i nærområdet finner du fine turområder og gode bademuligheter.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Bjørnar Schive Paasche

Charlotte Schive Paasche

Byggemåte

Enebolig med 1 etasje og kjeller oppført i 1963. Det er utført noe oppussing/oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder med behov for utskiftinger/renovering.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Tegltafstein fra byggeår som takteking, eldre plast takrenner og pipebeslag. Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2013 til 2023 og et vindu i PVC/plast. Vinduer i tre med 2-lags glass, koblet glass og enkle glass fra byggeår. Inngangsdører er skiftet ut. Terrasse på terreng med skifer ved inngang til kjeller.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Eldre overflater av gulv med gulvbord. Malte vegger og vegger panel. Panel i himlinger og strekt strie. Nyere overflater av gulv med laminat, malte vegger og malte himling. Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i kjeller. Under boligen er det krypkjeller.

Innvendig trapp i treutførelse. Eldre innvendige slette dører og et par profilerte dører. Nyere slette dører.

VÅTROM

Eldre bad i 1 etasje har gulv med malte fliser og støpejernsluk fra byggeår. Malte vegger og malte vegg fliser. Strekt strie i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Eldre bad i kjeller har gulv med fliser, sokkel fliser og støpejernsluk fra byggeår. Malte vegger og strekt strie i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Eldre vaskerom i kjeller har støpt malt gulv med støpejernsluk fra byggeår. Vegger med panel og malt grunnmur. Panel i himling. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i 1 etasje med eldre profilerte fronter og nyere slette fronter. Laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk . Kjøkkeninnredning i kjeller fra 2023 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har ikke avtrekk ut, mulig kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber fra byggeår. Noe nyere vannledning av kobber. Avløpsrør av støpejern og kobber fra byggeår. Noe nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. Varmepumpe fra rundt 2023 og varmpumpe fra 2025. Varmepumpe fra 2025 ble montert i 2026. 167 liters varmtvannstank fra 2022. 198 liters varmtvannstank fra 2013. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i skrå terreng oppført på betong grunnmur

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

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

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på

visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Boligen varmes opp ved vedfyring og varmpumpe. Ellers elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid.

Energikarakter

D

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Valgt energimerke følger ny ordning og har energiklasse Gul D

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 17 778

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten. Det er 4 terminer pr å.

Renovasjon kommer i tillegg. Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt

Kr 6 245

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 196 967

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 787 868

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at

formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 177 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/42/177:

19.04.2022 - Dokumentnr: 412863 - Jordskifte

Saksnr. 21-063016RFA-JAGD/JKRI Olav Trygvasons vei

Tvist om vegrett

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2025 - Dokumentnr: 1399245 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:534

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold

14.11.2025 - Dokumentnr: 1399245 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:534

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

05.10.1962 - Dokumentnr: 4927 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:42 Bnr:124

01.01.2020 - Dokumentnr: 1105846 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:42 Bnr:177

14.11.2025 - Dokumentnr: 1399243 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:42 Bnr:534

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 17.06.1964.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, datert 14.04.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.06.1964.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebyggd område som er godkjent for beboelse.

PLAN NR. 120-KONGSGÅRD II.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Kongsgård II, Kristiansand kommune.

Stadfestet 17.02.1962. Revidert 23.01.2026.

Tomten sør for eiendommen har nylig fradelt og vil bli lagt ut for salg. Kjøper av eiendommen kan ikke motsette seg byggingen på den eiendommen. Se skisser/illustrasjoner (ikke endelige tegninger) og tomtekart i prospektet. Ta gjerne kontakt med megler for nærmere informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at en del av utsikten mot syd vil kunne forsvinne avhengig av utforming på huset som skal bygges på den nye tomten.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

162 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

164 135,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

178 835,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 664 135,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 678 835,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Prisen for boligkjøper forsikring øker fra 01.02.2026.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 178 835

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers

egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 145 005,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

07.05.2026















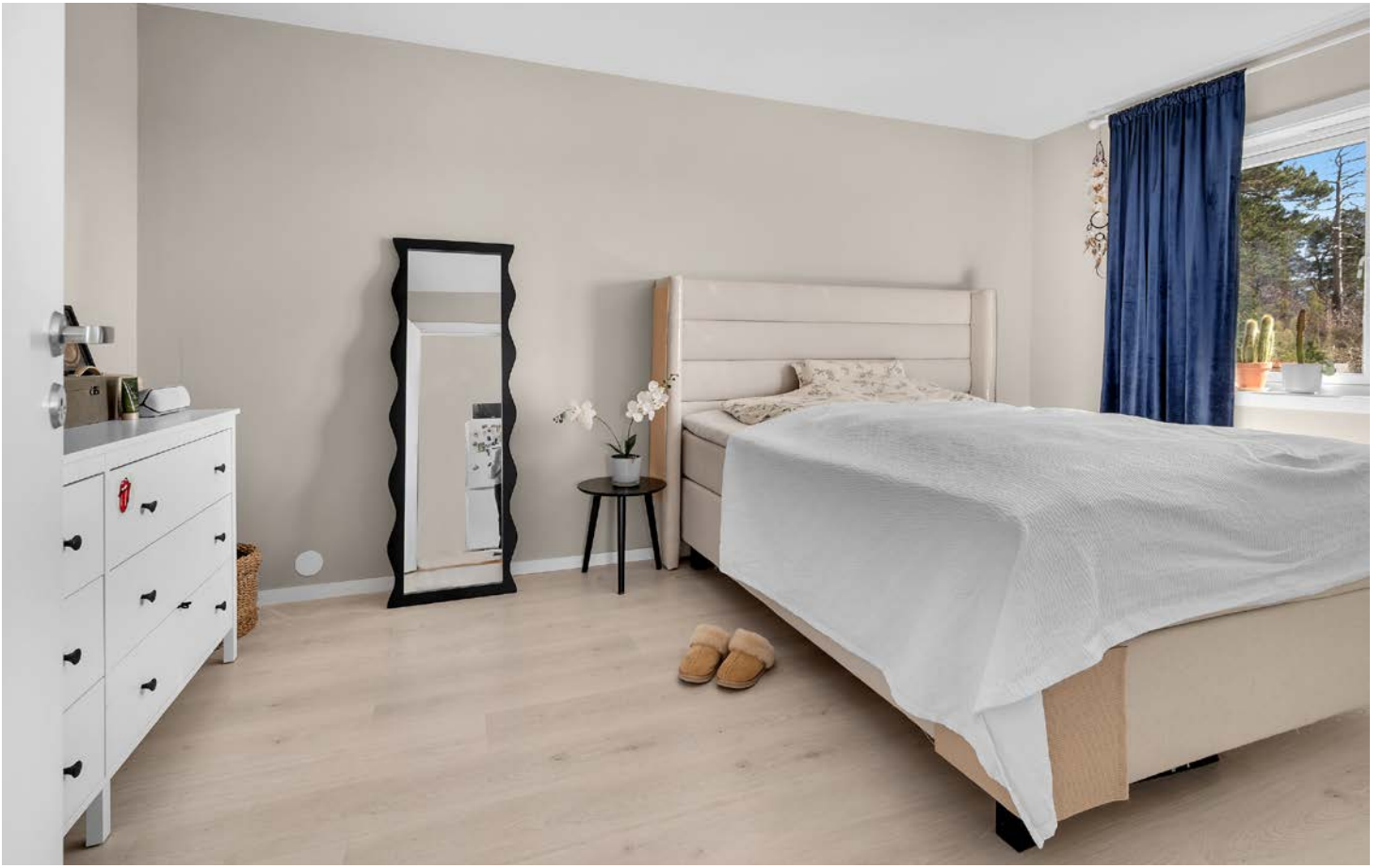






















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

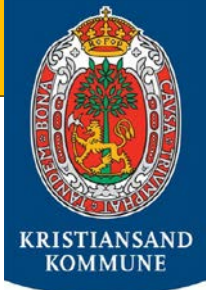




Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 42 Bnr.: 177 Fnr.: Snr.:
Adresse: Olav trygvasons vei 40
Areal i m2: 805
Anm.:

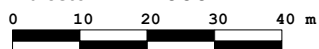
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- - - Usikre eiendomsgrenser

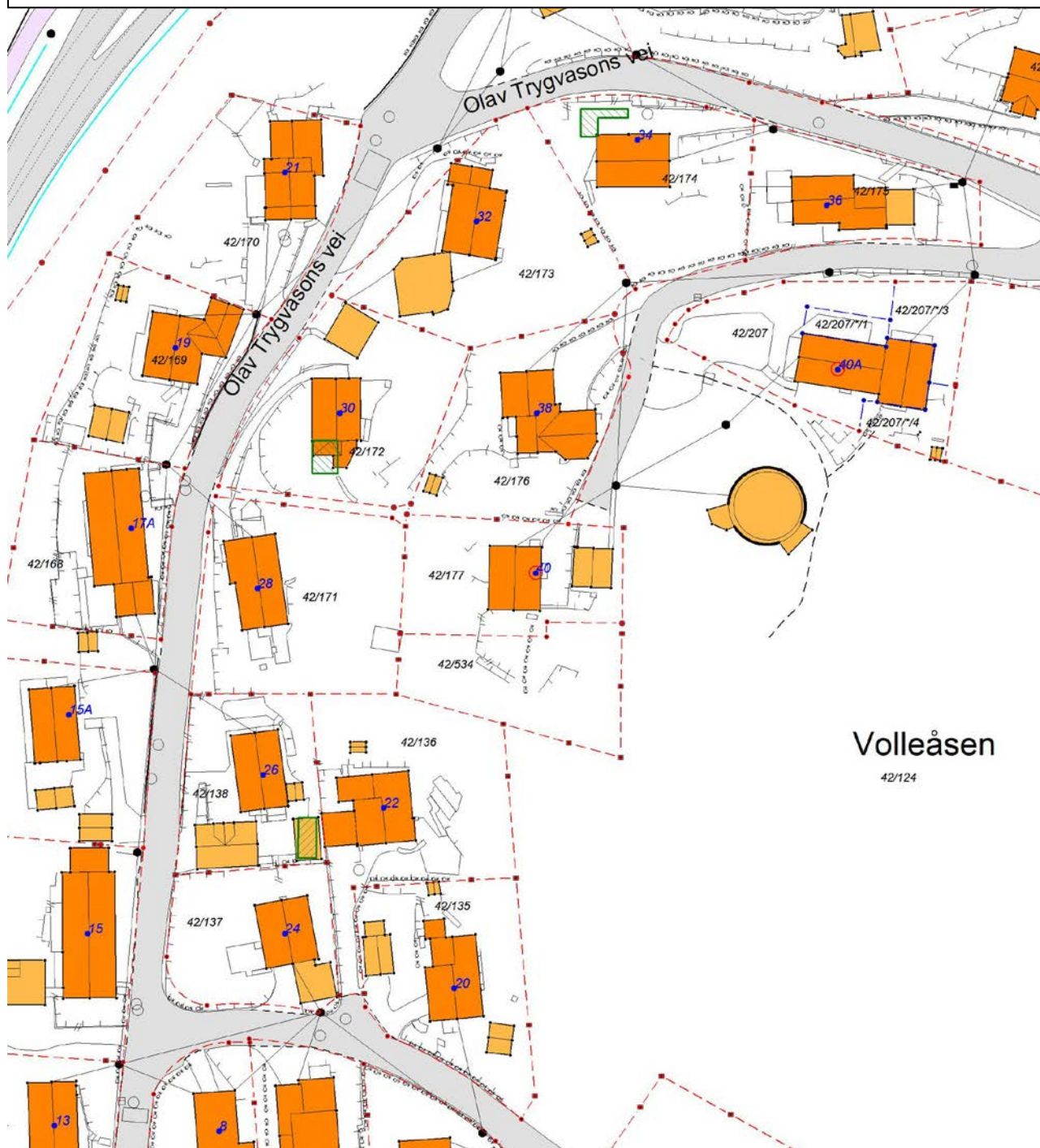
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 24.03.2026

Sign.: Anita Raustøl



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260065	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Charlotte Schive Paasche	Bjørnar Schive Paasche
Gateadresse	
Olav Trygvasons vei 40	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4633
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	82562871

Document reference: 1001260065

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet toalett og badromsmøbel i sokkelleilighet. sommer 2023
Arbeid utført av	Olto VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I leilighet i sokkelleilighet ble det lagt inn egen krets for varmtvann og ny varmtvannsbereider + koble til nytt kjøkken - sommer 2023
Arbeid utført av	Olto VVS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse Ja. Det er observert fukt én gang i forbindelse med pipe/tak. Det er ikke merket problemer i ettertid i vår eiertid.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har lagt inn nytt sikringskap i og oppgradert store deler av det elektriske anlegget sokkelleilighet. Det er montert 2 varmepumper av varmepumpeservice
Arbeid utført av	Avitel Kristiansand

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse El-tilsynet har hatt elektrisk kontroll på begge etasjer. Ingen anmerkninger

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse Ja. Montert av faglært/elektriker

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse

Begge etasjer er utleid, langtidsutleie

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Huset er godkjent med seperat utleieenhet.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Innredet boder til soverom i sokkelleilighet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Søkt og godkjent av Kristiansand kommune

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1001260065

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Paasche	1ef839e0f85040932f71231 99af27fb78a8b805f	21.04.2026 18:36:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Paasche	2e92f2da433e31c479555 471cc55fdb7386beeb5	21.04.2026 18:36:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260065

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig



Olav Trygvasons vei 40, 4633
KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 42, bnr. 177

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



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 16579-6121

Eiendomsverdi ref nr: ML3501

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell E Olsen

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1 etasje og kjeller oppført i 1963. Det er utført noe oppussing/oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder med behov for utskiftinger/renovering.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Tegltakstein fra byggeår som takteking, eldre plast takrenner og pipebeslag. Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2013 til 2023 og et vindu i PVC/plast. Vinduer i tre med 2-lags glass, koblet glass og enkle glass fra byggeår. Inngangsdører er skiftet ut. Terrasse på terreng med skifer ved inngang til kjeller.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Eldre overflater av gulv med gulvbord. Malte vegger og vegger panel. Panel i himlinger og strekt strie. Nyere overflater av gulv med laminat, malte vegger og malte himling. Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i kjeller. Under boligen er det krypkjeller. Innvendig trapp i treutførelse. Eldre innvendige slette dører og et par profilerte dører. Nyere slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad i 1 etasje har gulv med malte fliser og støpejernsluk fra byggeår. Malte vegger og malte vegg fliser. Strekt strie i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Eldre bad i kjeller har gulv med fliser, sokkel fliser og støpejernsluk fra byggeår. Malte vegger og strekt strie i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Eldre vaskerom i kjeller har støpt malt gulv med støpejernsluk fra byggeår. Vegger med panel og malt grunnmur. Panel i himling. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1 etasje med eldre profilerte fronter og nyere slette fronter. Laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk. Kjøkkeninnredning i kjeller fra 2023 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har ikke avtrekk ut, mulig kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår. Noe nyere vannledning av kobber. Avløpsrør av støpejern og kobber fra byggeår. Noe nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. Varmepumpe fra rundt 2023 og varmpumpe fra 2025. Varmepumpe fra 2025 ble montert i 2026. 167 liters varmtvannstank fra 2022. 198 liters varmtvannstank fra 2013. Sikringssskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i skrå terreng oppført på betong grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

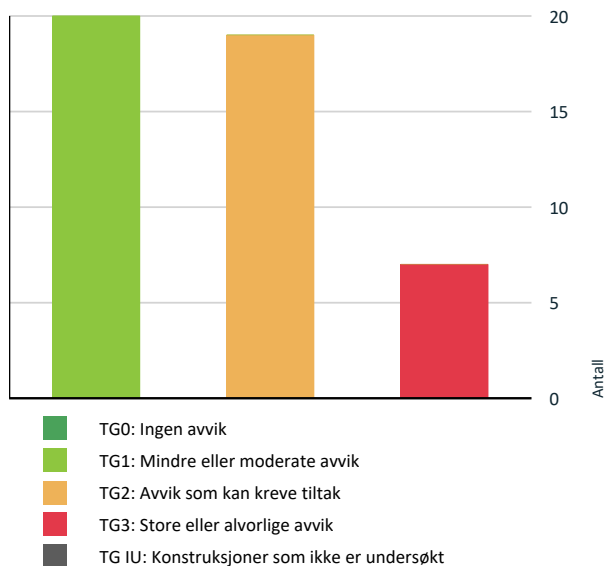
[Gå til side](#)

Enebolig

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

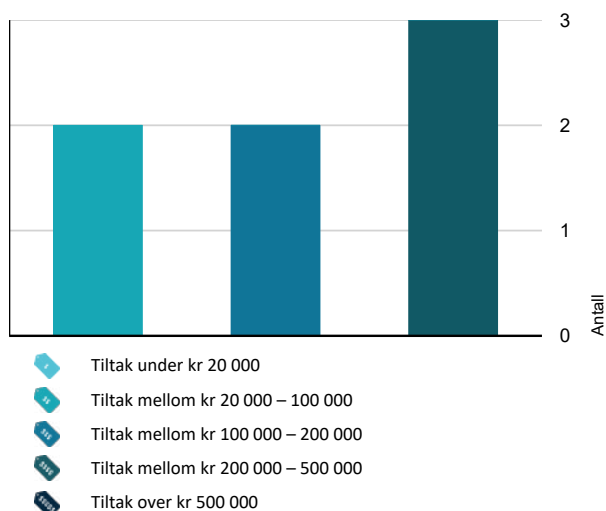
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig


- TG 3** **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- TG 2** **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


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

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1** [Gå til side](#)

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

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






 **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
I henhold til Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Bolig med normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tegltakstein fra byggeår som taktekkning besikket fra stige og bakkenivå. Siden taket (taktekkning) kun er observert fra stige og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkning, papp sløyfer og lekter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Eldre plast takrenner og pipebeslag besikket fra stige og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Takrenner, beslag og nedløp med slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Behov for utskiftinger. Hvis ikke pipe feies fra feierluke på loft må stige trinn på tak monteres.



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning og utvendig treverk har på utsatte steder vær slitasje og ikke lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold og enkelte utskiftinger.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På undertak/takkonstruksjon er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasjer og enkelte steder lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjer må tettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2013 til 2023 og et vindu i PVC/plast.

! TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass, koblet glass og enkle glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende slitasje, på utsatte steder vær slitasje og enkelte glass i vinduer med 2 lags glass er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen vinduer er uten barnesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Barnesikring må monteres hvor det er behov.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i underetasjen er skiftet ut.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Inngangsdør i 1 etasje er skiftet ut.

Vurdering av avvik:

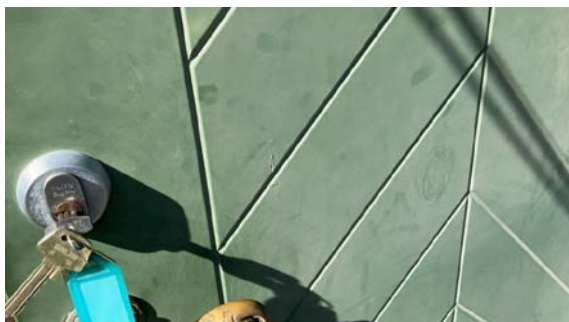
- Det er avvik:

Inngangsdør i 1 etasje er falmet på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på terreng med skifer ved inngang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen skifer har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

TG 2 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige trapper og hagemurer med varierende slitasje/skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for reparasjoner.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eldre overflater med gulv med gulvbord. Malte vegger og vegger panel. Panel i himlinger og strekt strie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater med stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for oppussing og utskiftingser.

1 TG 1 Overflater - 1

Beskrivelse

Nyere overflater med gulv med laminat, malte vegger og malte himling.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på gulv i 1 etasje og underetasjen opptil 10mm gjennom hele rom.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i kjeller. I følge eier har det vært kontroll av pipe/vedovn uten anmerkinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Men på grunn av alder på pipa kan behov for renovering nærme seg.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å påvise unormale forhold i påforet vegg mot grunnmur under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktmåling med hammerelektrode i bunnen av påforet vegg mot grunnmur under terreng ble det målt over 28 vekt% fukt/fiber metning (helt vått).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak. Generelt er rom under terreng en risiko konstruksjon som ofte kan være utsatt for fukt og kondens.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under boligen er det krypkjeller. Kryp kjeller er begrenset kontrollert fra luke på grunn av lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I bjelke i himling ble det målt 20,1 vekt% fukt. Kan være høyere fukt lengre inn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes. Dette punktet har sammenheng med punktet "Drenering". Materialer i krypkjeller bør fjernes og generelt kan grunn i krypkjeller dekket med plastfolie slik at fuktavsondringen fra grunn senkes. Generelt er krypkjeller en risiko konstruksjon som ofte er utsatt for fukt/kondens/råte.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre innvendige slette dører og et par profilerte dører.

Vurdering av avvik:

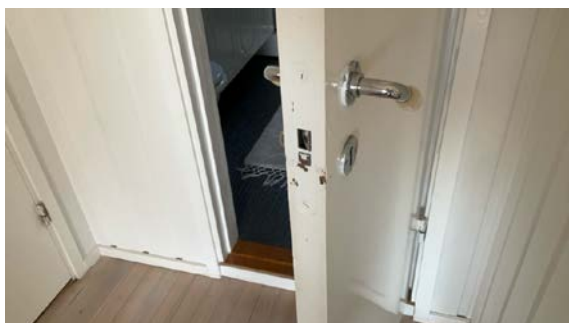
- Det er avvik:

Innvendige dører med varierende slitasje og stedvis slakk i låskasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger.



TG 1 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Nyere slette dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad har gulv med malte fliser og støpejernsluk fra byggeår. Malte vegger og malte vegg fliser. Strekt strie i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluk har slitasje og ingen synlig membran i sluk. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad har gulv med fliser, sokkel fliser og støpejernsluk fra byggeår. Malte vegger og strekt strie i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluk har slitasje og ingen synlig membran i sluk. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom med synlig utførelse.

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med panel og malt grunnmur. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av vegg/himling nærmer seg.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er 50mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Støpt malt gulv med støpejernsluk fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk har slitasje/rust og gulv er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk er moden for utskifting og gulv modent for renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres og luftespalte i dør bør etableres.

KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med eldre profilerte fronter og nyere slette fronter. Laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre fronter med noen merker/slitasje, en løs sokkel og benkeplate er est ut i skjøt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk .

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2023 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har ikke avtrekk ut, mulig kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

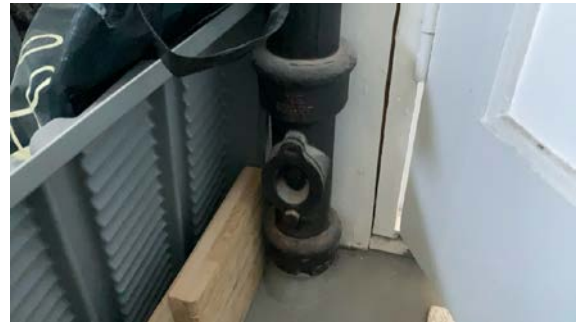
Store deler av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Noe nyere vannledning av kobber.

📍 TG 1 Avløpsrør - 1

Beskrivelse

Noe nyere avløpsrør av plast.



📍 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern og kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.



📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer.

📍 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe rundt 2023 og varmpumpe fra 2025. Varmepumpe fra 2025 ble montert i 2026.

Tilstandsrapport



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

167 liters varmtvannstank fra 2022.



TO 2 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

198 liters varmtvannstank fra 2013.

Vurdering av avvik:

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

I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1963 Oppgraderinger utført senere.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring datert 18.02.2014 og 26.08.2019.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Deler av anlegget er eldre. Men El tilsyn har i følge eier hatt kontroll på begge etasjer. Ingen anmerkninger.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TO 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent om det er benyttet noen form for drenering/fuktsikring langs utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En eventuell drenering/fuktsikring fra byggeår er aldrende med begrenset effekt og store deler av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for å drenere langs utvendig grunnmur hvis kjeller og krypkjeller skal bli tørr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på betong grunnmur.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng langs grunnmur er enkelte steder flatt med noe begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på innvendige vann- og avløpssystemet tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende/godkjent brannskille i boligen og rømnings vinduer montert i kjeller er for høyt opp fra gulv.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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

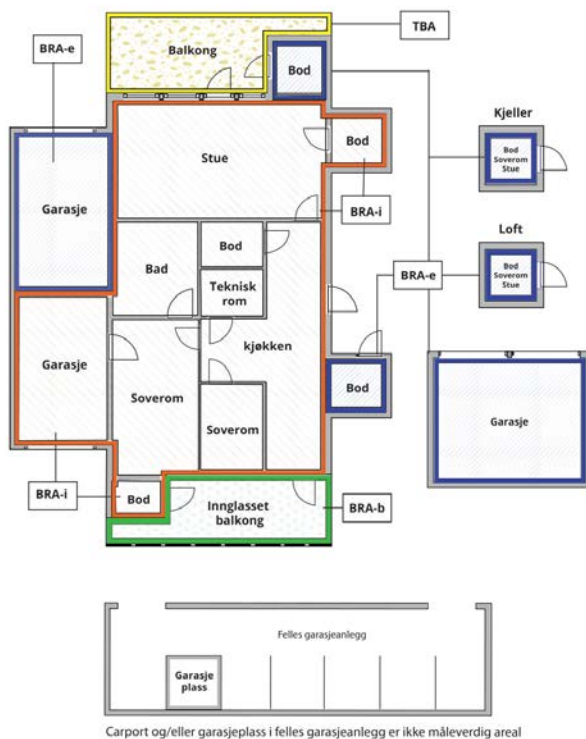
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	26			26	
1 etasje	86			86	
Kjeller	81			81	13
SUM	193				13
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
1 etasje	Vindfang, entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, trappegang		
Kjeller	2 ganger, bad, vaskerom, stue/kjøkken, 3 soverom, trappegang		

Kommentar

Kjeller har takhøyde fra rundt 2,12m til rundt 2,35m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Blant annet skiftet ut noen vinduer, kjøkkeninnredning i kjeller og montert varmpumper.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Bjørnar Schive Paasche	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	42	177		0	805 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olav Trygvasons vei 40

Hjemmelshaver

Paasche Bjørnar Schive, Paasche Charlotte Schive

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026	Noe avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.06.1964	Ferdigattest bolig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.04.2023	Ferdigattest bruksendring i kjeller.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	06.05.2026	Mottatt godkjent bruksendring av tilleggs (hobbyrom) til hoveddel (soverom)

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

PERSONVERN

Kristiansand kommune
 Plan og bygg

 Arkivsaksnummer: 2025019114
 OPPM-25/02797

ERKLÆRING OM VEIRETT, VANN OG AVLØP

jf. pbl. §§ 27-1 – 27-4

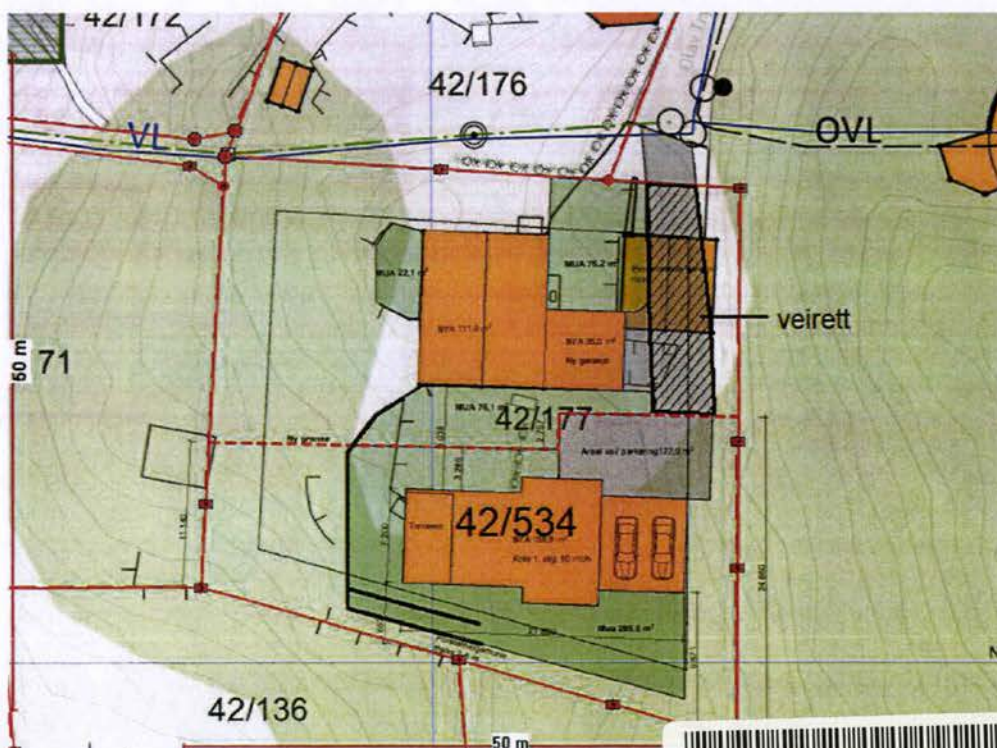
Undertegnede eiere av gnr.42, bnr.177 erklærer for seg og etterfølgende eiere at gnr.42, bnr.534 har veirett over eiendommen som vist på kartet nedenfor.

Videre erklæres det at gnr.42, bnr.534 har rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over gnr.42, bnr.177.

Erklæringen skal tinglyses på eiendommen og kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune, org. nr. 820 852 982.

Kristiansand 07.11.25 Charlotte S. Paasche 020985 [redacted]
 Sted/dato Eier av gnr.42, bnr.177 Fødselsnummer (11-siffer)

Kristiansand 07.11.25 Bjørnar Paasche 070686 [redacted]
 Sted/dato Eier av gnr.42, bnr.177 Fødselsnummer (11-siffer)


 Doknr: 1399245 Tinglyst: 14.11.2025
 STATENS KARTVERK

Oddernes Bygningsråd

FERDIGATTEST

Attest-L-nr. 1942.

J. nr. 841/62.

Herved bevitnes at det for

Per Hammerlund.

anmeldte bygningsarbeide på g.nr. 42. b.nr. 177. Oddernes

Olav Trygvasonsveg nr. 40.

er lovmedholdig utført.

nemlig: En enebolig som anmeldt.

Oppført av tre i en etasje + kjelleretasje.

Bygg arbeidet er utført etter godkjent

tegning og anmeldelse.

Ansvarshavende byggmester: Thom Nygård.

Oddernes den 1 juni. 19 64.

B. Lie-Johansen
B. Lie-Johansen.

Bygningskontrollør

Skjema for byggeanmeldelser

vedtatt av

Norsk Kommunalteknisk Forening

(Ettertrykk forbudt)

(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. 672. 7-61.

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON

84/62

J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkjemmed det fastsatte gebyr innsendes til bygnings sjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Oddernes

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. 40

Olav Trygvasonsveg gate nr. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet²⁾ 60.000.00

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	ca. 1.400	m ²
Eldre bebyggelse areal		m ²
Areal av nybygg	91	m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	91 - 127	m ²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: D 3 - 12, 13 og 14
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.) Fjell
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Kultgrøft rundt grunnmur.
Drenerør ansees unødvendig. Kloakk via septiktank
til hovedkloakk. Vann fra kommunens anlegg.
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Ingen
- § 132, passus 3. Naboforhold: Gjenpart av nabovarsel vedlegges.
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: Ingen
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: Kommunal vei - se situasjonsplan
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg: Ingen
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: Ingen
- § 66, passus 3. Sokkelframspring: Ingen
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: Ingen
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
En trapp ved inngang.
En kjellertrapp utvendig

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: Ingen
- §§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Se situasjonsplan
- Byggematerialets art og veggens konstruksjon: Grunnmur av parallell-
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.) blokker. Lett bindingsverk
2"x4" stendere. Utv: Liggende 7/8" vestlandskl. 1/2" Ut-
lekting, 1 lag 9 kg. papp, 1/2" asfaltimpr. trefiberplater.
Innv: 3/4" rupanel. I kjøkken, bad og wc. halvharde plater. Bindings-
verket fylt med 10cm. mineralullmatter
Isolasjon: Mineralullmatter i vegger og golv (10 cm)
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1,
22 § 4 og 30 § 3.)
- § 87. Taktekning: Bordtak på sperrer, papp, dobbel lekting og
(Se dept. forskrifter kap. 22.) teglsten
- §§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
B - 80 cm
I - 25 cm
O - 18,6 cm (14 trinn)
- Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast: 1 pipe. 9"x9"
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30, og 31.) röklöp, 4 1/2"x9" luftlöp.
Kamin i stue. Forövrig elkt. oppvarming. Kjøkken, bad
og wc. og vaskerom ventileres over tak og får frisk-
lufttilførsel direkte fra det fri.
- §§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal: H : 2.45 m.
Alle rom har lovlig golv- og lysflate (se tegning)
- § 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:
Vaskerom i kjeller, rom for mat og brensel også i
kjeller.
- § 109. Klosetter: 1 klosett i 1. etasje
1 " i kjeller.
- § 148. Innhegning: Iflg. evt. vedtekter.

Ytterligere opplysninger: Det anmeldes også oppføring av en
dobbelt-garasje, 6 x 6 m. Plasering: se sit.plan. Oppføres i tre,
kles med liggende kledning som huset forövrig. Innv. kles garasjen
om det forlanges med 8 mm Eternit eller 9 mm gipsonit i vegger og
himling. Golvet støpes. 4 stk. ventiler 6"x9".

Gjeldende servitutter:

Kristiansand

den

8. okt.

19 62

Theodor Timenes
Theodor Timenes

anmelder.

Per Hammarlund
Per Hammarlund

byggherre.

Adresse: Egsvei 44

Adresse: St. Olavsvei 6

ansvarshavende.

Jnr. 841/62.
PU/VÅ.

Adresse:

Nærværende anmeldelse av 8/10 1962 fra Th. Timenes for Per Hammarlund ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 1/11 1962. Det ble fattet følgende vedtak:

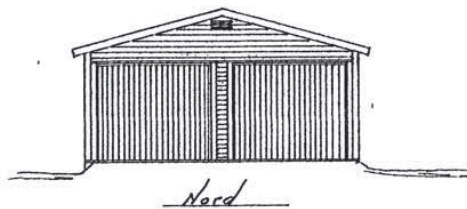
" Den anmeldte enebolig m/garasje på Olav Trygvasonsveg 40 godkjennes. Arbeidet må utføres i henhold til bygningslov, byggeforskrifter og vedtekter. En viser også til Byggeregler for Oddernes. For hybel i kjelleretasjen må det lages ventilert forgang og 30 cm ventilert luftrom mot hobbyrom. Se normalvedtekt til bygningslovens § 104. En vil også anbefale en flytting av det store stuevinduet, samt større vinduer i tekjøkken og vaskerom."

Oddernes bygningsvesen, den 10/11 1962.

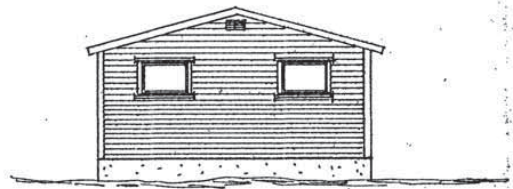
Ola J. Sandvold

P. U.
Per Ulstrup

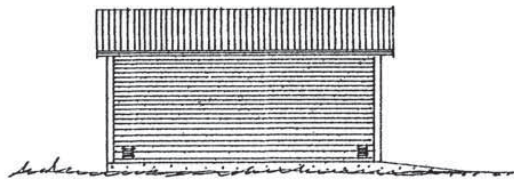
Gjenpart: Theodor Timenes, Egsvei 44.



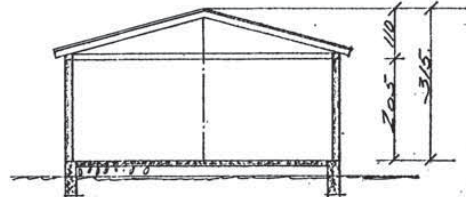
Nord



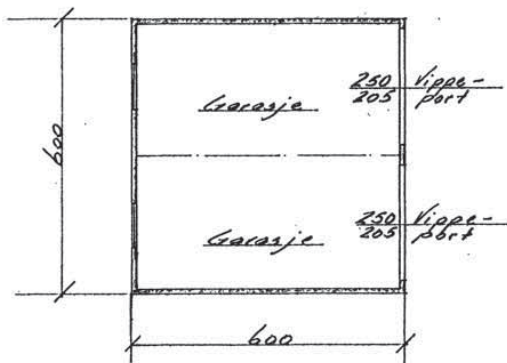
Syd



Øst/Vest



Snitt



Plan

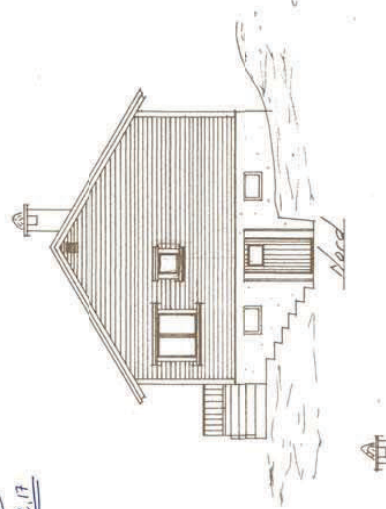
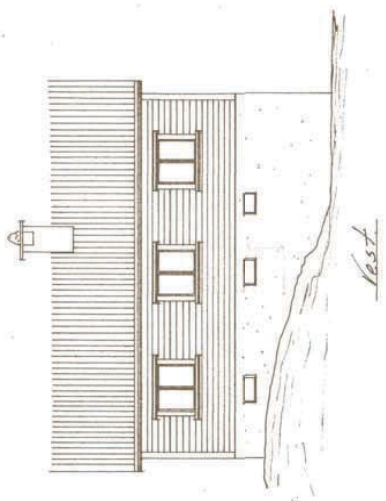
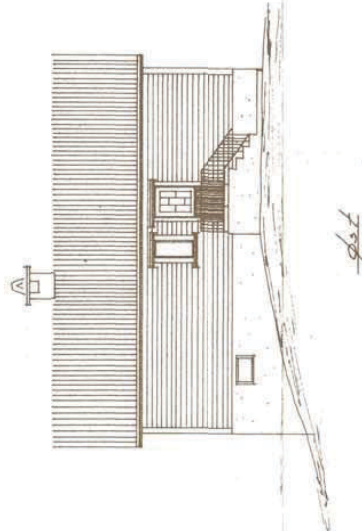
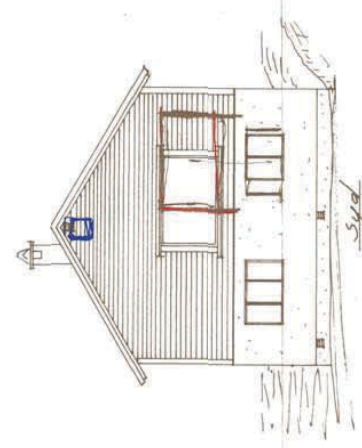
ROSENHUS BYGNINGSADMINISTRASJON

84/62

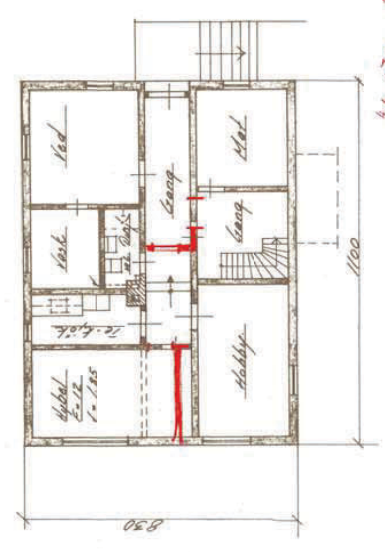
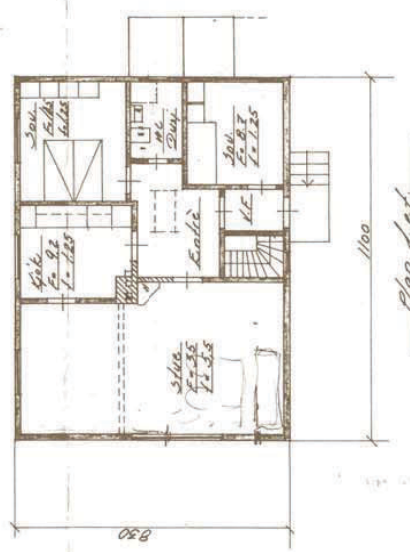
Per Hammarlund Olav Trygvassons v. 40 Garasje for 2 biler. Plan- snitt- fasader.	Målestokk	Tegn. 6.10.62 N	
	1/100	Trac.	
		Kfr.	
	Ertatning for:		
	D3-14		
	Ertatler av:		

SIVILINGENIØR
THEODOR TIMENE
 BIRGVIKSGATAN 4

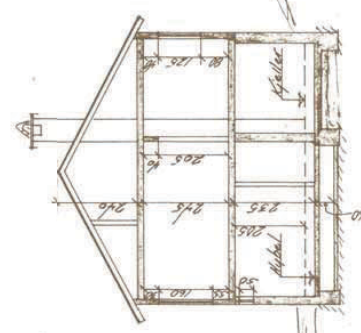
Format A. 2.



830×1100
 830
 $9130.4 =$
 8217
 90
 112.17



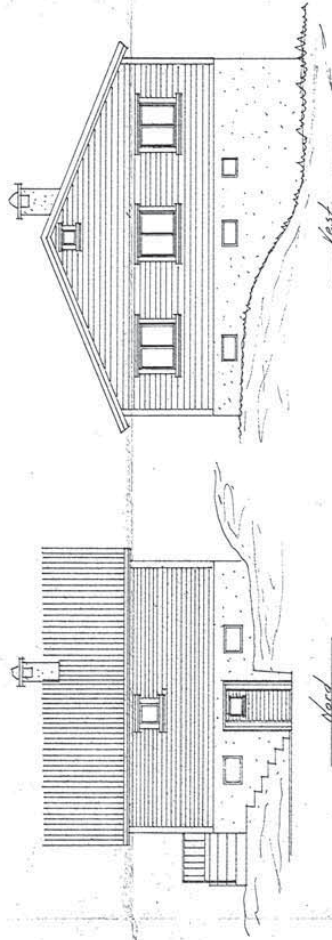
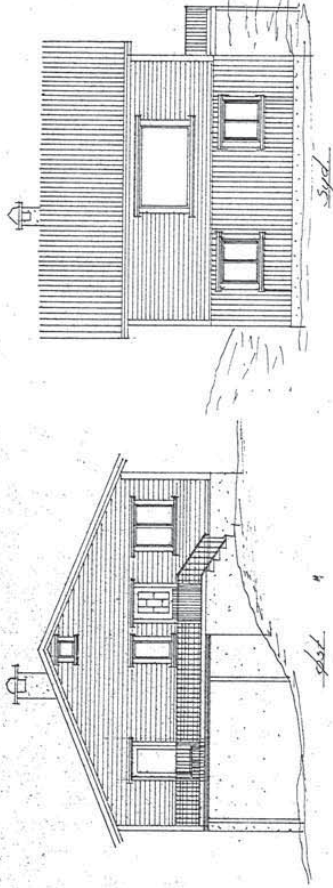
5.6×7.8
 43.68
 35.8
 127.3
 15.7
 111.5



ODDERNES BYGNINGSADMINISTR.
 84/62

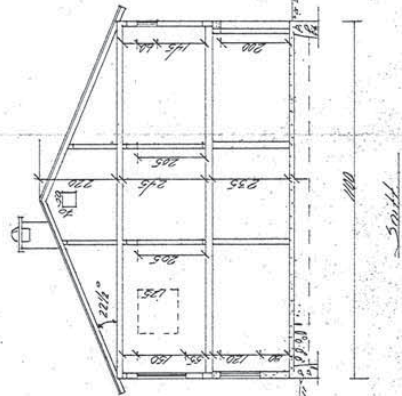
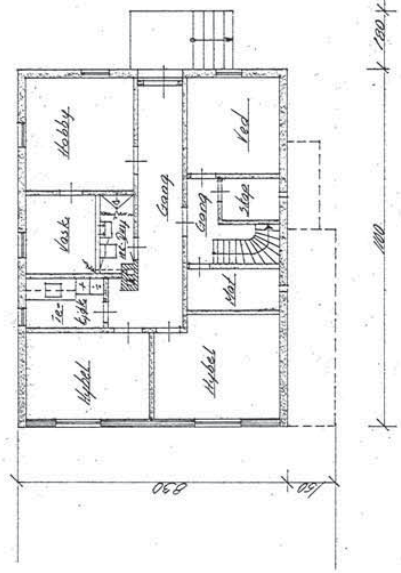
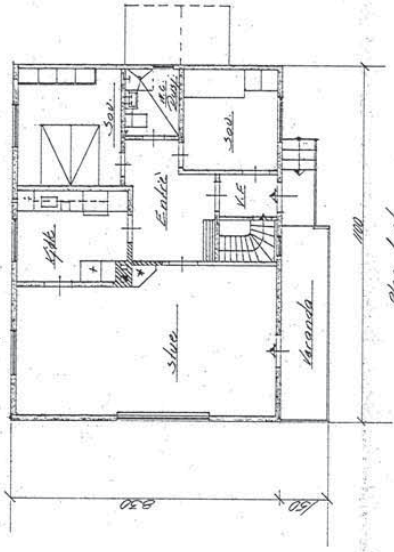
Målstab	Tegn. No. 42	Bl.
1:50		
Elevations No. D.3-10.		
D.3-12		
Elevations No.		

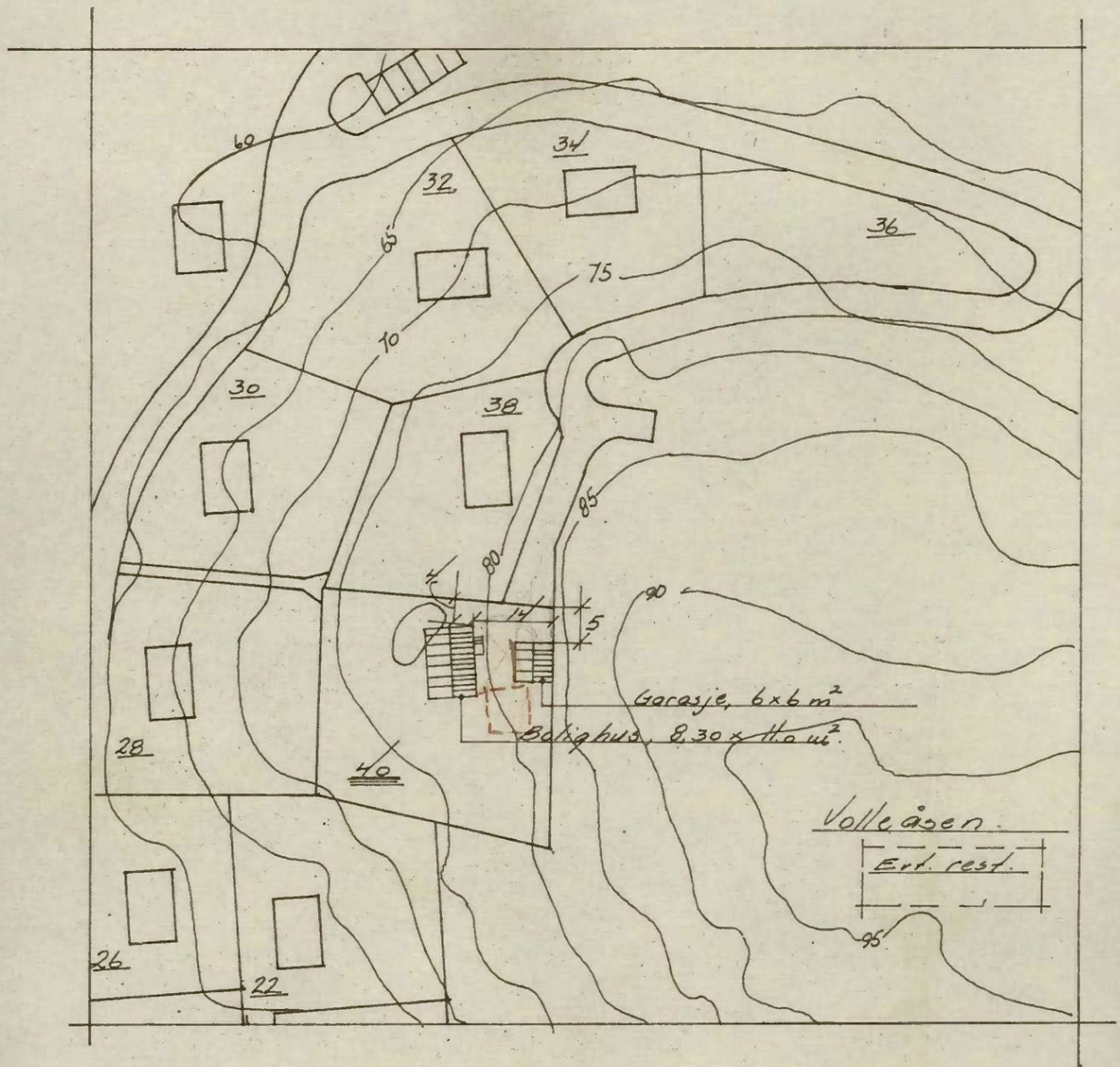
Per Hammer Lund
 Enebølg - Bølg Hypparsvold 10
 Planer - Sølt - Gælle
 BYGNINGSBYR
 THEODOR TIMENES
 KNIPTANNAHND &



ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASI
514/62

Målestok	1:100
Reg. Nr.	3862
Trac.	
Kr.	
Eftersigt for:	
Per Hammarlund	
Enebolig på tønde	
nr. 10, Kølsvænget	
Nar Trappesvans vej.	
Arkitektens	
FIRKODOR TIMMERHÅ	
STRUSTRANDSVEJ 11	
Eftersigt av:	
D.S. - 11	





ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON

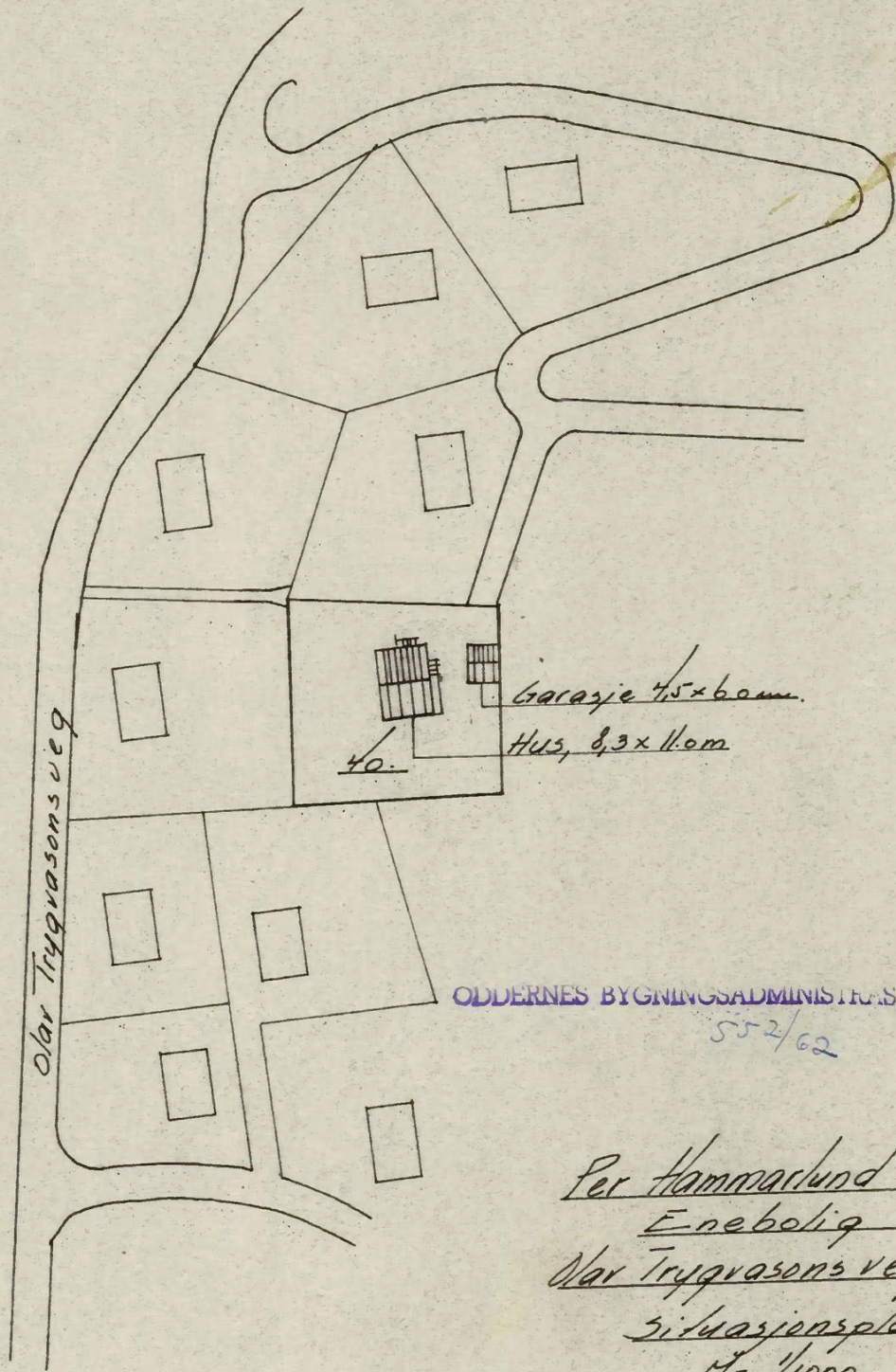
841/62

Per Hammarlund.
 Enebolig i Olav Trygvassensv. 40
 situasjonsplan, M = 1/1000

Kristiansand, 5. oktober 1962

D.3-13.

Th. Timmer



ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON

552/62

Per Hammarlund
Enebolig
Olar Trygrasens veg 40
Situasjonsplan
M = 1/1000

Kristiansand, 6/8.62

H.

Nr. D3-11.



Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Edvard Vigebo, 38 17 62 48

Kristiansand kommune. Statsforvalterens behandling av klage over godkjent søknad om tillatelse til riving av eksisterende enebolig og oppføring av ny enebolig med "praktikantdel", herunder søknad om dispensasjon, på gnr. 42 bnr. 177 Olav Trygvasons vei 40

Vi viser til kommunens oversendelse mottatt her 23.09.2021.

Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak slik at søknaden om dispensasjon og byggetillatelse avslås.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om tillatelse til riving av eksisterende enebolig m/hybel og oppføring av ny enebolig med "praktikantdel", herunder søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende takvinkel, etasjeantall og plassering/utnyttelse. Søknaden ble mottatt hos kommunen den 28.09.2021.

Omsøkte bolig har et bebygd areal på 157,9 m² og et samlet bruksareal på 364,7 m² (inkludert åpent overbygd areal på 17,4 m²), fordelt over 3 etasjer, alle inneholdende hoveddel. Eksisterende bolig har et bebygd areal på 91,3 m² og et samlet bruksareal på 183 m² inkludert 24 m² på loft. Tomta er på 1512 m².

Kommunen godkjente søknaden om dispensasjon og søknaden om byggetillatelse i vedtak av 12.01.2021. Tiltaket ble da tillatt igangsatt.

Vedtaket ble påklaget av henholdsvis adv. Svein Kjetil Stallemo på vegne av Torbjørn Paulsen og Ella Synnøve Illøkken, eiere av Olav Trygvasons vei 38, i brev av 01.02.2021, samt av Aud Gjengedal Pedersen, eier av Olav Trygvasons vei 28, ved brev datert 15.02.2021. Begge klagerne krevde oppsettende virkning for vedtaket. Det er i ettertid sendt inn tilleggsmerknader, og det foreligger kommentarer fra søker/tiltakshaver til klagen samt tilleggsmerknader til disse.



Den 05.07.2021 ble det søkt om endring av tillatelse til også å omfatte forstøtningsmur med høyde på opptil 1,5 meter mot vest, samt terrengfylling. Plassering og høydeplassering av bolig ble opprettholdt som tidligere godkjent.

Kommunen godkjente endringssøknaden i vedtak av 12.08.2021. I samme vedtak ble det gitt utsatt iverksetting både for tillatelsen av 12.01.2021 og tillatelsen til endring av 12.08.2021.

Aud Gjengedal Pedersen har solgt Olav Trygvasons vei 28, og ny eier har ved e-post av 12.09.2021 trukket klagen fra tidligere eier.

I klagen fra adv. Stallemo gjøres det gjeldende at kommunens vedtak lider av grove feil ved saksbehandlingen, særlig i forhold til at det er gitt flere dispensasjoner som enten fremstår ubegrunnet, er svært dårlig begrunnet og/eller lider av flere faktafeil. Vedtaket svikter i forhold til kravet til begrunnelse etter forvaltningsloven §§ 24 og 25. Det kunne være naturlig å behandle denne delen av klagen først, men av hensyn til de omfattende faktafeil kommunen har lagt til grunn fremstår det likevel som mest hensiktsmessig å først behandle klagen over sakens realitet. Det anføres at saken samlet er tilstrekkelig opplyst til å ta stilling til realiteten i saken. På vegne av klager tas det opp forhold som tap av sollys og utsikt, økt innsyn m.m. Prinsipalt bes det om at Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak, subsidiært opphever vedtaket og returnerer saken til kommunen for ny behandling.

Kommunen tok ikke klagen til følge ved forberedende klagesaksbehandling den 23.09.2021. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

Statsforvalterens myndighet

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet/Miljøverndepartementet. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd. Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Statsforvalterens vurdering

Klager har klagerett og klagen er rettidig innkommet, jf. fvl. §§ 28 og 29.

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Statsforvalteren finner det ikke nødvendig å foreta befarung, da de faktiske forholdene er forsvarlig belyst med bilder, kart og flyfoto.

Statsforvalteren bemerker at hovedregelen for vedtak truffet i byggesaker etter plan- og bygningsloven er at vedtak kan iverksettes straks de er truffet og meddelt parten, uavhengig av om vedtaket er påklaget eller ikke. Det fremgår imidlertid av fvl. § 42 første ledd at underinstansen, klageinstans eller annet overordnet organ kan beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Bakgrunnen for at det er gitt adgang til å beslutte utsatt iverksetting av vedtak, er rettssikkerhetshensyn. Ved å beslutte utsatt iverksetting av vedtak kan man forhindre at gjennomføringen av vedtaket medfører uopprettelig skade eller tap.



I dette tilfellet har kommunen fattet beslutning om utsatt iverksetting hele 8 mnd. etter at tillatelsen ble gitt. Det er ikke noe som tilsier at endringssøknaden skulle medføre en endret vurdering av behovet for å gi hele tiltaket utsatt iverksetting, og kommunen har da heller ikke begrunnet beslutningen utover at det foreligger klage på hovedvedtaket som ennå ikke er behandlet, samt at det også er avklart med søker. Det er uheldig at det fattes beslutning om utsatt iverksetting uten begrunnelse, også fordi dette påvirker saksbehandlingsfristen hos klageinstansen og dermed medfører at saken må prioriteres på bekostning av andre saker. Statsforvalteren omgjør derfor kommunens beslutning om utsatt iverksetting, men finner likevel grunnlag for å gi saken noe prioritet på grunnlag av lang saksbehandlingstid i kommunen.

Statsforvalteren har ikke merknader til kommunens forberedelse av klagesaken etter fvl. § 33 tredje ledd.

Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a) og e).

Plan- og bygningsmyndighetene skal kontrollere at søknadspliktige tiltak ikke strider mot bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Hvis tiltaket ikke er i strid med slike bestemmelser, har tiltakshaver krav på å få tillatelse til omsøkt tiltak, jf. pbl. § 21-4 første ledd første punktum.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Kristiansand, arealdel vedtatt av bystyret 22.06.2011, hvor den er avsatt til Bebyggelse og anlegg, nåværende.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for E18/E39 Ytre Ringvei Vige-Volleberg, vedtatt 26.02.2016. Arealet er i denne planen båndlagt for regulering av ny E18/E39, og ingen tiltak er tillatt innenfor denne sonen før detaljregulering for ny E18/E39 er vedtatt. I henhold til pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav d) har imidlertid hensynssonen ikke lenger virkning siden planen er eldre enn 4 år, og det ikke er søkt departementet om forlengelse. Statens vegvesen har for øvrig heller ikke merknader til at det blir gitt dispensasjon for omsøkte tiltak, jf. brev datert 02.12.2020.

Det følger av kommuneplanbestemmelsene § 4 at vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, og ved eventuell motstrid gå foran kommuneplanens arealdel.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kongsgård II, stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet den 10.07.1963, hvor den er regulert til boligformål. Følgende bestemmelser er relevante for det aktuelle tiltaket:

§ 1. Det regulerte området innenfor reguleringsgrense skal bebygges som angitt i planen med hensyn til husplassering og møneretning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til vesentlig ulempe for omliggende tomter eller området i sin helhet.

§ 2. Byggene skal oppføres med det etasjetall som er anført på planen. Takvinkel skal for 1- og 2-etasjes hus være 25°. Høyde til raft skal ikke overstige 6,5 m, regnet fra terrengets laveste punkt (ferdig planert) hvor dette skjærer grunnmuren. Innenfor en husgruppe kan takvinkel endres såfremt takvinkelen blir lik for samtlige hus i gruppen.

§ 3. Ved bygg i 1 etasje kan det godkjennes boligrom i underetasjen hvis tomtens høydeforskjell er tilstrekkelig og bygningslovens § 104 kan tilfredsstilles.



Omsøkte bolig er i strid med ovennevnte bestemmelser og således avhengig av dispensasjon.

Pbl. § 19-2 gir hjemmel til å gi varig eller midlertidig dispensasjon når vilkårene i andre ledd første og andre punktum er oppfylt. Foreliggende sak skal vurderes etter dispensasjonsbestemmelsen slik den forelå på kommunens vedtakstidspunkt, og ikke etter siste lovendringer som skal legges til grunn i dispensasjonssaker som avgjøres av kommunen etter 01.07.2021. Vilårene som må være oppfylt for å kunne innvilge dispensasjon er dermed følgende:

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse [§ 1-1], blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."

Dispensasjonsbestemmelsens rettslige innhold er utdypet i lovforarbeidene (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008)) på side 242.

Dispensasjonsbestemmelsen er en snever unntaksbestemmelse som kun gir adgang til å fravike gjeldende planer og bestemmelser dersom strenge vilkår er oppfylt.

Vurderingen etter pbl. § 19-2 andre ledd er å anse som rettsanvendelse hvor vurderingen skal foretas ut fra tolkning og subsumsjon, mens vurderingen av hvorvidt det skal gis dispensasjon, dersom vilkårene er oppfylt, beror på kommunens frie skjønn jf. "kan-vurderingen" etter samme bestemmelses første ledd. Etter fvl. § 34 skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.

Bestemmelsen gir kommunen anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Det er altså ingen som har krav på dispensasjon. Kommunen kan med andre ord avslå en dispensasjonssøknad selv om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det forutsetter imidlertid at avslaget er saklig begrunnet og ikke et utslag av usaklig forskjellsbehandling.

Fra forarbeidene siteres også følgende som særskilt gjelder ved dispensasjon fra planer:

"Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene."

Etter lovens formålsbestemmelse skal planlegging og vedtak sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Planlegging skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Det legges til grunn at hensynet bak bestemmelsen om plassering og inntegnet plassering på reguleringskartet er, som på de fleste eldre planer, å sikre en mest mulig hensiktsmessig plassering i forhold til terreng og omgivelser uten unødvendige terrengendringer. Bestemmelsen om etasjeantall, m/påtegning på reguleringskartet, synes også å være vurdert konkret for den enkelte



tomt ut fra terrengforhold, med tanke på begrensning av høydevirkning og volum. Det legges til grunn at hensynet bak bestemmelsen om takvinkel er å sikre området ensartet utforming hvor det estetiske uttrykket harmonerer. Statsforvalteren kan ikke se at planen hjemler konkrete bestemmelser om tomteutnyttelse utover det som det som eventuelt måtte følge ut fra en konkret tolkning av plasseringsbestemmelsen.

Angjeldende tomt er på reguleringskartet markert for bolig med 1 etasje. Sett i sammenheng med bestemmelsenes § 3 og den tids etasjebegreper tilsier dette hovedetasje samt underetasje i skrånende terreng, tilsvarende eksisterende bolig. I henhold til § 2 blir høyden til raft for et slikt bygg da å regne fra noe i underkant av gulv i underetasjen (det legges til grunn at terrengets laveste punkt langs grunnmuren nødvendigvis må ligge noe under bunnen av ytterdører i underetasjen). Med henvisning til at høyde til raft etter bestemmelsene er samme for 1 og 2 etasjes hus tilsvarer 6,5 meter også normale innvendige romhøyder i begge etasjer samt tillegg for nødvendige konstruksjoner/etasjeskiller.

Ut fra fremlagt dokumentasjon, herunder bilder samt kopi av snittegning vedlagt klage fra Aud Gjengedal Pedersen, fremkommer boligen å være i henhold til bestemmelsene hva gjelder etasjeantall (hovedetasje + underetasje) samt rafhøyde. Selv om det er noe målverdig areal på loft, er dette likevel ikke å regne som etasje, hverken i forhold til den tids eller nåværende lovverk. Ut fra illustrasjon med gradskive på original snittegning kan det se ut til at takvinkel er tegnet som ca. 28°, men uten at vinkel er spesifisert på tegningen. Ut fra søkers opplysninger om at eksisterende bolig rent faktisk har en takvinkel på 32° må man nesten legge til grunn at man har vært litt "unøyaktig" både i forbindelse med tegning og oppføring av boligen. Eksisterende bolig har en størrelse tilsvarende inntegnet bygningssymbol på reguleringskartet, men er forskjøvet noe mot vest. Det legges til grunn at dette kan anses som en "mindre forskyvning" i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 1. Møneretning på eksisterende bolig er i samsvar med reguleringskartet.

Bortsett fra en faktisk avvikende takvinkel, som ikke fremkommer å være dokumentert godkjent, konkluderer Statsforvalteren med at eksisterende bolig må anses å være oppført i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser.

Kommunen har lagt til grunn at det allerede da nåværende bolig ble bygd i 1963 ble det gjort en vurdering av at planen kunne fravikes både i forhold til takvinkel, etasjetall og utnyttelse/plassering på tomten. Videre har kommunen også lagt til grunn at planen åpner for 2 etasjer i tillegg til underetasje, og at høyden da skal beregnes fra topp grunnmur. En slik tolkning vil i prinsippet medføre at det på en tomt regulert til 1 etasjes hus kan bygges høyere enn på en tomt for 2 etasjes hus.

Statsforvalteren finner, bortsett fra plassering, ingen holdepunkter for en slik tolkning av de faktiske forhold og planens bestemmelser, jf. vår vurdering over. Kommunen har helt klart lagt uriktige forhold til grunn både når det gjelder planens bestemmelser og eksisterende forhold, og videre brukt dette som argumentasjon for innvilgelse av omsøkte dispensasjoner. Statsforvalteren finner imidlertid å kunne avhjelpe manglene gjennom videre realitetsbehandling av saken.

Selv om planen er av eldre dato, oppfattes den å ha ganske spesifiserte bestemmelser samt at det også synes å være foretatt en konkret vurdering av plassering og etasjeantall for den enkelte tomt. Man ser at det opp gjennom årene er foretatt tiltak som medfører avvik fra planen, men likevel ikke i en slik grad at man kan si at planen helt har mistet sin funksjon som styringsverktøy. Sakene som



det vises til i søknaden synes også å være foretatt en del tilbake i tid, herunder da også ut fra et annet lovmessig grunnlag.

Bestemmelsene om plassering og møneretning, etasjeantall, høyde og takvinkel må ses i sammenheng, slik at hensikten er at boligtype skal være tilpasset terrenget og heller ikke ha en dominerende plassering og høydevirkning.

Omsøkte bolig trekkes ytterligere ut mot den brattere delen av terrenget mot vest, slik at over halvdel av boligen kommer utenfor eksisterende boligs plassering, og slik at kun en marginal del av omsøkte bolig så vidt tangerer innregulert plassering mot øst. Omsøkte bolig er tegnet med 3 etasjer, 32° takvinkel og gesimshøyde 7 m. Mønehøyden på omsøkte bolig er opplyst til å bli 1,2 meter over eksisterende bolig. Omsøkte bolig har for øvrig også utbygg på mot vest og øst på hovedvolumet, med like høyt og nesten like langt møne som i hovedmøneretningen. Dette øker ytterligere høydevirkningen mot vest.

Plan- og bygningslovens system er at utbygging skal skje i tråd med overordnede og detaljerte arealplaner. Det klare utgangspunktet er at utbyggere/tiltakshavere kun kan påregne å få utnytte arealer i tråd med gjeldende arealplaner, og at berørte naboer m.m. skal kunne innrette seg i tiltro til bestemmelsene i gjeldende arealplaner. Dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 19-2 er en snever unntaksregel, som gir adgang til å fravike gjeldende arealplaner dersom strenge vilkår er oppfylt. Når det gjelder dispensasjon fra reguleringsplaner, skal betydelige permanente avvik med generell gyldighet i det aktuelle reguleringsområdet normalt skje ved reguleringsendring, jf. lovforarbeidene til pbl. § 19-2, og en rekke uttalelser fra Sivilombudsmannen. Vi viser bla. til uttalelser i sak 2011/87, 2011/1167, 2014/3445 og 2015/1365.

Statsforvalteren har forståelse for tiltakshavers ønsker, herunder om større bolig og mer skjermet uteområde, men det er likevel slik at berørte naboer m.m., herunder klagerne, som et klart utgangspunkt skal kunne innrette seg i tiltro til reguleringsplanens bestemmelser. De skal altså bare måtte påregne endringer, herunder ulemper, innenfor de rammene som er stilt opp i planen. Dispensasjon for avvik av den karakteren det søkes om her, vil etter vårt syn klart skje på bekostning av den forutsigbarheten gjeldende reguleringsplan skal gi klagerne.

Statsforvalteren mener at en godkjenning av de omsøkte dispensasjonene vil innebære et betydelig permanent avvik med generell gyldighet i reguleringsområdet. Dette tilsier klart at et eventuelt slikt avvik bør avklares gjennom en reguleringsprosess. Statsforvalteren kan for øvrig heller ikke se at det er noe i veien for å kunne oppføre en moderne og energiokonomisk bolig også innenfor rammene i gjeldende plan.

Statsforvalteren viser til vurderingen over, og finner at hensyn i lovens formålsbestemmelse og hensynene bak reguleringsplanens bestemmelser om plassering, etasjeantall og høyde/takvinkel blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis. Vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum er da ikke oppfylt, og dispensasjon kan da ikke gis. Kommunens dispensasjonsvedtak er dermed ugyldig på grunn av innholdsmangel. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak slik at søknaden om dispensasjon avslås og byggetillatelsen oppheves på grunn av manglende dispensasjon. Klagerne har dermed fått medhold i sin klage.

Statsforvalterens vedtak

Kristiansand kommunes vedtak av 12.01.2021 omgjøres under henvisning til begrunnelsen over slik at søknaden om dispensasjon og byggetillatelse avslås. Klagen tas til følge.



Om klageadgang

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med visse unntak har partene rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Partene har fått informasjon om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at fvl. § 36 gir rett til dekning av vesentlige sakskostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket til gunst for en part. Et eventuelt krav om dekning av vesentlige sakskostnader må fremsettes innen tre uker etter mottakelsen av dette brev.

Med hilsen

Gunnar Refsland (e.f.)
seniorrådgiver
Justis- og vergemålsavdelingen

Edvard Vigebo
rådgiver
Justis- og vergemålsavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Advokatfirmaet Stallemo
Bjørnar Schive Paasche
Konsmo Fabrikker AS
Ella Synnøve Illøkken
Torbjørn Paulsen

Markens gate 11 4611 KRISTIANSAND S
Olav Trygvasons Vei 40 4633 KRISTIANSAND S
Breilimoen 15 4525 KONSAMO
Olav Trygvasons Vei 38 4633 KRISTIANSAND S
Olav Trygvasons Vei 38 4633 KRISTIANSAND S



Kristiansand
kommune

Bjørnar Schive Paasche
Olav Trygvasons Vei 40
4633 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-22/03747-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.04.2023

Olav Trygvasons vei 40, bruksendring - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 42 / 177
Tiltakshaver: Bjørnar Schive Paasche

Vedtak

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest som vi mottok 13.04.2023.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for bruksendring av deler av underetasje fra tilleggsdel (boder) til hoveddel (2 soverom) slik det er beskrevet i tillatelse av 09.01.2023. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Marit Elise Stenstad
Byggesaksbehandler,
sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Plan, snitt og fasade

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:**
48053094

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen før sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

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

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Hvor sender du klagen?

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



Kristiansand
kommune

Bjørnar Schive Paasche
Olav Trygvasons Vei 40
4633 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-22/03747-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.01.2023

Olav Trygvasons vei 40, bruksendring - tillatelse

Eiendom (gnr/bnr): 42 / 177
Tiltakshaver: Bjørnar Schive Paasche

Vedtak

Vi viser til søknad om bruksendring, som vi mottok 29.12.2022.

Søknaden er godkjent. Det er tegningene vi mottok 04.01.2023 som er godkjent.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring av deler av underetasje fra tilleggsdel (boder) til hoveddel (2 soverom).

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Bygningen/bygningsdelen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sjekk nettsidene våre for mer informasjon.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen, med virkning fra 1. januar.2021.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om bruksendring den 29.12.2022 og revidert tegning 04.01.2023. Videre i vedtaket vil bruksendringen nevnes som «tiltaket». Bjørnar Schive Paasche vil i resten av vedtaket nevnes som «tiltakshaver».

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:**
48053094

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Kongsgård II, med plan-id 120, vedtatt 10.07.1963.

Spesielle forhold:

Området er et utsatt område for radon i grunnen – angitt med aktsomhetsområde: Høy (kilde : Norges geologiske undersøkelse).

Plan- og bygg vil derfor minne spesielt om Teknisk forskrift § 13-5:

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/iii/13-5>

Tiltaket er ikke nabovarslet

Byggesaksenheten legger til grunn at naboer ikke blir berørt av tiltaket.

Bygningsmyndighetens vurderinger**Du har ansvar for utførelsen av tiltaket**

Det er ditt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

Du kan klage på vedtaket

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

Du må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2023, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2023. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr	Beløp
Bruksendring	5082	7 500,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt gebyr å betale		8 500,-

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Mary Simonsen
Byggesaksbehandler,
sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Plan, snitt og fasade

5167-soknad_om_ferdigattest

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen før sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

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

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Hvor sender du klagen?

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

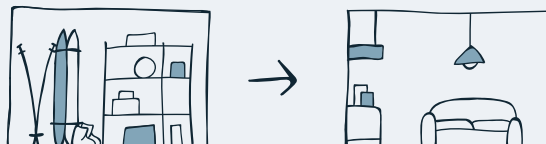
Søknad om bruksendring

Du kan bare bruke dette skjemaet hvis du skal gjøre om rom inne i boenheten din fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. For eksempel gjøre om en bod (tilleggsdel) til stue, soverom eller kjøkken (hoveddel).

Du kan ikke bruke skjemaet hvis endringene krever bruk av ansvarlig søker. Da må du bruke fagpersoner i hele søknads- og byggeprosessen.

For eksempel:

Du skal gjøre om en bod (tilleggsdel) til stue, soverom eller kjøkken (hoveddel).



Kryss av for endringene du vil gjøre:

Skal du sette inn innvendig trapp?

Svarer du ja må bruke ansvarlig søker og kan ikke bruke dette skjemaet.

Ja Nei

Skal du endre på bærende vegg(er) eller bærende konstruksjoner?

Svarer du ja må bruke ansvarlig søker og kan ikke bruke dette skjemaet.

Ja Nei

Skal du sette inn eller fjerne vindu eller dør i yttervegg?

Svarer du ja bør du undersøke med kommunen i forkant at du kan bruke dette skjemaet. Slike endringer kan kreve bruk av ansvarlig søker.

Ja Nei

Skal du gjøre andre fysiske endringer av rommet/rommene?

Svarer du ja bør du undersøke med kommunen i forkant at du kan bruke dette skjemaet. Slike endringer kan kreve bruk av ansvarlig søker.

Ja Nei

Beskriv med egne ord hva du skal gjøre:

Vi skal gjøre om 2 boder i kjelleren til soverom. Det er eksisterende vinduer som er fra byggeår i begge rommene på 90x40, som gjøres noe større (90x60) for å få godkjent rømningsvei. Dette mener vi at ikke kan regnes som vesentlig fasadeendring og derfor har vi ikke sendt ut nabovarsel. Vinduene er uansett ikke synlige for naboene. Det vil bli ført opp en lettvegg i ene rommet med ny dør (se vedlagt tegning)

Fylles ut til slutt: Trenger du dispensasjon eller andre tillatelser?

Ja, søknad er vedlagt Ja, tillatelse/vedtak er vedlagt Nei, jeg trenger ikke



Trenger du hjelp til å fylle ut søknaden? Se våre «Åtte steg fra idé til ferdig søknad»
dibk.no/atte-steg-til-soknad

Før du starter utfyllingen bør du også bestille et situasjonskart over eiendommen din fra kommunen. Ved å sende inn denne byggesøknaden forplikter du deg til å følge plan- og bygningsloven, byggt teknisk forskrift og følge byggetillatelsen fra kommunen. Det er ditt ansvar at reglene blir fulgt.

A. Hvilken eiendom skal du bruke endre på?? [Veiviseren steg 1](#)

Adresse: Olav Trygvasons vei 40	Gårdsnummer: 42	Bruksnr: 177
Postnr/sted: 4633 Kristiansand	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: Kristiansand		

B. Navn og kontaktinformasjon til deg som søker?? [Veiviseren steg 1](#)

Navn: Bjørnar Paasche	Telefon: 92208087
E-post: bjornarp@gmail.com	Mobil: 92208087
Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du skal bruke endre):	

C. Hva blir korteste avstand?? [Veiviseren steg 3](#)

Bruk situasjonskartet og mål opp korteste avstand fra rommet/rommene du skal endre til:

Nabogrense: m**D. Kan bruksendringen være i konflikt med omgivelsene?**? [Veiviseren steg 3](#)




- Er rommet/rommene du skal bruke endre i nærheten av høyspent kraftlinje? Ja Nei
- Bruke endrer du i et flom-, ras- eller skredutsatt område? Ja Nei
- Er bygningen du skal bruke endre verneverdig eller et kulturminne? Ja Nei

Husk vedlegg!
Svarer du ja på noen av disse må du legge ved søknad om dispensasjon eller tillatelse/vedtak.

E. Vil bruksendringen føre til en ny/endret avkjøring til eiendommen?? [Veiviseren steg 3](#)

- Nei
- Ja, eiendommen får ny/endret avkjørsel fra følgende type vei (Sett kryss):

- Riksvei eller fylkesvei
- Kommunal vei
- Privat vei

-  Husk **vedlegg** hvis du har fått avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen
-  Husk **vedlegg** hvis du har fått avkjøringstillatelse fra kommunen
-  Husk **vedlegg** som viser at veirett er dokumentert og tinglyst

F. Vedlegg

Kommunen kan ikke behandle byggesøknaden din før de har mottatt all relevant dokumentasjon.

Hvilke tegninger har du lagt ved?

Du må legge ved tegninger som viser alle endringene du vil gjøre. Tegningene skal vise dagens situasjon og alle endringer du har tenkt å gjøre. Ta utgangspunkt i siste godkjente tegninger kommunen har i byggesaken din.

 [Veiviseren steg 4](#)

Må alltid legges ved:

- Jeg har lagt ved situasjonskart hvor det jeg skal bruke og avstand til nabogrense fra punkt C er tegnet inn.
- Jeg har lagt ved en plantegning av etasjen(e) jeg skal bruke. Tegningen viser hvilke rom jeg vil endre, hva jeg skal bruke rommene til og hvor store disse rommene er.
- Jeg har lagt ved en snittegning av rommet/rommene jeg vil endre. Snittet viser romhøyde og eventuell plassering av nye vinduer og dører i yttervegg etter endringen.

Må legges ved hvis du endrer fasade:

- Jeg har lagt ved fasadetegninger siden det blir synlige endringer på utsiden av bygningen (f.eks. vinduer eller dører). Alle fasader som har blitt endret er vedlagt.

 [Veiviseren steg 5](#)

Hvis du har nabovarslet, legg ved:

- Et eksemplar av komplett nabovarsel med alle vedlegg
- Dokumentasjon på at alle naboer er varslet (f.eks. kvitteringer)
- Eventuelle merknader fra naboer
- Dine kommentarer til naboens merknader

Hvis du trenger dispensasjon eller andre tillatelser, legg ved:

(F.eks. hvis du har svart ja på noen av spørsmålene under punkt D eller E)

- Søknader om dispensasjon eller innvilget dispensasjon (spesifiser i feltet under)
- Uttalelser/vedtak fra annen myndighet (spesifiser i feltet under)

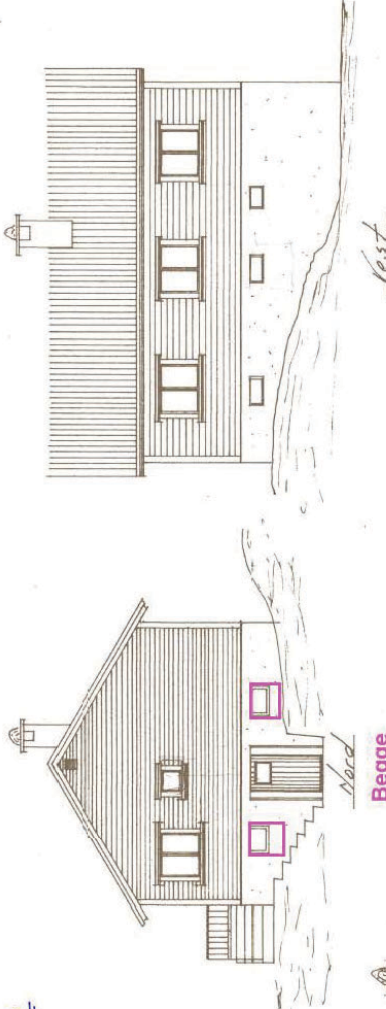
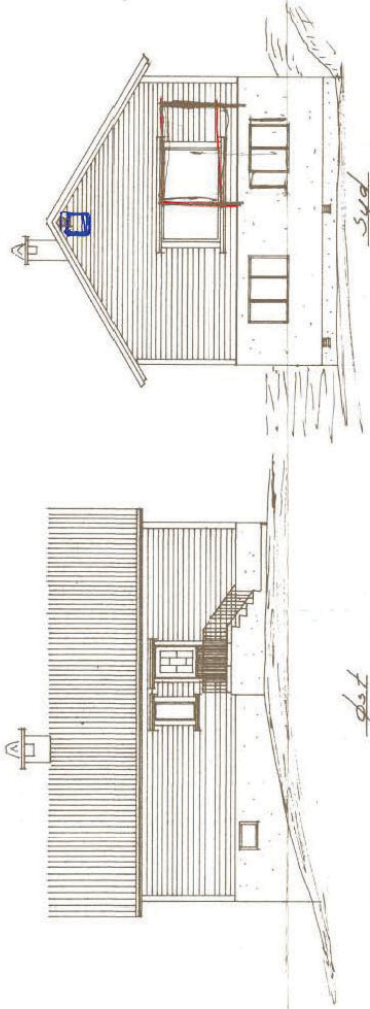
Andre vedlegg:

Totalt antall vedlegg:

2

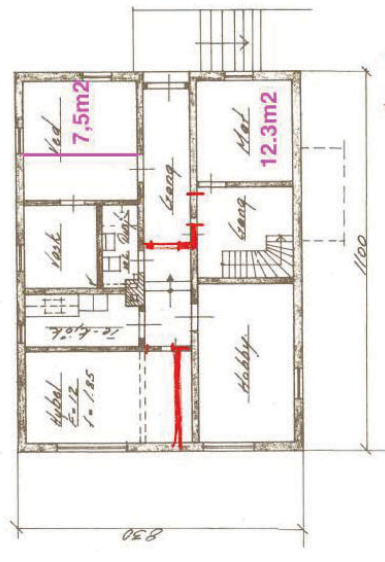
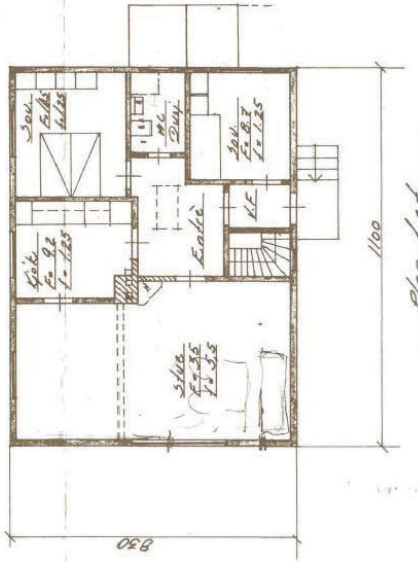
G. Underskrift

Dato: 29.12.12	Underskrift: <i>Bjornar Paasche</i>
----------------	-------------------------------------



Begge vinduene blir h:80 b: 90

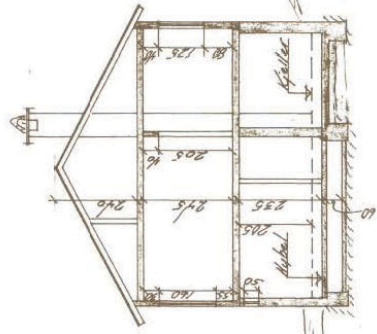
830 x 11
 830
 830
 9130.9 = 8217
 30
 112.17



4.6 x 7.5
 34.5
 32.2
 33.8
 111.5

Plan av fjeller

5.6 x 2.4
 13.4
 13.4



ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON
 841/62

Målestokk	Tegn. 1:0.42
Titt	1:50
Kfr.	
Etalering for:	D3-10.
Etalering nr.	D3-12
Per Hammarlund Etablering i Øst-Tyngsnesveien 20	
Plass - snitt - fasader	
BYGNINGSBYR THEODOR TIMENES KRISTIANHÅND	

AVD
Vei



Kristiansand
kommune

BICO BYGG OG INNREDNING AS
Postboks 7063 Vestheiene
4674 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
2025017342-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato:
23.09.2025

Olav Trygvasons vei 40 - 42/177 - Tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

Vi viser til søknad datert 29.08.2025.

Vedtak:

Kristiansand ingeniørvesen godkjenner søknad om utvidet bruk av avkjørselstillatelse for Olav Trygvasons vei 40 til Olav Trygvasons vei. Vedtaket er fattet med hjemmel i Veglovens § 40.

Vilkår for tillatelsen:

Tillatelsen gjelder for avkjørsel som er vist på innsendt situasjonsplan.

Avkjørsel skal benyttes for to boliger med en boenhet hver. Eksisterende avkjørsel utvides da det planlegges for fradeling av en ny boligtomt og bolig på ny tomt vil benytte den eksisterende avkjørselen

Frisiktareal skal etableres i henhold til Kristiansand kommune sin veinormal. Siktlinjer på 3 x 20m må også ivaretas. Innenfor frisiktarealet tillates ikke vegetasjon, gjerder eller andre tiltak som er høyere enn 0.5m over tilstøtende veiens nivå. Terreng kan ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

Avkjørsel skal anlegges med stigning på maks 2.5 % de 5 første meter fra veikant (fortau, eller gang og sykkelveikant). Stigningsforhold videre bør ikke overstige 10% og bør ikke overstige 12%.

Bredde på avkjørsel skal være maks 7m.

Eventuell oppgraving av eksisterende avkjørsel nærmere VA enn 5m må avklares spesielt med kommunen sin VA-avdeling.

Privatrettslige forhold knyttet til bruk og opparbeidelse må tiltakshaver selv sørge for er ivarettatt.

Tillatelsen bortfaller dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt.

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/kontakt-oss

E-postadresse
post@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
www.kristiansand.kommune.no

Organisasjonsnummer
NO 820 852 982

Vilkår for tillatelsen er hjemlet i Veglovens § 43.

Forvaltningsloven § 28-26 gir rett til å klage over vedtaket. Klagefrist er 3 uker fra dette brevet er mottatt. Eventuell klage skal være skriftlig og sendes til Kristiansand ingeniørvesen. Klagen vil bli behandlet av kommunens Klagenemd. Retten til innsyn i sakens dokumenter går frem av Forvaltningslovens § 18-19.

Med hilsen

Gro K. Solås
enhetsleder vei

Line Olsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

From: "Tobias Høsfloth" <tobias@bico.no>
Sent: Fri, 29 Aug 2025 10:42:58 +0200
To: "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Subject: Søknad om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel – gnr. 42, bnr. 177, Olav Trygvasons vei 40
Attachments: D1-Situasjonsplan_fradeling.pdf

Hei

På vegne av tiltakshaver søker vi om godkjenning for utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra Olav Trygvasons vei for ny bolig på eiendommen gnr. 42, bnr. 177 i Kristiansand.

Det er sendt inn søknad om fradeling av én ny boligtomt med tilhørende dispensasjon fra plankravet, som nå er til behandling hos kommunen. Som del av dette ønsker vi å avklare adkomstforhold.

Ny bolig vil benytte samme avkjørsel og privat adkomstveg som i dag betjener Olav Trygvasons vei 40. For å legge til rette for fradelingen rives eksisterende garasje, og ny garasje for eksisterende bolig er vist på situasjonsplanen. Adkomsten organiseres slik at både eksisterende og ny bolig får funksjonell og trafikksikker tilkomst via felles privat veg, som munner ut i kommunal veg med tilfredsstillende siktlinjer.

Vedlagt følger:

- Situasjonsplan som viser fradeling, ny bolig og adkomst.

Vi håper på en snarlig og positiv behandling. Ta gjerne kontakt dersom det er behov for ytterligere dokumentasjon.

Med vennlig hilsen

Tobias Høsfloth
Tel: +47 48882336

bico

– del av **vokstr**

Gode ideer fortjener godt håndverk

Bico Bygg og Innredning as
www.bico.no

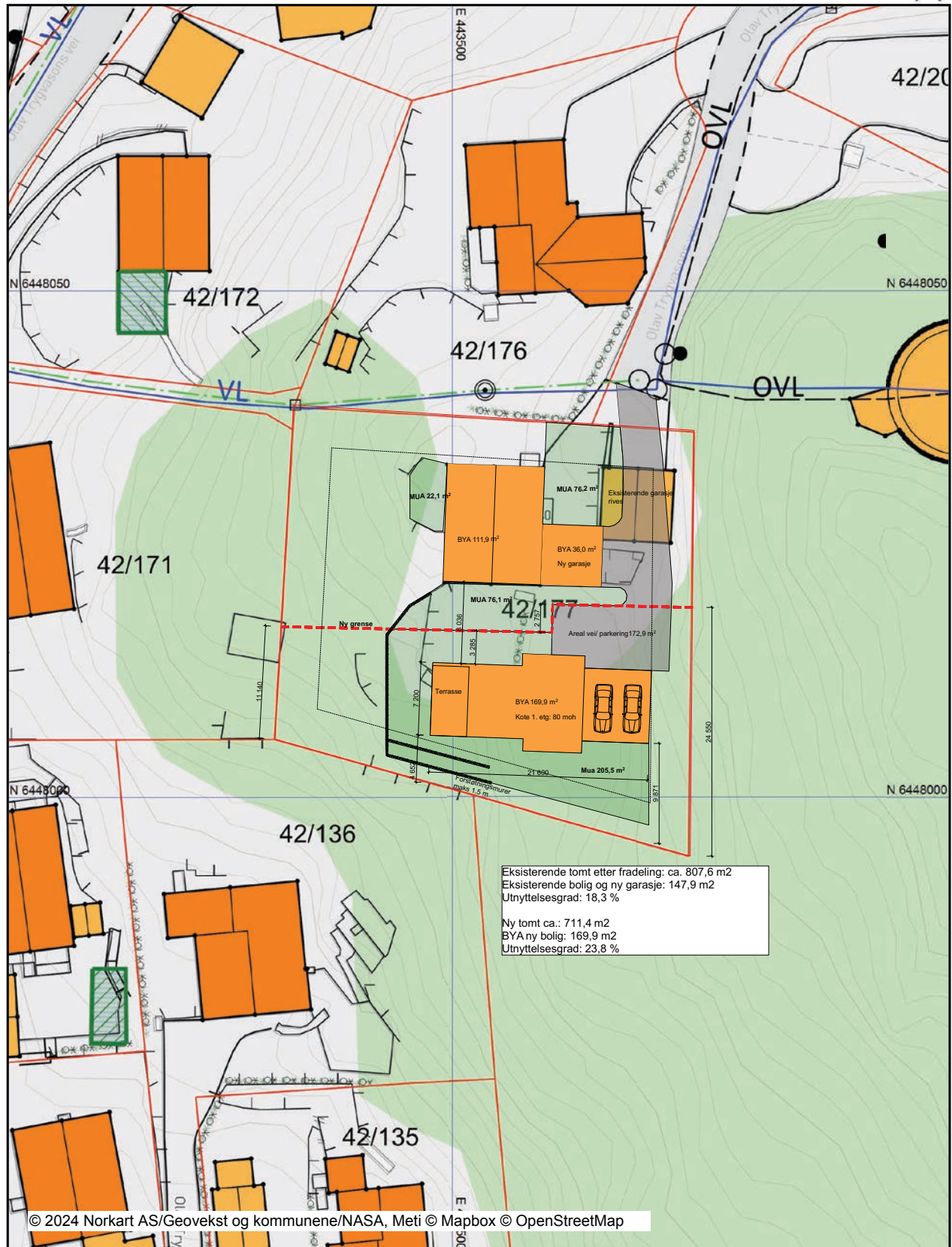


Situasjonsplan Olav Tryvasons vei 40

Dato: 03.12.2024

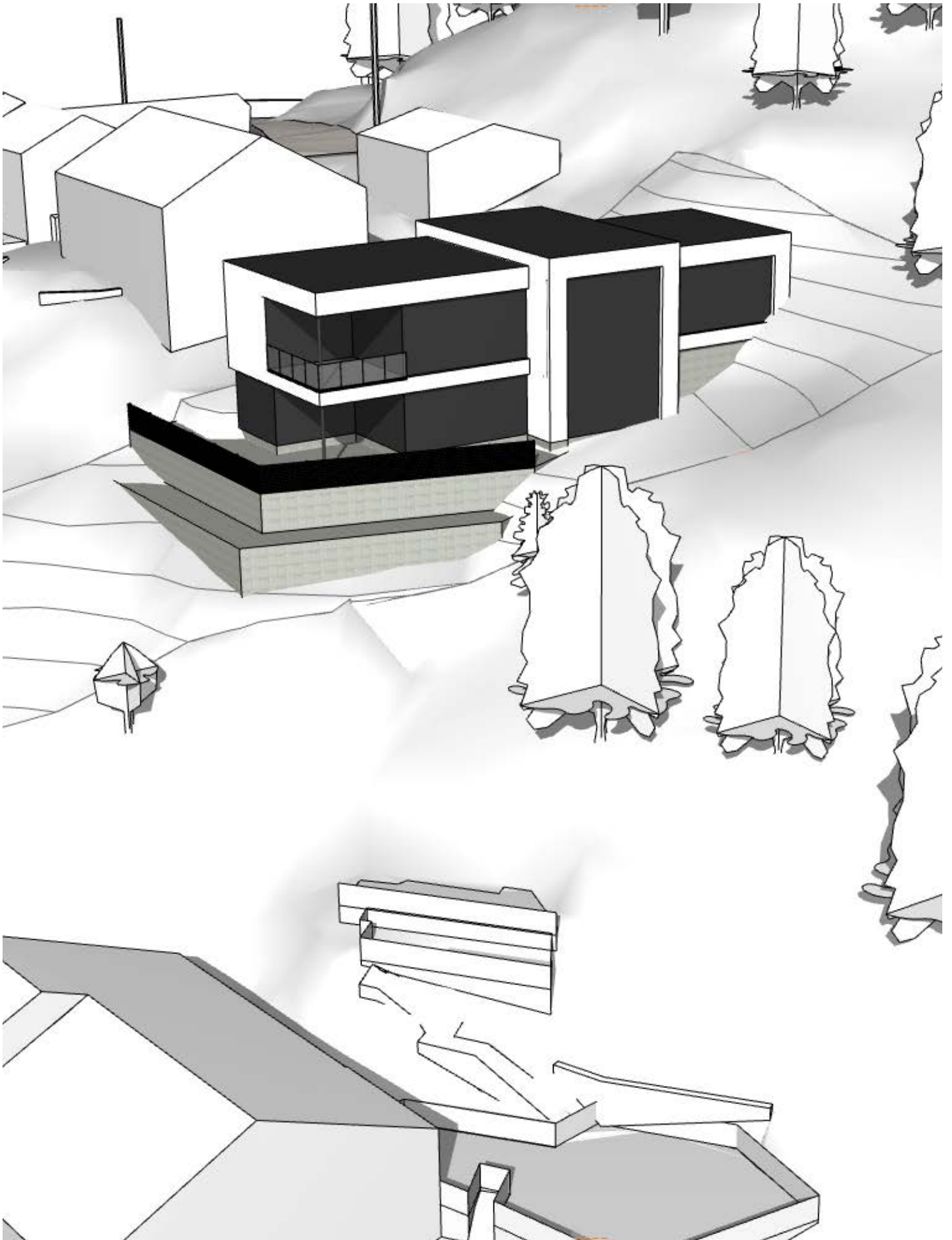
Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Nabolagsprofil

Olav Trygvasons vei 40 - Nabolaget Narviga/Volleåsen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Olav Trygvasons vei 21 Linje 592	3 min	0.3 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	5 min	2.8 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	7 min	4.9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min	4.8 km
Kongshavn brygge Linje 91	13 min	10.2 km

Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 539 elever, 31 klasser	20 min	1.7 km
Presteheia skole (1-7 kl.) 385 elever, 23 klasser	5 min	3.1 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	6 min	3.3 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 381 elever, 25 klasser	7 min	3.5 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	7 min	3.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	6 min	
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	8 min	4.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

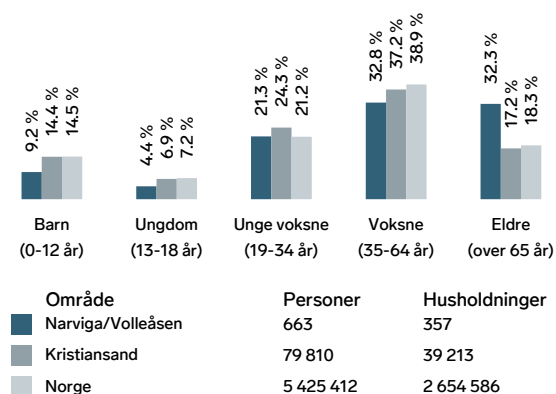
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gimlekollen barnehage (0-5 år) 59 barn	10 min	0.8 km
Bergtorasvei barnehage (1-5 år) 62 barn	23 min	1.8 km
Lindtjønn FUS barnehage (1-5 år) 90 barn	23 min	1.9 km

Dagligvare

Meny Albert PostNord	11 min	1 km
Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	14 min	1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



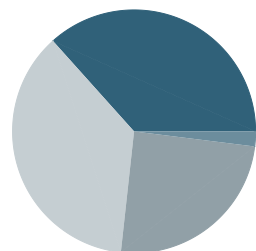
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Kongsgård II balløkke Ballspill	10 min	0.9 km
	Vigeveien balløkke Ballspill	14 min	1.3 km
	EVO Fagerholt	14 min	
	TRENER1	16 min	

Boligmasse

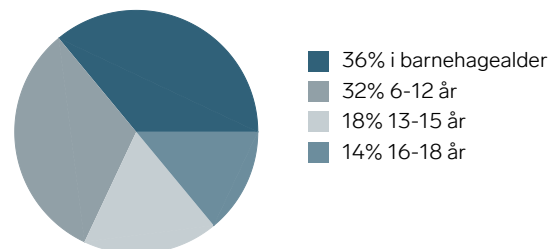


- 37% enebolig
- 25% rekkehus
- 37% blokk
- 2% annet

Varer/Tjenester

	Rona Senter	6 min
	Apotek 1 Fagerholt	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



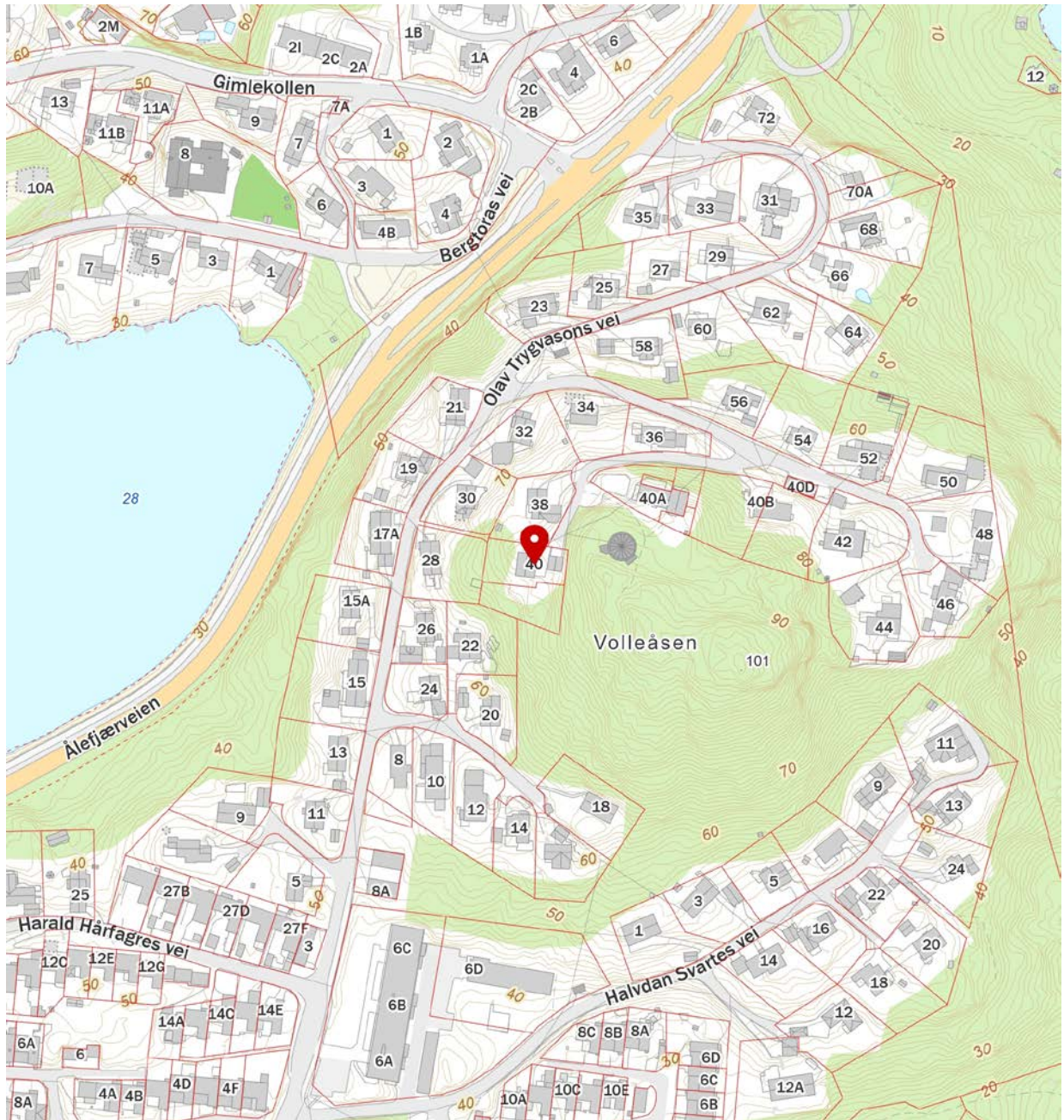
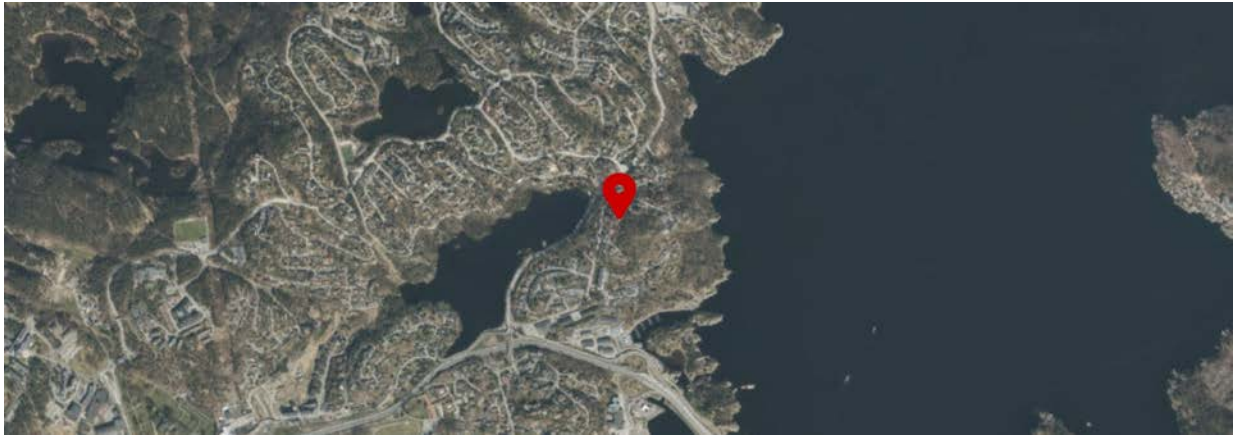
0%

48%

- Narviga/Volleåsen
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr

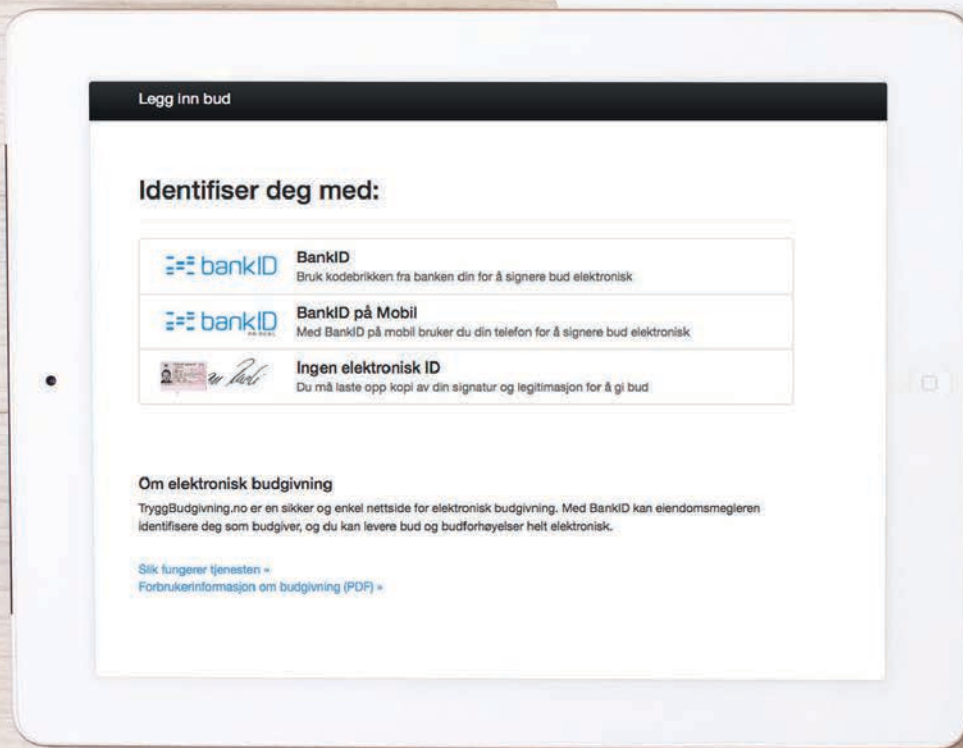
Pris gjelder for 5 år.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.



- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 oppfordret 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 bud-giverne 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.

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 