PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE
NJORDS VEI 1B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Del av tomannsbolig

Njords vei 1 B, 4632

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1027

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 15.07.2026 **Rapportdato:** 22.07.2026 **Oppdragsnr.:** 15166-1631 **Eiendomsverdi ref nr:** KE1701

Foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

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.

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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

Bygningen er bygd i 1957. Boligen er pusset opp inne og ute er kledning på gavl byttet i 2024. Undertegnede er av den oppfatning at kledning som ikke er skiftet bør skiftes. Videre bør man legge om taktekkingen med alle beslag.
Inne fremstår mye av arbeidene som er utført å ikke være fagmessig utført. Gammelt bad i 2. etg bør renoveres og bad i kjeller fra 2017 har flere avvik som gjør at dette badet også bør renoveres.
Hele rapporten må leses og man må være obs på de forhold som er beskrevet i selve rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

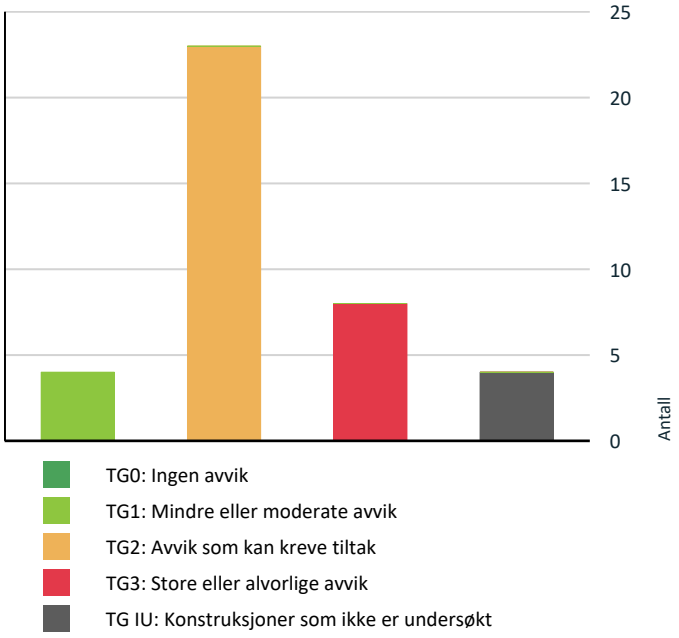
Del av tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ikke tegninger i kommunen som viser vindfang i 1. etg. og soverom i 2. etg. mot gate. I kjeller der det bygd bad der det er tegnet inn vaskerom. I tillegg er det etablert et soverom der det på tegning er beskrevet som et disp. rom. Rominndelingen der det i dag er kjellerstue stemmer ikke med tegninger.

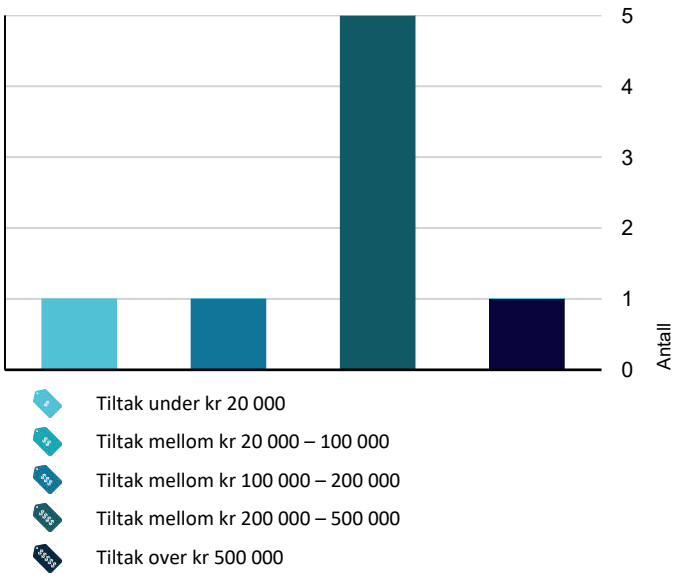
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

⚠ Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

⚠ Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

⚠ Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Ferdigattest fra 9. mars 1957.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Ny kledning med lufting og isolering i 2025 av gavl vegg. Veranda ut fra 2. etg fjernet i 2025.
2017	Modernisering	Bad etablert i kjeller.
2000	Modernisering	Veranda ut fra 1. etg.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Gamle takstein på taket. Takstein mot baksiden er fra byggetiden.
Tekking under takstein er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Takstein er gammel. Undertegnede vil anbefale at takstein, lekter, sløyfer og papp, samt vindskier og vannbord byttes.

Konsekvens/tiltak

• Store deformasjoner kan føre til redusert funksjon og dårlig bortledning av vann, med risiko for lekkasjer og fuktskader.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Undertegnede vil anbefale at takstein, lekter, sløyfer og papp, samt vindskier og vannbord byttes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Når taktekkingen legges om, må renner, nedløp og alle beslag byttes.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taksperre i tre med undertak av takbord. Lite lufting på loftet. Tilbygd del mot gate har en takkonstruksjon som er gjenbygd. Takkonstruksjonen er på denne delen ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
• Innhent dokumentasjon om mulig.
• Tilbygd del mot gate har en konstruksjon som er gjenbygd. Denne takkonstruksjonen er ikke kontrollert.





Tilstandsrapport









TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående bordkledning og liggende bordkledning. Kledning i gavlen er skifte ti 2025. Øvrig kledning er gammel og har råte i mange bord. Kledning som ikke er byttet bør byttes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Over 500 000





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av varierende lader. Vinduer fra 1984, 1992, 2000 og 2014. Vinduer fra 2014 virer ok. øvrige vinduer er modne for utskifting. Takvindu på bad i 2. etg er slit tog modent for utskifting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.

Tilstandsrapport

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Hoved dør fra 1984. Terrasse dør fra 2000. Dør ut fra bad i kjeller har ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
• Beslag på dører bør byttes eller festes bedre.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda ut fra stue. Denne er fra ca. 2000. Veranda heller noe nedover. Ukjent om veranda er bygd med fall elle rom den har seget nedover. Noe slitt treverk på veranda. Del av rekkvekr inn mot vegg mangler/er ødelagt. Balkong ut fra 2. etg. er fjernet. Her er det montert et rekkverk på utsiden av døren. Dette betyr at dør ikke kan åpnes helt opp og åpning i rekkverk er over 10 cm.

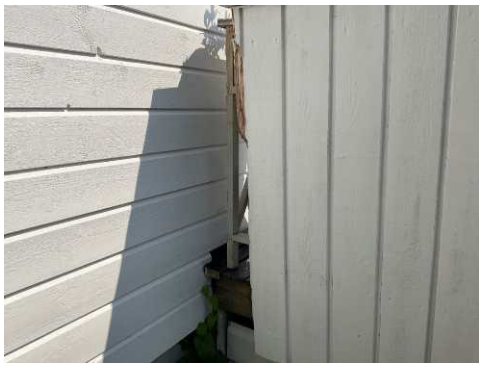
Årstall: 2000 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.









⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse
Støpt hoved trapp og trapp ut fra bad i kjeller trapp i tre til veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Overflater på gulv av varierende utførelse og kvalitet. Ikke fagmessig utførelser på gulv og listverk langs gulv. samt avslutninger inn mot dører og inn mot og på dørkarmer. Noe knirk i gulver.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.









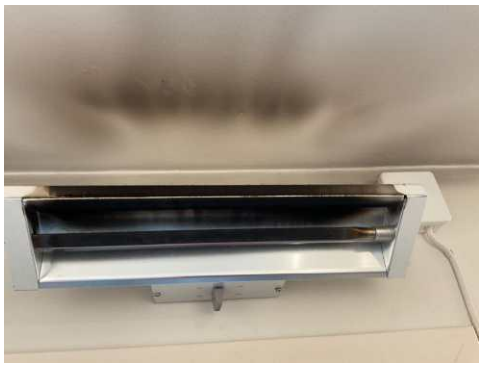
Overflater på vegger og himlinger av varierende utførelse og kvalitet. Ikke fagmessig utførelser på listverk opp mot himlinger. I kjeller er det montert to plast kanaler i himlingen som er synlig. Overgangen mellom himling og plastkanaeler er ikke fagmessig utført.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Overflater på vegger og himlinger, samt avslutninger på listverk er mange plasser ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning.
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv er ikke rette. Gulv går opp og ned og heller. I 2. etg. utenfor badet heller gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke målt Radon i boligen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Eier opplyser at peisovn fungerer ok. Eier opplyser at feier ikke har bemerkninger vedr. pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.







Tilstandsrapport



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er tatt hull i påfort kjeller vegg i soverom, nærmere bestemt i skap. Ikke målbar fukt i påfort vegg der det er tatt hull i påforingen.



TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Under tilbygd vindfang antas det å være et hulrom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre fra byggetiden. I 1. etg. er det glass mellom gang og trapp. Undertegnede er usikker på om det er plast eller glass i glassfeltet. Glass skal være et sikkerhetsglass eller plast som ikke kan knuse for å tilfredsstille krav til sikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.





Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Flere dører tar i karmen og kan med fordel justeres. Også flere slitte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det kan forekomme Sjeggkre i boligen.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det kan forekomme Sjeggkre i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Sjeggkre bør saneres så godt dette lar seg gjøre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Dusj og vask mot toalett. Vannrør fra installasjon på bad og på vaskerom medfører at hulltaking i vegg mellom toalett rom og bad har en risiko for å treffe et vannrør.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
• Dusj og vask mot toalett. Vannrør fra installasjon på bad og på vaskerom medfører at hulltaking i vegg mellom toalett rom og bad har en risiko for å treffe et vannrør.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Fliser på gulv og vegger

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Overflater fra 2017. Fliser på gulv og vegger. Fuger og fliser er ikke fagmessig montert. Under vegghengt toalett er veggfliser presset inn i veggen. Det har medført at det er åpning mellom gulvfliser og veggflise runder vegghengt toalett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst indikerer fuktproblemer og kan medføre helseplager, dårlig inneklima og nedbrytning av bygningsmaterialer.
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









KJELLER > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv er ikke fagmessig lagt. Sprekke ri elastisk fuge mellom gulv og vegg i dusjen og dusj vegger har renne merker ved innfestingen ned mot gulvet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig membran i sluken. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett har presset inn flis på vegg under toalettskål.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Under vegghengt toalett er veggfliser presset inn i veggen. Det har medført at det er åpning mellom gulvfliser og veggflise runder vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.





KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El. vifte. Denne fungerte ok. Ikke tilluft til badet via dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke målbar fukt i vegg mellom soverom og bad der det er foretatt hulltaking. Det er imidlertid registrert at det er brukt plast på innvendig vegg. Teknisk er dette en feil utførelse på en innvendig vegg. Det ble ikke registrert eller målt fukt i vegg der det er tatt hull i veggen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader.
• Det er imidlertid registrert at det er brukt plast på innvendig vegg. Teknisk er dette en feil utførelse på en innvendig vegg. Det ble ikke registrert eller målt fukt i vegg der det er tatt hull i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle svakheter eller skader. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alle hvitevarer opplyses å være fra 2024. Slitt benkeplate i heltre ved vasken. Noe slitasje på fronter på skap.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte ok på befaringsdagen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Lite toalett rom med vask og vegghengt toalett.



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vask og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.



Tilstandsrapport





2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i tak. Ingen tilluft.

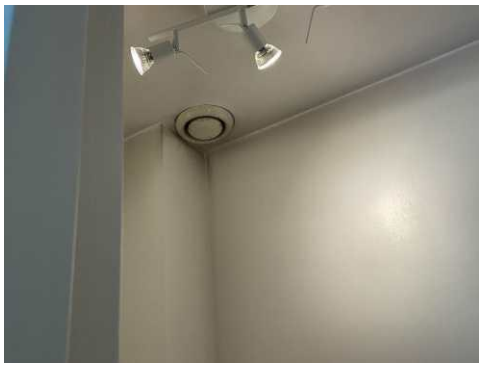
Vurdering av avvik:

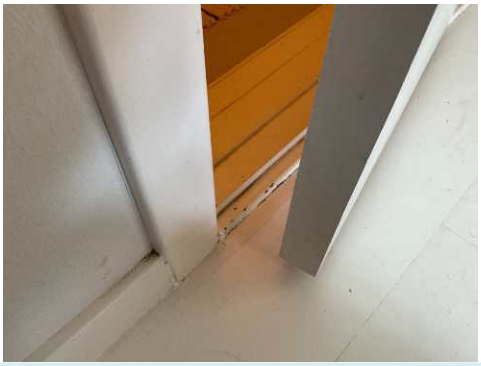
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
• Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
• Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Alle vannrør er kledd inne i vegger eller gulv. Ingen synlige rør utenom der disse er koblet i forbindelse med vasker. Vannrør er således ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige plast avløpsrør og støpejerns rør. Avløpsrør er gamle og man må være obs på alder på disse. Ingen synlige rør utenom der disse er koblet i forbindelse med vasker. Avløpsrør er således ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør - 1

Beskrivelse

Synlige plast avløpsrør og støpejerns rør. Avløpsrør er gamle og man må være obs på alder på disse. Ingen synlige rør utenom der disse er koblet i forbindelse med vasker. Avløpsrør er således ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufting via vinduer og dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VVB er kledd inne på bad i kjeller. VVB er således ikke kontrollert. Det opplyses i tidligere prospekt/Tilstandsrapport at VVB er fra 2014.



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

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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Da undertegnede ikke er el. fagmann, anbefales det at el. anlegget gjennomgås av fagmann.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det antas at bygget står på løsmasser. Hva løsmasser består av er umulig for undertegnede å so noe om.

Tilstandsrapport

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier har ikke kunnskap om dreneringen. For undertegnede er det også umulig å si noe om alder og tilstand på dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlig grunnmur som er støpt. Ingen store sprekke ri grunnmuren ert registrert. Dog er det registrert enkelte mindre sprekker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånede tomt. Fall fra vei og inn mot grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann og avløpsledninger av ukjent alder og type. Det antas ut fra alder og beliggenhet at boligen har septiktank. Vann og avløpsrør fra boligen og ut til offentlig nett/septik er fra 1957.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Høy alder på avløpsledningene gir økt risiko for brudd, lekkasjer, innlekking/utlekking og driftsproblemer, samt redusert funksjonsevne over tid.
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Undertegnede er usikker på om det er septiktank. Tank e rikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Septiktank har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktanker har økt risiko for funksjonssvikt, korrosjon og lekkasjer, med fare for forurensning og funksjonssvikt i anlegget.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

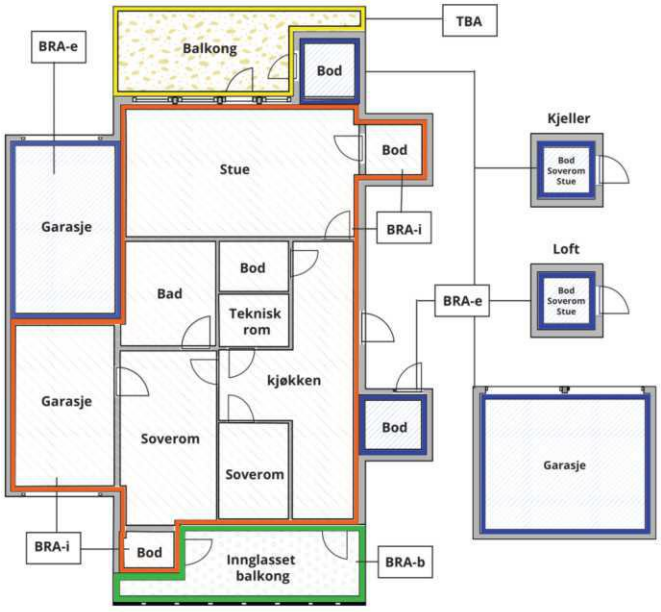
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
2. Etasje	44			44		2	46
1. Etasje	50			50	10		50
Kjeller	39			39			39
SUM	**133**				**10**	**2**	**135**
SUM BRA	**133**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Vindfang/gang, trapperom, stue, kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, soverom, bad		

Kommentar

BTA er et ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunen som viser vindfang i 1. etg. og soverom i 2. etg. mot gate. I kjeller der det bygd bad der det er tegnet inn vaskerom. I tillegg er det etablert et soverom der det på tegning er beskrevet som et disp. rom. Rominndelingen der det i dag er kjellerstue stemmer ikke med tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindfang i 1. etg. og soverom i 2. etg. mot gate. Ikke tegninger i kommunen.
Bad i kjeller der det er tegnet inn vaskerom.
Soverom i kjeller der det er tegnet inn disp. rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2026	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Louise Medaas Skogen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1027		0			Eiet

Adresse
Njords vei 1 B

Hjemmelshaver
Marius Mikael Sannes og
Louise Medaas Skogen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.07.2026	
2	22.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning

Forutsetninger

der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260112
Addresse	Njords vei 1B		
Postnr.	4632	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Marius Mikael Sannes		
Selgers navn	Louise Medaas Skogen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2016

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

Superforsikring

Våtrom

Initialer selger:
M M
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lite helling på gulvet nede i kjelleren på våtrom. Dusjer man ikke innover i dusjen, vil det komme vann ut på badegulvet. Har montert hjelpelist rundt dusjsonr for å minimere dette.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Membran, rørlegger og elektriker

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Hjelp fra familie med flislegging

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Her må Marius huske?

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye spotter, ny varmtvandsbeholder, varmekable, nye lys, stikkkontakt o.l

Initialer selger:
M M
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Oneco - 2017

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I 2025 desember inntraff et synkehull i nærheten av oss, men ikke på vår tomt, dette ødelagte rørsystemet for hele rekken med hus i Njords vei, vi fikk ikke noe kloakk i vårt hus. Kommunen la nye rør, og vi koblet oss på dette røret.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hvis vi har med uhell kastet leker eller andre fremmedlegemer i toalettet.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Det har ved enkelte tilfeller vært tilstopping etter at fremmedlegemer har havnet i toalettet. Rørene er da blitt spylt og renset av fagfolk.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, rørene er spylt og renset ved behov. Ingen kjente vedvarende avvik. Rørene er av eldre dato.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen har septiktank. Kommunen har planer om utbygging av offentlig vann og avløp på deler av Lund. Tidligere pålegg om tilkobling ble trukket tilbake da utbyggingen ikke er gjennomført. Dette kan ta år.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet kledning på 1 vegg,

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jeg kan frembringe dette hvis det er behov. Ble byttet kledning og isolasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Dette ble gjort før vi tok over boligen.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

* Sikringen kan løse ut dersom vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel brukes samtidig.* Varmekablene i kjellerstue og soverom fungerer ikke.* Platetoppen viser av og til en feilmelding. Den fungerer igjen etter at sikringen er slått av og på.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye spotter og kontaktpunkter i flere rom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Oneco

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

Initialer selger:
M M
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Balkong er fjernet på soverom til fordel for en fransk balkong.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre har vi vært plaget med, ikke i store mengder. Men har vært tilfeller i våtrom. Har ikke sett til dette det siste året. Har brukt gift mot dette.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen har felles septiktank med 1A. Kommunen har planer om å bygge ut offentlig vann og avløp, og septiktanken skal på sikt fases ut. Det foreligger per i dag ikke noe aktivt pålegg om tilkobling, men tilkobling til nytt ledningsnett vil bli aktuelt

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
M M
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 egenerklæringsskjemaet 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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.08.2026

Signert av *Marius Mikael Sannes*

Signert av *Louise Medaas Skogen*

Initialer selger:
M M
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Njords vei 1B

Nabolaget Valhalla nord - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kristiansand Internasjonale skole (... 199 elever, 11 klasser	8 min 0.7 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 ... 93 elever, 9 klasser	11 min 0.9 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	18 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	5 min 2.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Lund	7 min
Kristiansand Katedralskole Gimle -...	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Østre ringvei/Idunveien Linje 13, 15	4 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 4 km
Kristiansand Kjevik	16 min

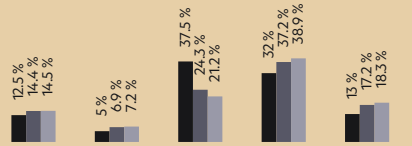
BARNEHAGER

Bispegra barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) 33 barn	11 min 0.9 km
Roligheden Gård barnehage (0-6 år) 196 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Lund	5 min
Kiwi Lund	7 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Valhalla nord	977	590
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Sykkel
- Egen bil
- Buss

SPORT

Sør Arena - 11er	6 min
Donn-husets balløkke	8 min
Fresh Fitness Lund	8 min
CrossFit Kristiansand	8 min

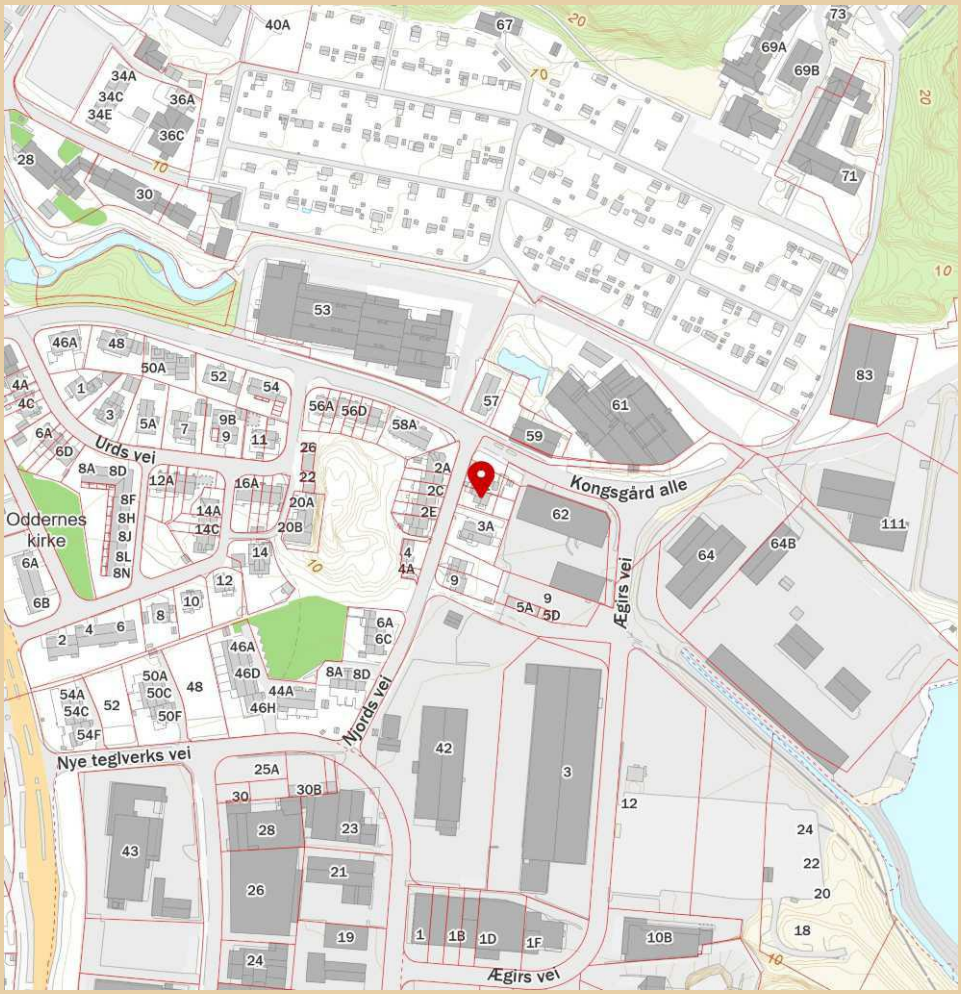
«Dette er en grønn oase som passer for barnefamilier, det er alt av servicetilbud i område. Nærhet til byen og sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Njords vei 1B

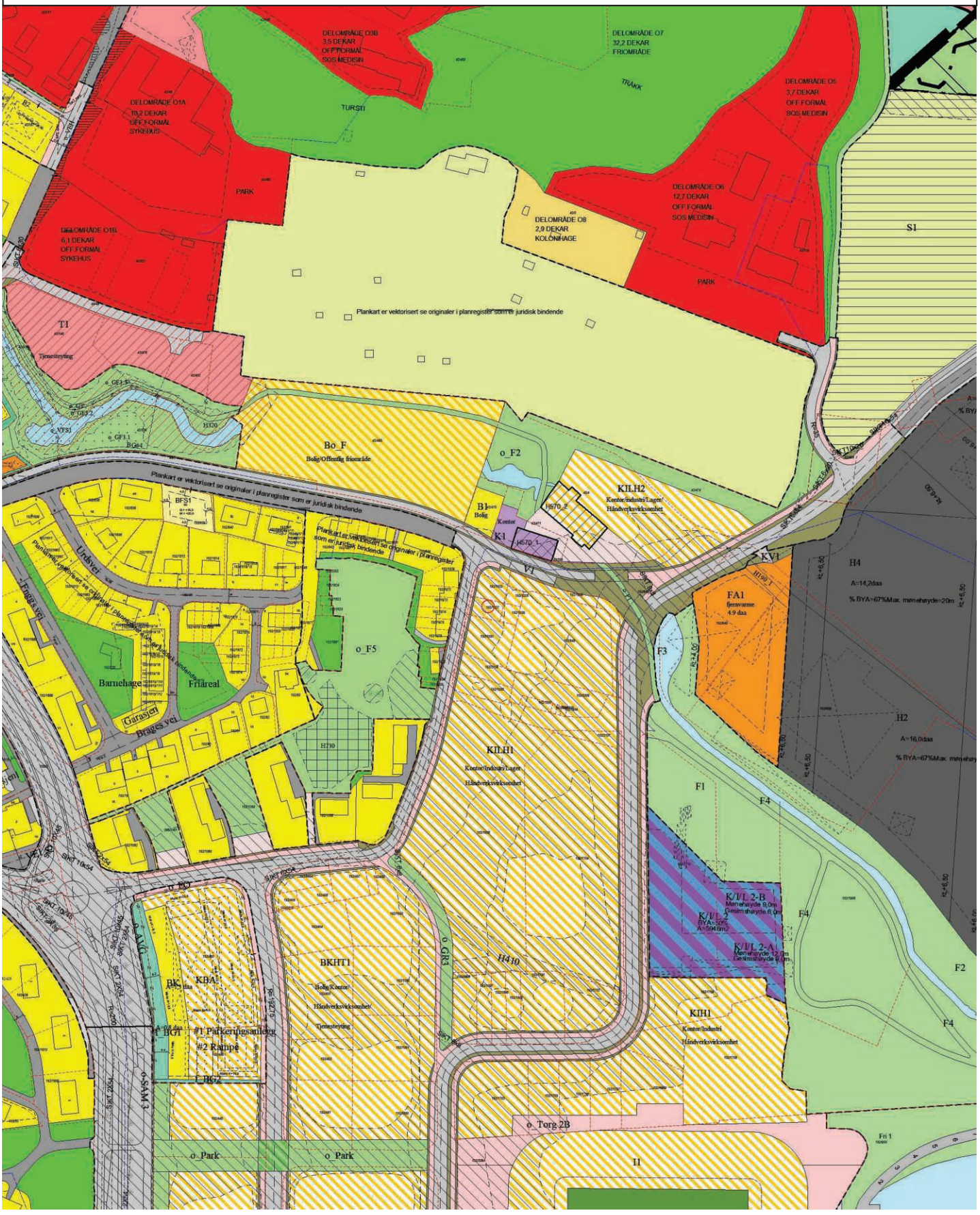
Dato: 14.07.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



MARVIKSLETTA, OMRÅDEREGULERING.

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

1.1 Bebyggelse og anlegg- fellesbestemmelser

1.1.1 Krav om detaljregulering

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter§ 20-1 skal det foreligge godkjent detaljregulering. Detaljreguleringen skal omfatte hele det aktuelle feltet og tilstøtende veiareal, grøntstruktur og torg.

Mindre tiltak på eksisterende virksomheter tillates uten krav om detaljregulering jfr. kommuneplanens§ 3. Bruksendringer omfattes av plankrav.

Forhold som ikke er tilstrekkelig avklart og belyst i områdeplan skal utredes og begrunnes særskilt. Blant annet:

- Arkeologisk registreringer.
- Avklare om det er mistanke om forurensning i grunnen, og utføre undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning. Det skal settes krav til nødvendige tiltak. Jf. forurensningsforskriften kapittel 2.
- Geotekniske undersøkelser og beregninger for å kartlegge stabilitet i grunnen skal foretas. Nødvendige tiltak må fastsettes som krav i detaljreguleringen, samt i detaljprosjekter.
- Støyanalyse skal leveres for hvert felt. Ny bebyggelse skal ha tilfredsstillende støyforhold på inne- og utearealer, jamfør gjeldende regelverk/forskrifter. Der er behov for å vurdere gjennomgående leiligheter med stille side. Støytiltak skal fremkomme av detaljreguleringen. Støyanalyse skal ta med omkringliggende bebyggelse.
- Støy i høyden som utløses av havnas fremtidig aktiviteter skal utredes med tanke på etablering av boliger innenfor feltene BKHF2, BKHF3, BKHF4, BKHF5, BKH6, BHKT1 og Bo_F.
- Mikroklima må belyses. Krav om vindanalyse kan være aktuelt.
  Det skal dokumenteres om barnehage- og skoletilbudet har tilstrekkelig kapasitet. Ved underdekning skal etablering av tilbud sikres med rekkefølgebestemmelser før boligutbygging kan skje.
  Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes.
  Det må spesielt tas hensyn til erosjonssikring ved detaljplanlegging i bekkeleiet rundt Prestebekken.

Detaljreguleringene skal videreføre og utfylle de arealdisponeringer som ligger i denne områdeplanen. Detaljreguleringene skal blant annet ta stilling til/fastsette:

Endelig fordeling mellom formål
Endelig plassering og utforming av bebyggelsen, med byggegrenser
Tomteinndeling
Fellesarealer
Uteoppholdsarealer og utforming av disse
Atkomst
Parkeringsplasser/parkeringskjeller for bil og sykkel
Evt. sikringstiltak
Sandlekeplasser
Turveier/gjennomganger/snarveier
Lokal håndtering av overflatevann

Sol og skygge
Rekkefølgekrav, både til tiltak som fremkommer av områdeplanen og bestemmelser til nye tiltak som følger av den videre detaljeringen.
- Avfallshåndtering
Varelevering
Kommunalteknisk anlegg, herunder eksisterende anlegg.
Energiløsninger.
Intern utbyggingsrekkefølge
- Terrengtilpasning
Endelige brutto kotehøyder innenfor angitt etasjetall
Føringer fra vedtatt designprogram
MidlertidigheUomdannelse. Ved forslag til detaljregulering må det redegjøres for hvorledes området skal aktiveres i planleggingsprosessen frem til ferdigstillelse av byggefelt.

1.1.2 Tilgjengelig boenhet

Tilgjengelig boenhet skal legges til grunn i planleggingen. 70 % av nye boenheter skal være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Det skal være trinnfri atkomst fra gate til virksomhetene i 1. etasje. Utearealene skal være tilgjengelige og utformes etter prinsippene om universell utforming.

1.1.3 Krav til uteoppholdsareal

For at areal skal regnes som uteoppholdsareal må det ha et støynivå under Lden=55dB, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, og arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Restarealer og mindre arealer som har en størrelse og plassering slik at de ikke er naturlige å bruke til uteopphold, kan ikke tas med.

For hver boenhet skal det avsettes 25 m^2 uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng, unntatt er felt S2. Alle boenheter skal ha terrasse/ balkong på minimum 5 m^2. Takterrasser og sandlekeplasser kan inngå i beregningen.

Uteoppholdsareal på egen tomt for barnehager skal være minimum seks ganger innendørs bruksareal. For en normalbarnehage for 100 barn skal det avsettes minimum 2,8 dekar til uteoppholdsareal.

For sykehjem og store omsorgsinstitusjoner for eldre med inntil 100 beboere skal det settes av minimum 2,5 dekar til uteoppholdsareal på egen tomt.

1.1.4 Antall etasjer og høyder

Der ikke annet er nevnt skal bebyggelsen være maksimal 5 etg. der toppetasjen er tilbaketrukket fra vegg liv.

Følgende kotehøyder gjelder for angitte bruksformål:
Boligetasje defineres til 3,2m.
Kontoretasje defineres til 3,6m.
Forretningsetasje defineres til 4,6m.

1.1.5 Parkering

Det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. Parkering skal reguleringsmessig sikres til bruk for boligene, og kan ikke fradeles. I tillegg skal det avsettes 0,25 biloppstillingsplass

pr. boenhet til gjesteparkering i kjeller. Gateparkering i tilstøtende gate kan trekkes fra i beregningen av gjesteparkeringskravet.
Det avsettes maksimum 1 biloppstillingsplass per 200 m² industri/lager og håndverksvirksomhet
Det avsettes maksimum 1 biloppstillingsplass per 100 m² kontor.
Det avsettes maksimum 3-5 biloppstillingsplass per 100 m² forretning.
Det avsettes 0,2 - 0,6 biloppstillingsplasser pr ansatt for institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, idrettsanlegg og lignende.

For boligbebyggelse og kontor skal all parkering etableres i felles garasjeanlegg under terreng. For forretning og tjenesteyting skal minimum 75% av p-plassene etableres i garasjeanlegg under terreng. Overflateparkering kan allikevel ikke dekke mer en 10% av tomtens areal.

Overflateparkering inngår ikke i beregning av BRA. Bruksareal helt under terreng inngår ikke i beregning av BRA. Forretningsareal under terreng skal likevel alltid medregnes i BRA.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene, men skje rett ned fra portrom. Nedkjøringsramper i dagen tillates ikke.

5% av p-plassene skal være he-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier/ nær heis i parkeringskjeller.

1O % av p-plassene skal tilrettelegges for elbil.

Det skal avsettes plasser for parkering av motorsykler o.l.i parkeringskjeller.

1.1.6 Sykkelparkering

Det avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel pr 100 m² forretning/ kontor og 2 plasser pr boenhet. Sykkelparkering skal skje i tilknytning til innganger. Halvparten skal være overbygd.

1.1.7 Avkjørsel

Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra innerste fortau/veikant. Stigning videre skal være maks. 10 %. Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde= 7,0 meter.

1.1.8 Miljø/Energi

Som en del av nødvendige overvannstiltak og for å sikre et grønt preg i området skal hver detaljregulering dokumentere og sikre blågrønne løsninger.

Planområdet omfattes av konsesjonsområdet for fjernvarme. Nye bygg skal knyttes til fjernvarmenettet og bygges slik at fjernvarme kan brukes.

1.1.9 Vareleveranse og avfallshåndtering

Det skal være felles løsninger for varelevering og avfallshåndtering. Avfallshåndtering skal skje innendørs/under terreng. Utendørs lagring av avfall tillates ikke. Det skal være nedgravd containerløsning eller avfallsug. NæringsvirksomheUkontor/bevertning/tjenesteyting formål skal benytte samme system som boliger så langt det er mulig.

1.1.1 O Skilt, flaggstenger og reklame

Informasjonsskilt skal være universelt utformet.
Det skal være samsvar mellom skilUreklame og virksomheten i bygningen. I utgangspunktet tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.
Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.
Reklametransparenter over gate eller vei tillates ikke.
Langs Østre Ringvei er det ikke tillatt med klistreplakater på vegger, gjerder eller på frittstående stativer.
Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdselen eller være til fare for omgivelsene.
Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

1.1.11 Sandlekeplasser

I detaljreguleringene skal det avsettes sandlekeplasser på minimum 250 m^2 slik at det er maksimalt 100 m i luftlinje fra bolig og slik at ikke atkomsten må krysse gate (A1 veg jamfør kommunal veinormal.) Maksimalt 100 boliger kan være tilknyttet en sandlekeplass. Flere sandlekeplasser kan legges inntil hverandre. Lekeplassene skal være solbelyst ved jevndøgn kl 15.00 på minimum halve arealet, og med areal ikke brattere enn 1:3. Sandlekeplassene skal i detaljreguleringen reguleres med formål grønnstruktur-friområde og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Sandlekeplassene skal plasseres på bakkeplan. Sandlekeplassene skal plasseres i tilknytning til offentlige gangakser dersom det er forenelig med de andre funksjonskravene.

1.1.12 Byggehøyde over havet

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå.

1.1.13 Designmanual

Designmanualen skal legges til grunn for utarbeidelse av detaljreguleringer, utomhusplaner og tekniske planer.

1.1.14 Estetikk

Bebyggelsen skal ha flate tak. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon. Maks lengde på fasader skal fastsettes i detaljregulering. Takoppbygg/arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden. Det skal være vinduer mot gate. Taket skal trappes ned mot tilgrensende bebyggelse slik at høydene sammenfaller og det skapes en høydemessig sammenheng mellom bebyggelsen i samme kvartal. Takflater skal ha ikke-reflekterende farge. Den ubebygde delen av eiendommen tillates ikke benyttet til utendørs lagring. Beplantning og grøntanlegg prioriteres.

1.1.15 Prinsipper for innhold i bygg

1. etasje mot gate forbeholdes forretninger, bevertning, håndverksvirksomhet og tjenesteyting. Boliger kan lokaliseres i 2. etasje og oppover der ikke annet er nevnt.

Butikker, kontorer og servicefunksjoner skal ha selvstendige innganger og kommunikasjonspunkter mot gatene. Funksjonene i byggene skal henvende seg ut mot gatene og ikke henvende seg inn i bygget som et lukket senter.

1.1.16 Bruk av byggeområdet mot offentlig vei

En 2-meters sone av tomten/byggeområdet mot gatene Marviksveien, Industrigata, Njordsvei, Stadionveien, Bispegra og Nye Teglverksvei, skal utformes slik at sonen kan brukes til snølager ved vintervedlikehold av veier. Denne sonen kan opparbeides som inngangsparti/atkomstsone for bebyggelsen, oppstillingsplass for sykler, forhager etc.

1.2 Bebyggelse og anlegg - Bolig/tjenesteyting - felt BT1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig og offentlig/privat tjenesteyting. Prosent bruksareal (%-BRA)= 200 %. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 5 etasjer. Det skal sikres gjennomgående turveg fra Marviksveien/ Nye Teglverksvei gjennom området og opp til kollen i sør. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen mot Marviksveien.

1.3 Bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål - felt S1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for sentrumsformål. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA) = 200 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Det tillates en forretningsandel på maksimum BRA =4000 m^2. Mot Nye Teglverksvei tillates maks 3 etasjer med tilbaketrukket 4 etg. Mot Nye Teglverksvei tillates kun boligformål i bebyggelsen. I 1. etg. mot o_Torg1 skal det etableres virksomhet som aktiviserer torget, f. eks bevertning. Det skal være direkte innganger fra virksomhetene til torget. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen mot Industrigata og i byggelinjen mot Nye Teglverksvei. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene. Maksimal byggehøyde skal variere mellom 5 - 8 etasjer.

1.4 Bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål - felt S2

Innenfor området kan det oppføres bygninger for sentrumsformål. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA) = 200 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-60 % av bruksarealet i feltet. Det tillates en forretningsandel på maksimum BRA = 4000 m. Maksimal byggehøyde skal variere mellom 5 - 8 etasjer.
I 1. etg. mot o_Torg1 skal det etableres virksomhet som aktiviserer torget, f. eks bevertning. Det skal være direkte innganger fra virksomhetene til torget. Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot Østre Ringvei, o_Torg 1 og i byggelinjen mot Industrigata. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene. Det skal etableres innganger til virksomhetene i 1. etg. i fasadene mot Østre Ringvei.
Det skal etableres gangforbindelse gjennom kvartalet fra Østre Ringvei til Industrigata.

1.5 Bebyggelse og anlegg - bolig/kontor /håndverksvirksomhet.- felt BKH1
Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor og håndverksvirksomhet. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-60 % av bruksarealet i feltet.. Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot Østre Ringvei og i byggelinjen mot Industrigata. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene. Det skal etableres innganger til virksomhetene i 1. etg. i fasadene mot Østre Ringvei.

1.6 Bebyggelse og anlegg - bolig/kontor /offentlig og privat tjenesteyting - felt BKT1
Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, offentlig og privat tjenesteyting. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Mot Nye Teglverksvei tillates maks 3 etasjer med tilbaketrukket 4 etg.
Mot Nye Teglverksvei tillates kun boligformål i bebyggelsen. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen mot Industrigata og i byggelinjen mot Nye Teglverksvei. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene.

1.7 Bebyggelse og anlegg - bolig/kontor/håndverksvirksomhet/forretning - felt BKHF2
Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, håndverksvirksomhet og forretning. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA)= 175 %. Forretning tillates i 1. etasje med maks BRA= 3000 m2, med kundeparkering på gateplan. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Det skal etableres gangforbindelse gjennom kvartalet fra Østre Ringvei til Industrigata. Forbindelsen skal utformes som en fortsettelse av aksen Valhallagata. Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot Østre Ringvei og i byggelinjen mot Industrigata. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene.

1.8 Bebyggelse og anlegg - bolig/kontor/håndverksvirksomhet/forretning - felt BKHF3
Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, håndverksvirksomhet og forretning. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA)= 175 %. Forretning tillates i 1. etasje med maks BRA= 3000 m2, med kundeparkering på gateplan. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Mot Nye Teglverksvei tillates maks 3 etasjer med tilbaketrukket 4 etg. Det skal etableres gangforbindelse gjennom kvartalet fra Industrigata til Nye Teglverksvei. Forbindelsen skal utformes som en fortsettelse av aksen Valhallagata. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen mot Industrigata og i byggelinjen mot Nye Teglverksvei. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene.

1.9 Bebyggelse og anlegg - bolig/kontor/håndverksvirksomhet/forretning - felt BKHF4
Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, håndverksvirksomhet og forretning. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA)= 175 %. Forretning tillates i 1. etasje med maks BRA= 3000 m2, med kundeparkering på gateplan. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot Østre Ringvei og i byggelinjen mot Industrigata. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/ tverrforbindelsene/ grønnstruktur. Det skal etableres innganger til virksomhetene i 1. etg. i fasadene mot Østre Ringvei. Sandlek skal lokaliseres mot grønnstrukturen mot nord.

1.1 O Bebyggelse og anlegg - bolig/kontor/håndverksvirksomhet- felt BKHS
Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, og håndverksvirksomhet. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruks-

areal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre maksimalt 40% av bruksarealet i feltet. Bolig tillates ikke mot Nye Teglverksvei. Sandlek skal lokaliseres mot grønnstrukturen mot nord. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen mot Industrigata og i byggelinjen mot Nye Teglverksvei. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/ tverrforbindelsene/ grønnstruktur.

1.11 Bebyggelse og anlegg - bolig/kontor/håndverksvirksomhet-felt BKH6

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, og håndverksvirksomhet. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Minimum 1 sandlek skal lokaliseres mot grønnstrukturen i sør. Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot Østre Ringvei og i byggelinjen mot Industrigata. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene/grønnstruktur.

1.12 Bebyggelse og anlegg - bolig/kontor/håndverksvirksomhet/offentlig og privat tjenesteyting -felt BKHT1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål boligformål, kontor, håndverksvirksomhet, offentlig og privat tjenesteyting. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre maksimalt 40% av bruksarealet i feltet. Bolig tillates ikke mot Nye Teglverksvei. Minimum 1 sandlek skal lokaliseres mot grønnstrukturen i sør. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen mot Industrigata og i byggelinjen mot Nye Teglverksvei. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/ tverrforbindelsene/ grønnstruktur. I feltet kan det avsettes barnehage.

1.13 Bebyggelse og anlegg - kontor/industri/håndverksvirksomhet- felt KIH1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kontor, industri, håndverksvirksomhet. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke. Prosent bruksareal (%-BRA) = 250 %. Vest i feltet mot Torg 2 tillates det et slankt høyhus på maks 10 etasjer. Det skal etableres gangforbindelse gjennom kvartalet fra Ægirsvei mot Sør Arena. Forbindelsen skal primært utformes som en fortsettelse av aksen Ægirsvei. Bevertning på inntil BRA 300 m² tillates mot o_Torg2. Avkjørsel til feltet skal være fra Ægirsvei. Bebyggelsen skal ha tilbaketrukket fasade i 5 meters høyde i sørvest og utgjøre minimum 50 m2. Bebyggelsen skal plasseres slik at de danner støybarriere mellom havnas arealer og utbyggingsfeltene sørvestover.

1.14 Bebyggelse og anlegg - kontor/industri/lager/håndverksvirksomhet-felt KILH1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kontor, industri, lager og/eller håndverksvirksomhet. Maksimum 25 % av tillat BRA kan nyttes til kontorformål. Brann - og eksplosjonsfarlig industri/lager tillates ikke. Prosent bruksareal (%-BRA) = 250 %. Avkjørsel til feltet skal være fra Ægirsvei. Høyde på bebyggelse mot Njordsvei skal maks være 3 etasjer. Det skal etableres gangforbindelse gjennom kvartalet fra o_F5 via Njordsvei til Ægirsvei. Det skal vurderes etablert fortau langs Njordsvei. Mindre byggetiltak på boliger nordvest i planområdet kan tillates jfr. kommuneplanens § 3, så lenge transformeringen ikke settes til side. Bebyggelsen skal plasseres slik at de danner støybarriere mellom havnas arealer og utbyggingsfeltene sørvestover.

1.15 Bebyggelse og anlegg - kontor/industri/lager/håndverksvirksomhet - felt KILH2

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kontor, industri, lager og/eller håndverksvirksomhet. Maksimum 25 % av tillat BRA kan nyttes til kontorformål. Brann- og eksplosjonsfarlig industri/lager tillates ikke. Prosent bruksareal (%-BRA) = 250 %. Avkjørsel til feltet skal være fra Ægirsvei. Tilpasning til eksisterende verneverdig bebyggelse (H570_1 og 2) og eksisterende bekkeløp og grønnstruktur skal være avgjørende ved utforming av ny bebyggelsen i detaljreguleringen. Detaljreguleringen skal omfatte tilliggende friområder o_F2 og felt K1. Bebyggelsen skal plasseres slik at de danner støybarriere mellom havnas arealer og utbyggingsfeltene sørvestover.

1.16 Bebyggelse og anlegg - kontor - felt K1
Innenfor området hjemles eksisterende bygg med formål kontor. Bebyggelsen reguleres til bevaring i planforslaget og tillates ikke påbygd eller tilbygd. Det vises til egne vernebestemmelser for dette feltet under punkt 5 hensynssoner. Det tillates kun mindre tilbygg i samsvar med vernebestemmelsene.

1.17 Bebyggelse og anlegg - bolig/offentlig friområde -felt Bo_F
Innenfor området kan det oppføres bygninger for bolig. Prosent bruksareal (%-BRA)= 175%. Det tillates boenheter i form av leiligheter. I detaljregulering kan det vurderes etablering av lager under bakken i tilknytning til parkeringskjeller. Bebyggelsen skal utformes som lameller i nord-sør retning slik at det er gjennomganger mellom bebyggelsen fra Kongsgård alle ned til Prestebekken. Lamellbebyggelsen skal utformes slik at den tar opp høydeforskjellen. Ny bebyggelse skal ikke privatisere bekkeløpet. Felt B1 skal tas med i detaljreguleringen.
Prestebekken skal gjenåpnes til naturlig bekkeløp og være et åpent vannspeil som en del av den nye bebyggelsen. Plan for gjenåpning skal godkjennes av fylkesmannens miljøvernavdeling. Bekken gis en utforming som fremmer fiskevandring. Det skal opparbeides ny turvei langs bekkens nordside. Sidearealene skal ha en parkmessig opparbeidelse med revegetering av stedegen vegetasjon. Det skal etableres en møteplass med sittemuligheter langs bekken.

1.18 Bebyggelse og anlegg - bolig - felt 81
Innenfor området hjemles eksisterende bygg med formål bolig. Det tillates ikke ytterligere på - eller tilbygg.

1.19 Bebyggelse og anlegg - bolig - felt 82
Innenfor området kan det oppføres bygninger for boligformål. Prosent bruksareal (%-BRA) = 175 %. Det tillates boenheter i form av leiligheter. Det tillates ikke avkjørsel fra Østre Ringvei. Ny bebyggelse skal ikke privatisere bekkeløpet. Det skal etableres trerekke mot Østre Ringvei.

1.20 Bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/tjenesteyting-felt BFT1
Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål forretning og tjenesteyting - studentboliger eller bolig og forretning. Prosent bruksareal (%-BRA) = 250%. Det tillates en dagligvareforretning på maksimum BRA = 2500 m^2. Forretning kan ikke være mindre enn BRA = 1500 m^2. Det tillates ikke avkjørsel fra Østre Ringvei. Det skal etableres gangforbindelser gjennom kvartalet fra Østre Ringvei til Prestebekken. Studentboligene skal ha minst 10 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Studentfamilieleiligheter skal ha 25 m^2 uteoppholdsarealer per boenhet. Arealer til lek kan ikke iberegnes. For øvrig gjelder samme kvalitetskrav til uteoppholdsarealene som angitt i punkt 1.1.3. Ved boligformål gjelder krav til uteoppholdsareal i punkt 1.1.3. Studentboligene er unntatt fra parkeringskravet i punkt 1.1.7. Ny bebyggelse skal ikke privatisere bekkeløpet. Det skal etableres trerekke mot Østre Ringvei. . Maksimal byggehøyde skal variere mellom 5 - 8 etasjer.

1.21 Bebyggelse og anlegg - bensinstasjon/vegserviceanlegg - felt V1
Innenfor området kan det oppføres bygninger for bensinstasjon/vegserviceanlegg, BRA = 1000 m^2. Ny bebyggelse skal ikke privatisere bekkeløpet. Det skal etableres trerekke mot Østre Ringvei.

1.22 Bebyggelse og anlegg - tjenesteyting - felt T1
Innenfor området kan det oppføres bygninger for offentlig og privat tjenesteyting. Prosent bruksareal (%-BRA) = 175 %. Ny bebyggelse skal ikke privatisere bekkeløpet.

1.23 Bebyggelse og anlegg - tjenesteyting - felt T2

Innenfor området kan det oppføres bygninger for privat tjenesteyting, studentboliger. Prosent bruksareal (%-BRA) = 175 %.
Studentboligene skal ha minst 10 m^2 uteoppholdsareal per boenhet. Studentfamilieleiligheter skal ha 25 m2 uteoppholdsarealer per boenhet. Arealer til lek kan ikke iberegnes. For øvrig gjelder samme krav til uteoppholdsarealene som angitt i punkt 1.1.3. Studentboligene er unntatt fra parkeringskravet i punkt 1.1.5.

1.24 Bebyggelse og anlegg - Idrettsanlegg/forretning/kontor/offentlig-privat tjenesteyting/tribuneanlegg-felt 11

Dette feltet er unntatt fra krav til detaljregulering i punkt. 1.1.1. Formål for byggeområdet over 2 etasje er idrettsanlegg (fotballstadion)/forretning/tjenesteyting/kontor *ml* tilhørende bifunksjoner, herunder; garderober, treningsfasiliteter, toaletter, kiosker osv. tilknyttet hovedaktivitet på bane og tribuner. %-BYA=100%. Areal under 3. etasjenivå skal nyttes til forretning, tjenesteyting, kontor og parkering. Max etasje antall er 5. Stadion kan romme inntil 13.800 m^2 forretning, tjenesetyting og kontor.
Innenfor total utnyttelse begrenses tjenesteyting til å gjelde underformålene videregående skole med inntil 1600 m^2, samt inntil 3000 m^2 med legesenter, tannlege, kiropraktor, fotpleie, hjemmetjeneste. Parkering skal løses i parkeringsanlegg i Romleåsen. Fotballstadion tillates også brukt til andre formål, herunder konserter. Vanlige regler for støy med mer vil ikke kunne overholdes ved slike aktiviteter. Annonse for slike aktiviteter anses som varsling at aktiviteten vil finne sted. Lysmaster som del av stadionanlegget tillates oppført.

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg, energiforsyning og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Teknisk plan og utomhusplan skal lages samlet når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter§ 20-1 i felt o_SAM1 til4 skal det foreligge godkjent detaljregulering.Tiltak i kryss samt gang/sykkelvei langs Østre Ringvei i sørøst tillates uten krav om detaljregulering jfr. kommuneplanens § 3. Bruksendringer omfattes av plankrav.

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som regulert på planen og utformes i samsvar med gjeldende veinormaler.
- Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal for Kristiansand kommune.
- Det skal utarbeides detaljert støyanalyse for eksisterende boliger ihht. rekkefølgekrav punkt 6.2.
- For planer og tiltak som berører kollektivtraseer og tilhørende veikryss, skal det dokumenteres at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt.
- Vann- og avløpsanlegg som skal overskjøtes kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Kristiansand kommune. Mengde overvann som kan slippes på nettet skal avklares spesielt.
- Trerekker i gateløpene skal fremgå av detaljregulering, utomhus- og teknisk plan, både der trærne etableres i egen rabatt og i parkeringssonen. Det skal tas stilling til type trær, størrelser og nødvendig beskyttelse/sikring/oppbinding, se designmanual..
  Følgende gater skal ha tosidig trerekker: Industrigata og Nye Teglverksvei sør for Stadionveien. Følgende gater skal ha ensidig trerekke: Kongsgård alle, Stadionveien, Nye Teglverksvei nordre del, Bispegra, Njordsvei vest, Ny Havnevei, Marviksveien øst.
- I Industrigata skal trerekker plasseres i egen rabatt. Sonen ved sentrumsområdet skal holdes fri for gateparkering, i resten av gata er det mulig å tilrettelegge et forløp der 4

parkeringsplasser innpasses mellom trerekker som altereres på motsatte side (se designmanual)

- Der Industrigata krysser grøntdraget fra Agder Alle mot Sør Arena skal veiarealet være underordna grøntdraget. Dette skal framgå av planene, vegetasjon og belegningsstein benyttes til å tydeliggjøre krysningspunktet.
- Område i nordøst må undersøkes jf. Tiltaksplan for KongsgårdNige havne - og industriområde, delområde B, datert 16.05.2013.
- Ny veitrase fra Marviksletta til Narviga skal utarbeides. Trase må ikke legges innenfor havnas fremtidig arealer i KongsgårdNige. Endelig veitrase skal avklares i kommunedelplanen for havneareal i KongsgårdNige.

2.1 Østre Ringvei m/kollektivfelt, o_SAM 1-4

- o_SAM 1- 4: For hvert delfelt kan det etableres 4 felts løsning hvor 2 felt skal forbeholdes for kollektiv.
- Kryss skal utformes for å prioritere kollektiv
- Det skal lages kryssløsninger for gående og syklende der framkomlighet prioriteres.
- Alleer/trær langs trase skal søkes bevart og/eller nye trær skal anlegges. Det skal tilstrebes en grønn buffer mellom veianlegg og bebyggelse .

2.2 Torg

Felt o_Torg 1: Det skal utarbeides utomhusplan for torget, og torget skal opparbeides i henhold til denne. Utomhusplanen skal også vise sammenbinding med skolegården på Wilds Minne skole. Torget skal ha en utforming som innbyr til opphold, og skal blant annet opparbeides med trær, lekeskulptur(er) og ulike sittemuligheter. Arealet skal skilles fra omkringliggende arealer ved hjelp av blant annet belegningsstein. Det kan etableres kafe eller annen type servering i fasaden mot torget. Fortau skal opparbeides langs Marviksveien som en overgang til gang/sykkelvei langs Østre Ringvei. Som en del av støyskjerm kan etableres aktiviteter som vitaliserer torget.

Felt o_Torg 2A: Plassen skal ha en utforming som innbyr til opphold.

Felt o_Torg 2B: Det skal utarbeides ny utomhusplan for feltet, og torget skal opparbeides i henhold til denne. Plassen skal ha en utforming som innbyr til opphold.

2.3 Bruk av veigrunn jf. pbl § 12-7 nr. 14

All veigrunn regulert på planen skal være offentlig, unntak er privat vei V1 mot K1og KILH2. som er felles for disse eiendommene.

2.4 Annen veigrunn - grøntareal

Området skal gis et grønt preg der dette er mulig.

2.5 Gatetun.

Innenfor formålet tillates det atkomst og parkering til de private eiendommene. Det skal sikres offentlig tilgang til friområdene.

3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med områdeplanens bestemmelser, bestemmelsene til det enkelte delfelt og "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune". Teknisk plan og utomhusplan skal lages samlet når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

Eksisterende vegetasjon/enkelt trær, eksisterende terreng og andre elementer som skal bevares
Ny vegetasjon, blant annet buskbeplantning og trær
Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder, skjæringer/fyllinger og eventuelt murer.
Utforming og møblering av offentlige lekeplasser.
Utforming og møblering av andre friområder
Utforming av turveier.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger. Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen. Regulerte friområder skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

3.1 Friområde o_F1 - o_F4 (Prestebekken)

Generelt - Felt o_F1 til o_F4 skal være offentlige, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Konsekvenser for biologisk mangfold forekomstene avklares før eventuelle inngrep. Eventuell tynning og/eller ny beplantning skal avklares med parkvesenet. Det skal opparbeides turvei på bekkens nordside med gangbredde 2 meter med tilhørende sideareal. Belysning må være helhetlig og møblering må vurderes i hvert enkelt felt, og være i henhold til planens designprogram.

Felt o_F1 - Prestebekken skal gjenåpnes til naturlig bekkeløp og åpent vannspeil der den i dag går i rør, videreføres åpen under bro og inn under garveribygningen. Plan for gjenåpning skal godkjennes av fylkesmannens miljøvernavdeling. Bekken gis en utforming som fremmer fiskevandring. Det etableres ny vegetasjon rundt nytt bekkeløp. Det etableres turveiforbindelse som vist på plankartet.

Felt o_F2 - Prestebekken skal gjenåpnes til naturlig bekkeløp og åpent vannspeil der den i dag går i rør. Plan for gjenåpning skal godkjennes av fylkesmannens miljøvernavdeling. Bekken gis en utforming som fremmer fiskevandring. Det skal opparbeides ny turvei langs bekkens nordside. Sidearealene skal ha en parkmessig opparbeidelse med revegetering av stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon og terreng bevares rundt eksisterende damanlegg. Det skal etableres en møteplass med sittemuligheter langs bekken.

Felt o_F3 - Eksisterende vegetasjon bevares. Der det er mulig uten å berøre eksisterende etablerte trær på bekkens nordside, arronderes terrenget slik at det kan etableres en sittemulighet/møteplass.

Felt o_F4 - Det etableres tosidig turveiforbindelse langs bekken forbi felt BFT1. Eksisterende vegetasjon bevares.

3.2 Friområde o_F5

Søndre del skal opparbeides som allmenn park med kvartalslekeplass og sandlekeplass. I nordre del skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Hele feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Det må etableres flere gode turveier inn til lekeområdet og gjennom området. Rundt funnsted (kokegrop) skal det settes av et areal på 15 meter i diameter. Innenfor dette arealet tillates ingen inngrep. Utomhusplan for området må godkjennes av arkeologiske myndigheter.

3.3 Grønnstruktur

o_GR1, o_GR2 og o_GR3 skal opparbeides som offentlig turvei. Traseen skal legges med myk linjeføring tilpasset landskapet. Skjæringer/fyllinger skal bearbeides og beplantes for å gjenskape et naturlikt landskap.

f_GR4: Arealet skal beplantes og være en aktiv forhage. Arealet kan ikke regnes som en del av uteoppholdsareal.

3.4 Park
Felt o_Park skal etableres som parkdrag i forlengelsen av Agder Alle mot Sør Arena. Parkdraget skal være en møteplass og tillegges mange ulike funksjoner, som lekeareal, rekreasjonsareal og park. Parken skal oppleves som en grønn oase i området.
Der Industrigata krysser grøntdraget, skal veiarealet være underordna grøntdraget. Dette skal framgå av utomhus- og teknisk plan. Vegetasjon og belegningsstein benyttes til å tydeliggjøre krysningspunktet, myke trafikkanter prioriteres.

4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr 6)

4.1 Naturområde - bekkeløp
Eksisterende bekkeløp bevares mot inngrep og avrenning. Bekkeløpet åpnes opp der den i dag går i rør. Det gjelder felt o_F1, o_F2. Bekken gis en naturlik utforming med varierende bredde og meandrering. Forhold som kan fremme fiskevandring prioriteres. Plan for gjenåpning skal godkjennes av fylkesmannens miljøvernavdeling.

5 Hensynssoner- (pbl §12-6)

5.1 Sikringssone - frisikt
Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

5.2 Støysone
Innenfor rød støysone skal det være gjennomgående leiligheter med stille side som tilfredsstiller kravene i forskrift. Det skal i tillegg foretas tiltak på fasade som gjør at innendørs støynivå ivaretar kravene som stilles. Innenfor gul støysone skal det vurderes tiltak ihht. forskrift.

5.3 Faresone - flom
Området er utsatt for flom. I detaljreguleringer, utomhusplaner og tekniske planer skal forhold omkring flomfare dokumenteres og nødvendige tiltak innarbeides i planen med krav til gjennomføring.

5.4 Faresone - ras
Innenfor hensynsoneområdet 1 skal det skal det utarbeides en overordnet geoteknisk plan for samkjøring av de enkelte byggeprosjekter, veier, ledningstraseer samt midlertidige arbeider, før detaljplan for områdene kan godkjennes
Alle nye byggeprosjekter skal også vurderes i sammenheng med nye veier, ledningstraseer, samt midlertidige arbeider. Før noe arbeid igangsettes, skal det settes ned poretrykksmålere for kontroll av poretrykket i leiren før, under og etter inngrep. Det skal utarbeides plan for innstallering av målepunkter for kontroll av eventuelle setninger, samt plan for fotodokumentasjon av bygninger innenfor og utenfor planområdet for eventuelle setningsskader. Grunnvannstanden skal inn måles i åpne bekker og i nedsatte peilerør. Før sprengningsarbeid må det utarbeides en sprengningsplan, og det må installeres rystelsesmåler på utsatte bygg.

5.5 Infrastruktursone
Det kan ikke bygges eller gjøres tiltak som vanskeliggjør tilkomst til eksisterende kommunale ledninger. Alle tiltak i området skal avklares med ingeniørvesenet . Ved behov må utbygger

besørge omlegging av ledninger i samsvar med teknisk plan, teknisk plan og utførelse skal være godkjent av ingeniørvesenet før nye byggetiltak kan igangsettes.

5.6 Sone med angitte særlige hensyn

5.6.1 Bevaring kulturmiljø, H570_1 og H570_2

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området.

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Vinduer skal være av tre med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme. Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes.

H570_1 tillates ikke påbygd eller tilbygget. H570_2 kan inngå i et utviklingsprosjekt for delfelt KILH2. Vernehensynet skal tillegges avgjørende vekt ved utforming av detaljreguleringen for KILH2

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter.

5.6.3 Kulturminne som skal bevares, H730

Innenfor området skal det minimum være et område på 15 meter fra registrert kokegrop som skal bevares. Eventuell tiltak innenfor området må avklares med fylkeskonservatoren.

5.6.4 Eksisterende trær som skal bevares.

Trær/vegetasjon skal beskyttes og bevares. Dersom trær utgår som følge av anleggsarbeid eller annet skal de erstattes med tilsvarende nye.

Eksisterende eiketrær innenfor o_F5 med tilhørende mark, innenfor arealformål friområde skal beskyttes og bevares. Det tillates ingen tekniske inngrep under markflaten innenfor hensynssonen. Tiltak på og over dagens terreng tillates ikke, utover avklaringer i en eventuell skjøtseisplan. Treet med tilhørende markflate skal vises i utomhusplanen som utarbeides i forbindelse med byggesak.

6 Rekkefølgebestemmelser - (pbl § 12-7 nr 10)

6.1 Plankrav

a) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente utomhusplaner for aktuelt delområde, til grønnstruktur innenfor områdeplanen, jamfør punkt 3.

b) Føringer i designmanual skal innarbeides i utomhusplan.

c) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjente tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for aktuelt delområde, samt område med tilknyttet rekkefølgekrav til samferdselsanlegg. Tekniske pla-

ner for tiltak på fylkesveier skal være godkjent av Statens vegvesen før tiltakene blir igangsatt.

d) Før første detaljregulering kan vedtas må det være utarbeidet og godkjent en overordnet VA plan som viser overordnet traseer og plassering av eventuelle trykkøkningsstasjoner for vann, og pumpestasjoner for avløp.

e) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent rassikringsplan for planområdet og tilstøtende områder.

f) Dersom konklusjonen fra havnestrukturen ikke tilsier behov for arealer i KILH1 og/eller KILH2, faller bestemmelsen på maks kontorandel bort i § 1.14 og/eller§ 1.15.

6.2 Krav til opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Før det gis igangsettelsestillatelse til anleggsarbeid innenfor planområdet skal følgene tiltak være *ferdig opparbeidet:*
- Gang/sykkelvei langs Østre Ringvei på strekningen Nye Teglverksvei til Marviksveien, med tilliggende krysninger, samt busslommer på strekningen.
- Marviksveien mellom Østre Ringvei og Industrigata skal være skiltet enveiskjørt mot øst. Myke trafikanter skal prioriteres i utforming av teknisk plan for området.

b) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til Ny Vige Havnevei før det er foretatt en oppdatert vurdering av trafikksituasjonen for krysset Narviksbakken på tidspunktet for veiutløsning fra Marviksletta og for den fremtidige kryssløsningen i dette området.

c) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet før følgende tiltak er *ferdig opparbeidet* eller *sikret gjennomført:*
- Kryss !dunveien/Østre Ringvei/Njordsvei med tilhørende anlegg til og med kryss Njordsvei/ Industrigata. Det må finnes erstatningsløsning for 14 garasjeplasser for eiendommene til Kongsgårdsletta Borettslag.
  Kryss Østre Ringvei/Bispegra
  Oppgradering av Østre Ringvei med tilhørende anlegg
  Ny Vige Havnevei fra E-18 ved Narviga til påkobling til og med rundkjøring Stadionveien/Nye Teglverksvei.
  Oppgradering av Kongsgård alle

d) Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet, skal følgende tiltak være *ferdig opparbeidet:*
- Tiltak i kryss Stadionveien/Østre Ringvei til kryss Stadionveien/Industrigata.
  Marviksveien mellom Østre Ringvei og Industrigata skal være enveiskjørt mot øst, med utbedringer av regulerte offentlig veiformål på samme strekning.
  For delområde BFT1, B2 og T1: kryss Østre Ringvei/Bispegra
  For delområde S2: Torg 1, vestlig del
  For delområde S1; Torg 1, østlig del
  For delområde KlH1: Torg 2B

e) Før det kan gis brukstillatelse i det enkelte delfelt skal:
- Tilgrensende vei (med tilhørende anlegg) langs med det aktuelle delfelt, samt nødvendig VA anlegg innenfor og utenfor delfeltets avgrensning, være *ferdig opparbeidet.*
- Eventuelle rassikringstiltak skal være *gjennomført* i henhold til godkjent plan.

f) Støytiltak skal gjennomføres i tråd med anbefalinger i støyrapport, datert 17.01.15 og utfyllende støyanalyse for hvert tiltak:

- Støytiltak for eksisterende boliger langs Østre Ringvei, skal være *sikret gjennomførl* før det gis brukstillatelse til 50.000 m^2 og være *gjennomførl* før det gis brukstillatelse til 80.000 m^2. Tiltak skal være avklart med Statens vegvesen.
- Støytiltak langs Nye Teglverksvei mellom Marviksveien og Stadionveien skal være *gjennomførl* før det gis brukstillatelse til utbygging av feltene S1, S2 og BT1.
- Støytiltak langs Njordsvei og Nye Teglverksvei nordlig del (mellom Østre Ringvei og o_GR3) skal *gjennomføres* ved etablering av kryss Østre Ringvei/ Njordsvei eller kryss Østre Ringvei/ Kongsgård Alle.

6.3 Krav til opparbeidelse av grønnstruktur

a) Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet skal følgende tiltak være *ferdig opparbeidet* eller *sikret gjennomførl*
   - Prestebekken på nordøstsiden fra E 18 i nord til Bo_F
   - o Park
   - Ny 11'er bane på Kongsgårdjordene

b) Før det gis igangsettelsestillatelse til bebyggelse innenfor planområder skal følgene tiltak være *ferdig opparbeidet* og tilgjengelig for allmennheten:
   - BFT1: o F4
   - T1 og B2: o_F3
   - KILH2: o_F1, o_F2

c) Før det kan gis igangsettelsestillatelse til boligbebyggelse i feltene nord for Stadionveien skal kvartalslekeplass+ allmenn park i området o_F5 være *ferdig opparbeidet.*

d) Før det kan gis igangsettingstillatelse til boligbebyggelse i feltene sør for Stadionveien, skal nærmiljøpark ved Wilds Minne skole være oppgradert, ved at kvartals- og sandlek-funksjoner på minimum 2,25 dekar primært anlegges i området mellom idrettsbane og skolebygninger, som er regulert til kombinert Skole / Idrett. Andre lokaliteter kan vurderes innenfor eller i nærheten av skolens område. Plassering og innhold må avklares i samarbeid med Parkvesenet og Oppvekstsektoren.

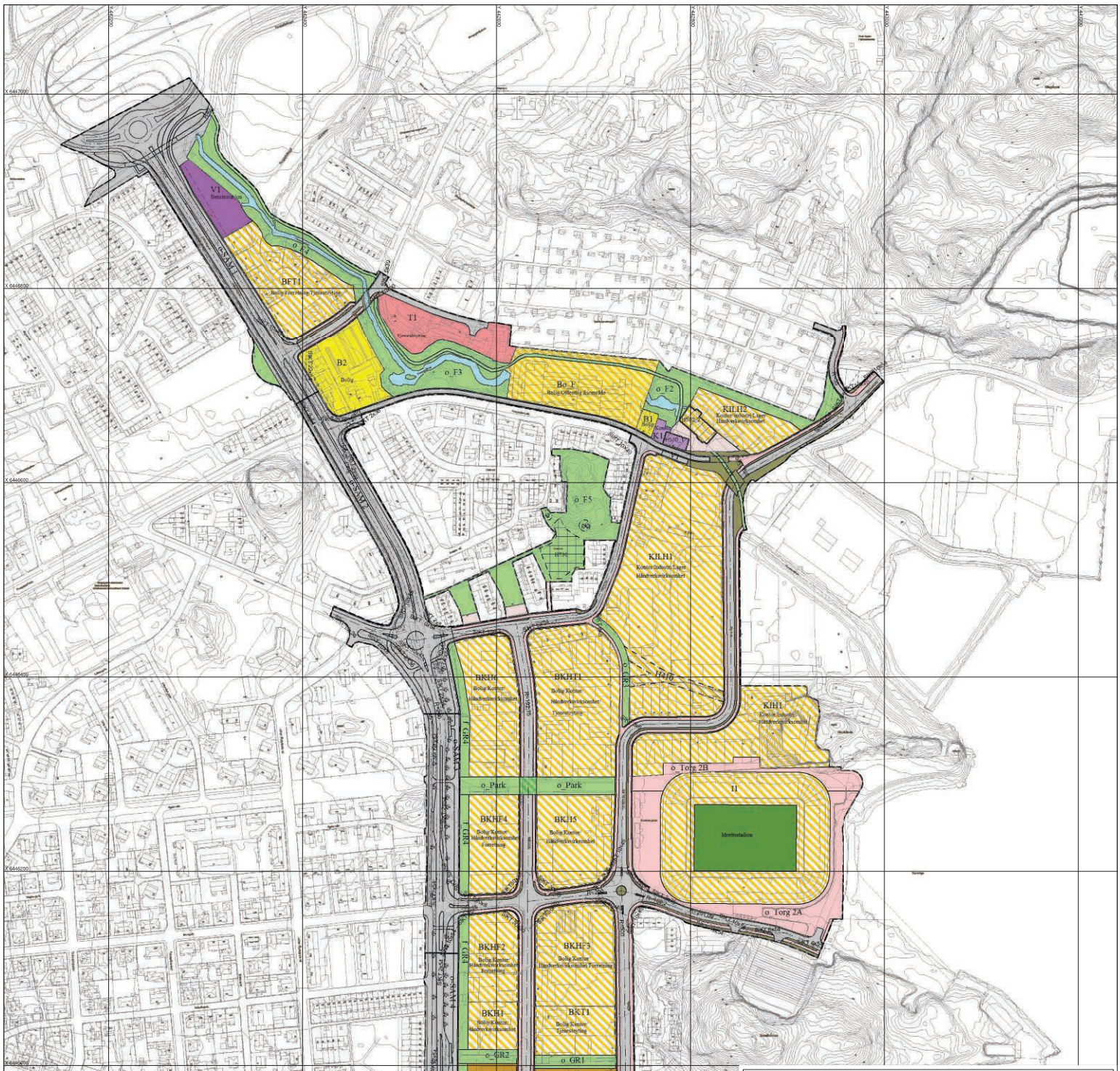
g) Før det kan gis brukstillatelse i felter tilgrensede o_GR1 til o_GR3 samt o_Park skal grønstrukturfelt være *ferdig opparbeidet.*

Dato: 14.10.11
Revidert: 04.06.13
Revidert etter politisk behandling: 05.09.13
Revidert etter høring: 06.05.2014
Revidert etter vedtak i BUS,10.02.2015
Revidert etter høring, 09.06.2015
Revidert etter bystyrets vedtak 16.09.2015
Teknisk justering 27.04.2016

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.09.2015 som sak nr. 125

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring av §1.24 godkjent av by- og miljøutvalget den 09.05.2019 som sak. 93/19



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5.nr.1)
- Boligbebyggelse (1110)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Sentrumsformål (1130)
- Annen tjenesteyting (1169)
- Kontor (1310)
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (1360)
- Idrettsstadion (1430)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- Bolig/tjenesteyting (1803)
- Bolig/offentlig friområde (1900)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5.nr.2)
- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang/sykkelveg (2015)
- Gatetun (2014)
- Annen veggrunn-grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)

GRØNNSTRUKTUR (Pbl. §12-5.nr.3)
- Grønnstruktur (3001)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Park (3050)
- Park/veg (3900)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (Pbl. §12-5.nr.6)
- Naturområde (6600)

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)
- Sikringsone - frisikt (140)
- Rpinfrastruktursone (410)
- Bevaring naturmiljø (560)
- Bevaring kulturmiljø (570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

LINJESYMBOL
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Bru

PUNKTSYMBOL
- Eksisterende tre som skal bevares (1271)

KRISTIANSAND KOMMUNE

OMRÅDEREGULERING FOR

MARVIKSLETTA

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan nr.
1247

N

Målestokk A1 = 1 : 2000

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon	04.06.2013	
Revisjon av formålsgrense felt T1 etter vedtak i Bystyrets møte 20.06.2013	20.06.2013	
Revisjon	10.02.2015	
Revisjon	09.06.2015	
Bystyrets vedtak:	**16.09.2015**	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	20.06.2013	
Offentlig ettersyn fra ..... til		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	23.06.2011	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	30.10.2009	
PLANEN UTARBEIDET AV:	**DATO**	**SAKSBEH.**
	13.05.2011	

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Njords vei 1B

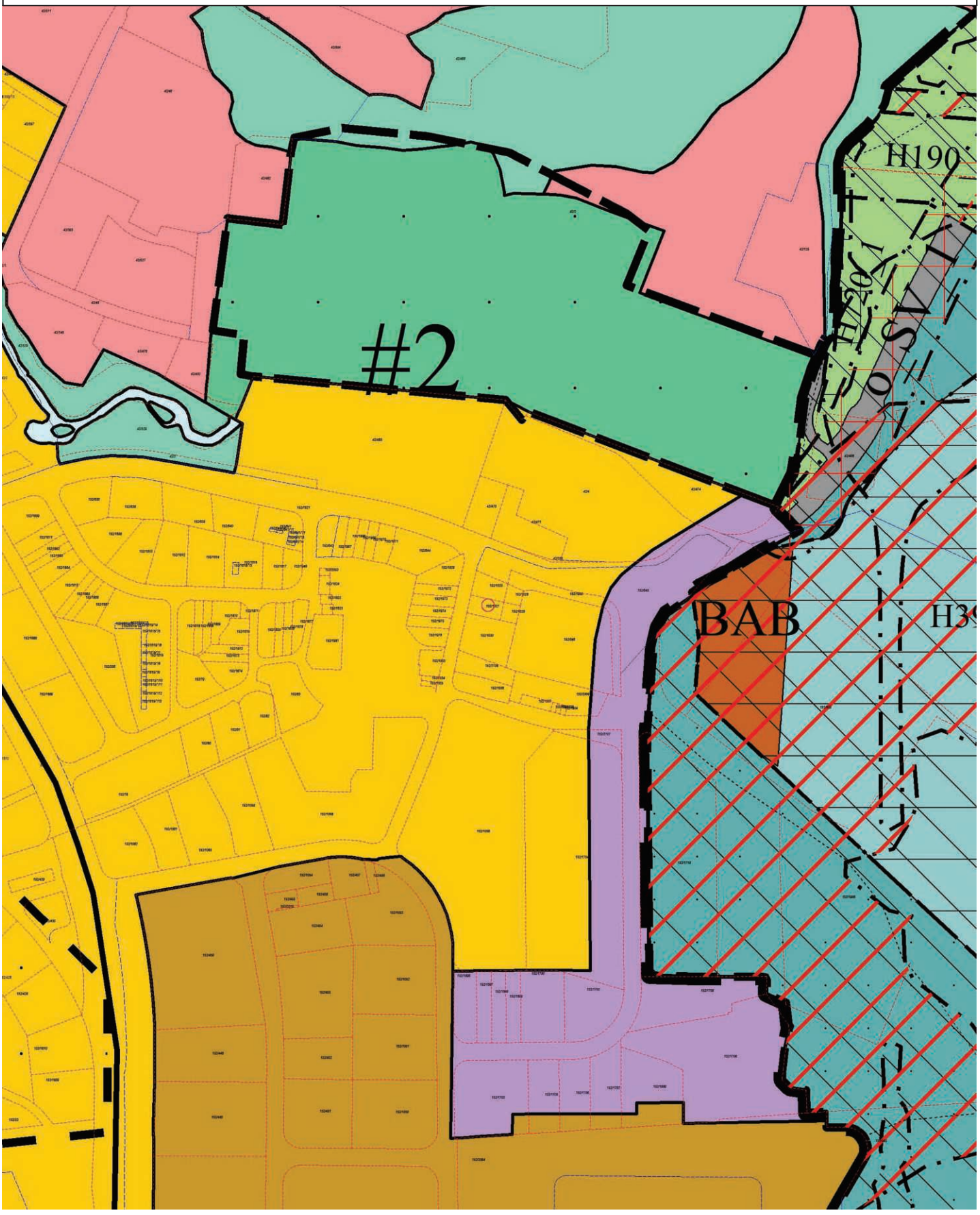
Dato: 14.07.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Matrikkelkart

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Båndleggingggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- Båndlegging for regulering etter PBL - nytt
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Andre typer anlegg - nytt
- Uteoppholdsarealer - eksisterende
- Veg - nytt
- Havn - eksisterende
- Havn - nytt
- Grønnstruktur - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - eksisterende
- Turveg/turdrag - eksisterende
- AUG Påskrift områdenavn

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: temakart

Dato: 14.07.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32

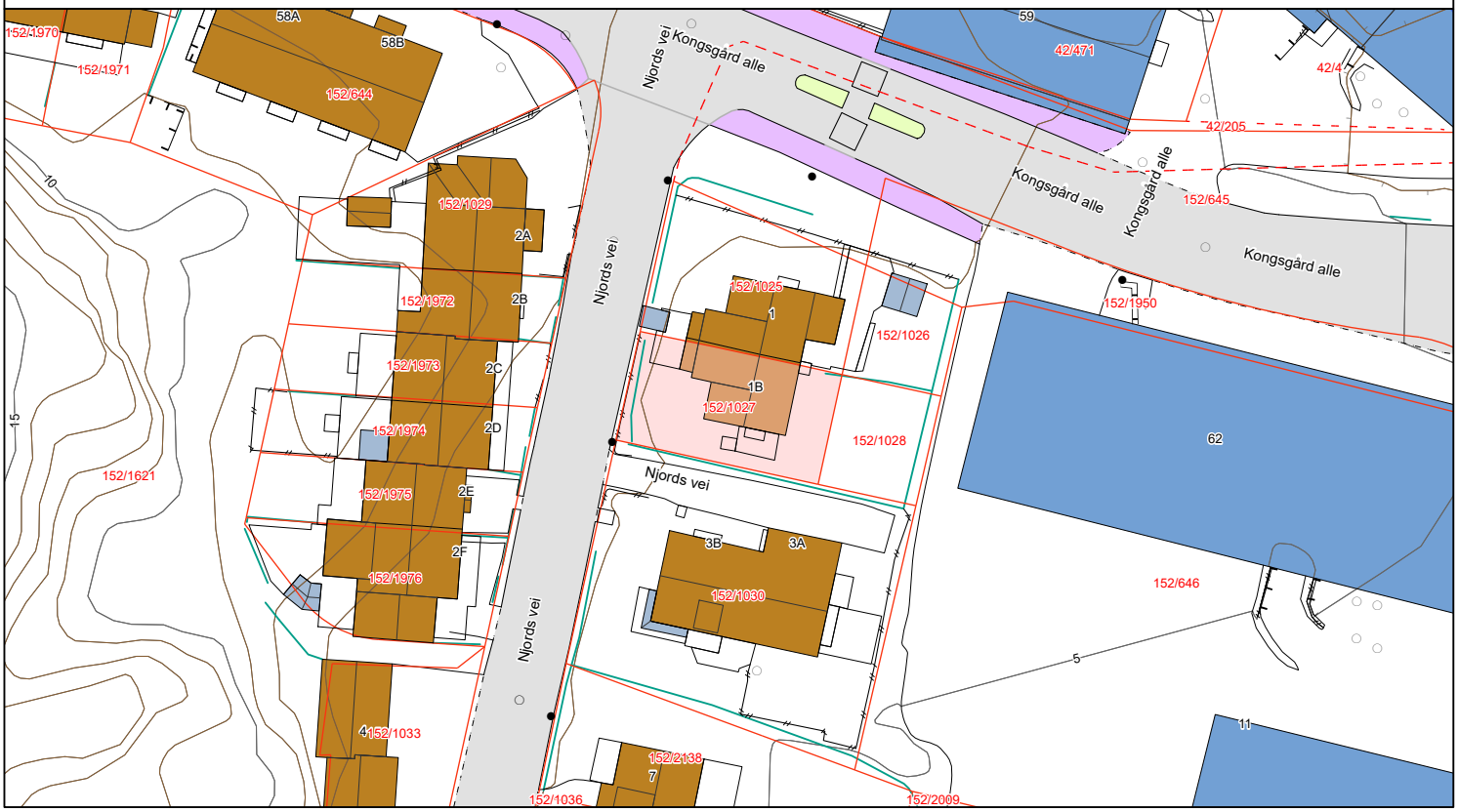



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

Oversiktskart

Adresse: **Njords vei 1B, 4632 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/1027/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 212 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.07.2026



Matrikkelkart

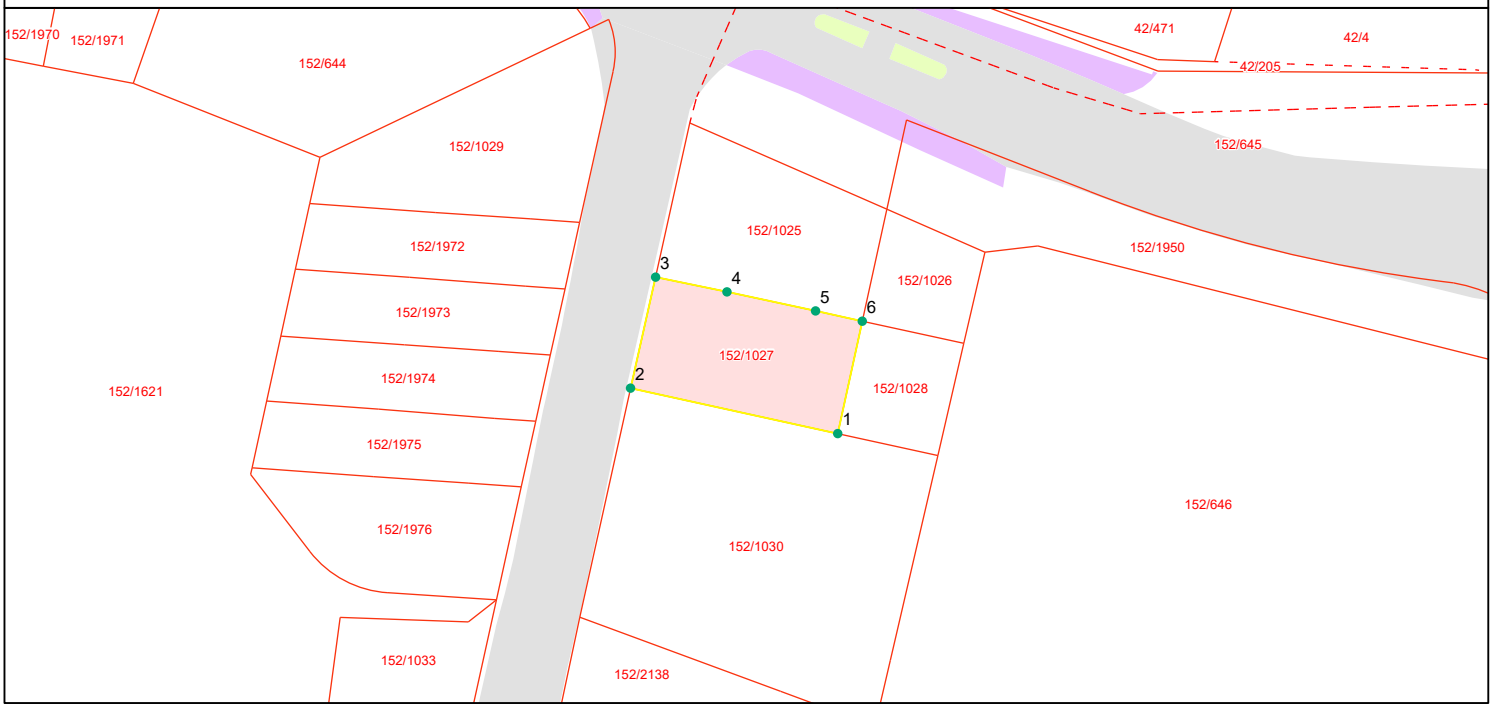
Adresse: **Njords vei 1B, 4632 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/1027/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 212 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.07.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 212 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446597.35	442764.73	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	19.84	0
2	6446601.6	442745.39	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	10.66	0
3	6446611.98	442747.73	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	6.82	0
4	6446610.6	442754.39	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	8.48	0
5	6446608.82	442762.66	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	4.47	0
6	6446607.86	442767.02	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	10.78	0

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Njords vei 1B, 4632 Kristiansand S
Gnr. 152, Bnr. 1027 og Gnr. 152, Bnr. 1028 og Gnr. 152, Bnr. 1038, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260112

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Inger Sædberg Birkenes

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 908 41 777

E-post: inger.sedberg.birkenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
