PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
LØMSLANDS VEI 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Regulering og eiendomskart

Kommunedelplan

Tilstandsrapport

Lømslands vei 8 , 4614 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 937

Sum areal alle bygg: BRA: 382 m² BRA-i: 382 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 **Rapportdato:** 24.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13333-4029 **Referansenummer:** VS1251

Autorisert foretak: M2 Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

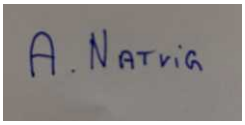
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom bygget 1919, Sentral beliggenhet, i rolig del av sentrum, men likevel gåavstand til alt. Inndelt i 3 leiligheter, enklere uinnredet kjeller og loft.

Boligen er modernisert her og der, men også eldre bygningsdeler. Bad i de forskjellige delene har varierende standard. Nyere kjøkken, de fleste vinduer unntatt kjeller, eldre fasade og tak/beslagsløsninger mm. Boligen ansees å ha en normal stand utfra alder, men på slike eiendommer bør det forventes kontinuerlig vedlikehold. Stedvis modent for modernisering.

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

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

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

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

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

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

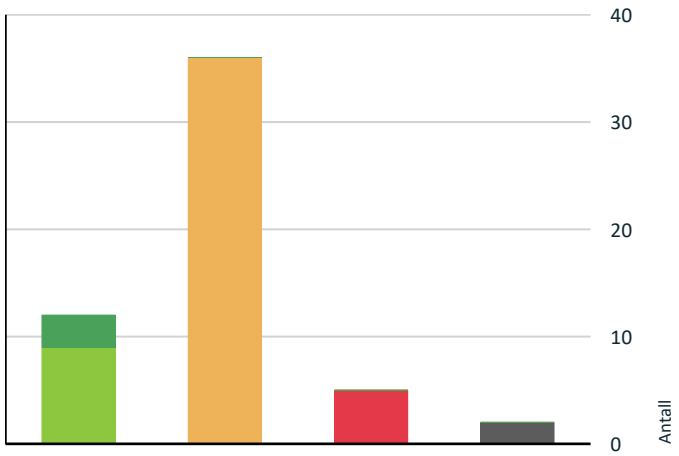
Det foreligger ikke noen opprinnelige tegninger fra boligens byggeår, men det foreligger tegninger fra 1957 og 1959, samt ferdigattest fra da det skulle settes inn ekstra bad/toalett i boligen.
Det er avvik fra tegningene fra 1957 og 1959 ift dagens bruk.

Kommunen har også befart eiendommen 07.11.2018, hvor de skriver at det ikke ble påvist avvik søknadspliktige endring i fra gjeldende byggetillatelse for boligen og at saken ble avsluttet fra kommunens side.

Kommunenes ref: 201802632-4

Sammendrag av boligens tilstand

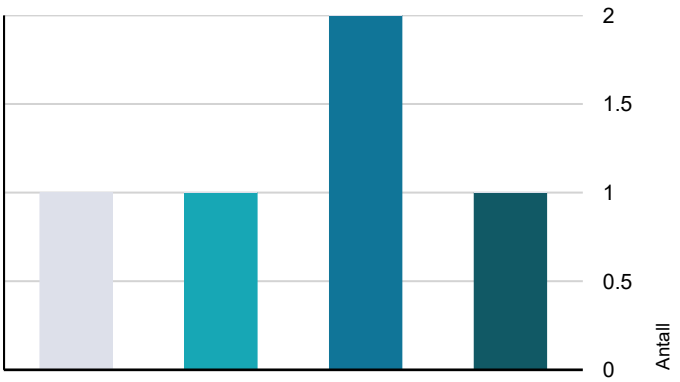
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Leilighet 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vaskerom generelt	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Bad generelt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Takvinduer — Gå til side
- Utvendig > Kjellervinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > Leilighet 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Leilighet 1 etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Leilighet 1 etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Leilighet 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Leilighet 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Leilighet 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Kjøkken > Leilighet 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Kjøkken > Leilighet 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1919

Kommentar
ref eiendomsverdi

Anvendelse
Utleid bolig.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

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

Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, takvindu, og tilgjengelige deler av loft.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

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

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

Vannbord vinduer av tre og beslagsløsning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Takrenner i plast, disse pleier erfaringsmessig å dryppe i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.



TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med fasadeplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre fasadeplater. Det gjøres oppmerksom på at disse kan være asbestholdige og må behandles deretter ved fjerning eller vedlikehold. Beslagsløsninger rundt kanter på vinduer mm er varierende, stedvis litt sprik inn mot vinduer etc.

Knekk/manglende noen få fasadeplater.

Varierende merker/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En fremtidig plan for modernisering av fasade bør påregnes. Det bør da vurderes etterisolering, vindtetting, lufting mm ihht dagens krav.



Malingflass takutspring.

Tilstandsrapport



Eldre fasade.



Beslagsløsninger eldre.



Mangler en plate nederst, bør beslås.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Eldre trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er lite lufting ned mot gesims av boligen. Dette er normal eldre byggeskikk.

Det er observert mindre tegn til aktivitet borrebille. Dette kan være eldre, men kan også være aktivitet. Anbefales å støvsuge/feie og deretter oppsyn for å vurdere aktiviteter, og evt sprøyte

Det må forventes skjevheter og alderstegn som eldre kondensmerker mm, dette er også synlig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner. Aktivitet borrebille må undersøkes nærmere.







Lyst brune punkter under bjelker tilsier borrebille.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

2 etasje høyre, vinduer av nyere årgang/2020/2022.
1 etasje høyre, samme.
1 etasje venstre, fra 2008
2 etasje venstre, fra 2008.

Hovedsaklig OK, noe normalt oppsyn og vedlikehold påregnes. Stedvis grønske sprosser/karmer, trenger stedvis en vask.

TG 2 Takvinduer

Tilstandsrapport

På loft er det eldre trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis eldre mekrer i karmer, ikke unormalt. Noe redusert funksjon, evt noe smøring/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm. Vedlikehold kan ikke utelukkes.







TG 2 Kjellervinduer

Varierende alder vinduer kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med enkle glass i kjeller, men også enkelte nyere. de nyere mangler murpuss/fug rundt vinduer utv side.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modernisering/vedlikehold påregnes.

TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør 2 etasje leilighet, tredør med isolerglass, fra 1989. Normal funksjon utfra alder.
- inngangsdør 2 etasje leilighet, tredør med enkle glass, eldre årgang. Normal funksjon utfra alder.
- inngangsdør 1 etasje leilighet, tredør med enkle glass, eldre årgang. Normal funksjon utfra alder.
- felles balkongdør front 1 etasje, tredør med isolerglass, fra 1989.
- inngangsdør fra fellesgang og til 2 etasje venstre side, eldre tredør med enkle glass.
- inngangsdør 1 etg venstre, nyere tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør kjeller, enklere labankdør.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør 2 etasje leilighet, noe værslitasje i treverk. Det er montert på plate på nedre del av døren, trolig pga slitasje. Denne nærmer seg modenhet for utskiftning, eller minimum vedlikehold.

Inngangsdør til leilighet 2 etasje venstre kunne med fordel hardt brann og lydhemmende kvalitet. Samme gjelder leilighet 1 etasje. Kjellerdør, enklere labankdør, noe trekk vil oppleves.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modernisering og vedlikehold påregnes.



Noe slitasje balkongdør 2 etasje.

Tilstandsrapport



Eldre inngangsdører 1 og 2 etasje.



Eldre hovedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong 2 etasje, rekkverk i rte og dekke av zink beslag av eldre årgang. Betongdekke 1 etasje fremstår normalt. Steinheller i hage.

Vurdering av avvik:

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

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

På balkong oppe er det eldre tekking. Ingen åpenbare avvik der lett synlig, men utfra alder så nærmer det seg vedlikehold.

Steinheller, noe ujevnheter og vekst.









TG 3 Utvendige trapper

Murte trapper ved inngang og terrasse, "stein"trapp i hage.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En side ved inngang, tg2. Ellers ingen rekkverk/håndløpere som ihht NorskStandard gir tg3 selv om det har fungert med avviket i lang tid. Noe sprekk i kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behovsvurdering håndløpere/rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport









Sprekk i duk tak.



Enklere tettet trappeløp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen er en utleiebolig og det er stedvis bruks og aldersslitasje. Sprekk i tak leilighet 1 etg høyre, enkelte rom (duk tak)., Ellers mer normal bruks og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må kontinuerlig forventes når man leier ut.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert, men dette ansees normalt utfra alder og tidligere byggeskikk.

Stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:
https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Dersom deler av boligen er utleid så utløser dette krav om radonmåling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspiper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre pipe. Ingen vedovner montert, pipeløp er murt igjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurdere ytterligere ved evt bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning. Det er ikke påforet vegger i kjeller, som er bra, men det er stedvis noe skillevegger i trekonstruksjon. Det er stedvis noe eldre tegn til fukt mm i trekonstruksjoner, som skyldes eldre drenering og kapilærsug unnenfra betonggulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn. Vurdere bytte eldre treverk.



TG 2 Innvendige trapper

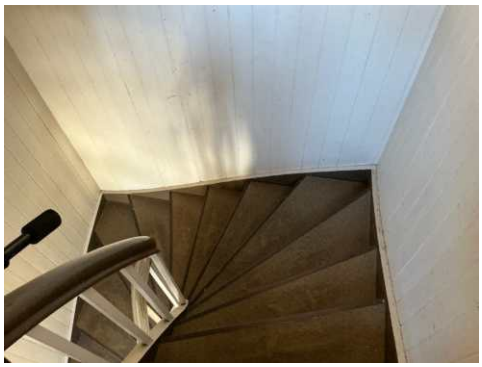
Noe nyere trapp i den delen som går over både 1 og 2 etasje, ellers eldre trapper.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Begge sider på den nyere trappen, ellers en side. Dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. Eldre trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.



Kun håndløper en side.



Tilstandsrapport



Bruksslitasje.



Bruksmerker rundt om.



Håndløper ok på den ene trappen.



Lysglimt, tilsier dårlig isolasjonsevne.

TG 2 Innvendige dører

Tredører.

I 2 etasje leilighet er det eldre tredører. Disse fungerer normalt utfra alder. Det er bruks og aldersslitasje karmer og dørsvilll. Samme i leilighet 1 etasje. Samme den siste leiligheten. Stedvis lysglimt mellom karm og dørblad, må forventes en redusert isolasjonsevne kontra dagens standard og at de ikke kan låses mm.

I 2 etasje venstre deler er det nyere dører til soverom, og eldre til bad. Slark i enkelte håndtak/dekksiver.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene har stedvis en redusert funksjon og isolasjonsevne som ansees normalt utfra når de er fra. For fullverdig utbedring så må de byttes, så må man selv vurdere om det ansees rasjonelt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold påregnes.



Defekt lås, brukes låsehaspe.

VÅTROM

LEILIGHET 1 ETASJE > BAD

Generell

Eldre/enklere bad.

Tilstandsrapport



LEILIGHET 1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger, mindre deler med fliser. Malt slett tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

LEILIGHET 1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe lokalt fall mot sluk, men ikke optimalt i hele rommet.

Belegg har sluppet i lim, rundt sluk spesielt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurdere modernisering/lime belegg på nytt.

LEILIGHET 1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre støpejernssluk, denne må byttes ved neste renovering av rommet.

Belegg er ikke festet ned i klemring rundt sluk, gir risiko for utett løsninge, men fungerer siden det er dusjkabinett hvor vann ledes direkte i avløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



LEILIGHET 1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vask, wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Noe bruksslitasje.

LEILIGHET 1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Lufteventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk. Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med avviket men vifte og tilluft anbefales ved modernisering.



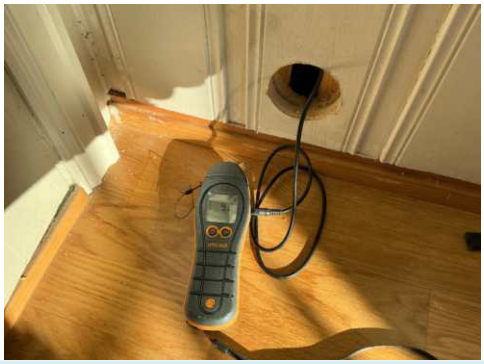
LEILIGHET 1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom mot dusj.

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



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og trepanel vegger. Ess plater tak.

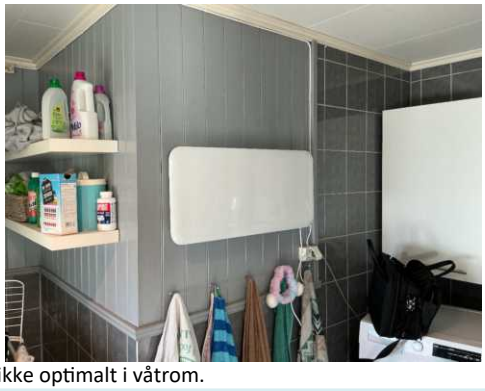
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggflatene med trepanel er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning. Fungerer ved bruk av dusjkabinett.

Mindre riss i enkelt fug ved dusj, tilsier tidligere sig eller mindre avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.



Trepanel, ikke optimalt i våtrom.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard i rommet. Fungerer ved bruk av dusjkabinett men vannsøl mm kan ligge igjen. Noe sprekk i enkelte flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke mulig å se noen membranløsning lik dagens standard i sluken, ukjent løsning. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vedlikehold kan ikke utelukkes.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsvask, wc, opplegg vaskemaskin og kabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe ufagmessig montert vifte, henger et stykke fra takplate. Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med avviket.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utfølrt fra gang mot dusj. Kom inn til bjelke, ikke mulig å komme inn i veggskille.

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



LEILIGHET 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater vegger og panelbord tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det skal være en aluminiumslist under veggplatene og fug mellom platebunn og denne listen for å unngå fuktoppsug. Fug mangler. Dette ansees dog ikke kritisk siden det ikke er mye fuktpåkjenning direkte på overflater her.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.



LEILIGHET 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe lokalt fall, men ikke ihht dagens krav/standard. Fungerer ved bruk av dusjkabinett, men vannsøl kan f.eks ligge igjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

LEILIGHET 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



LEILIGHET 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin, innredning, dusjkabinett og vegghengt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

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

LEILIGHET 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Noe naturlig tilluft pga eldre dør. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

LEILIGHET 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vaskerom generelt

Eldre enkelt vaskerom.

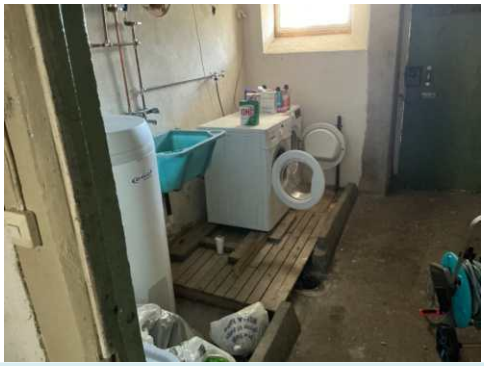
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vaskerom og sluk, ingen nyere membran/fuktsikringsløsning. Det gis en tg3, men utfra dagens bruk så fungerer det. Det er langt fra dagens krav og standard men heller ikke overflater som tar vesentlig skade av vannsøl/fukt mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med avviket, så må man selv som kjøper vurdere en modernisering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det er murvegger i rommet.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Bad generelt

Enklere bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet får en dårlig karakter fordi det ikke har fuktsikre løsninger lik dagens standard. Det er belegg på gulv, men trelister nedtil belegg, slik at ved vannsøl eller lekkasje så er det sannsynlig med vann nedover.

Malt strie og trepanel vegger, ikke fuktbestandig. det er endel krakkelering i maling på strie. Malt tak, stedvis noe jordslag.

Wc, innredning og dusjkabinett, bruksslitasje, noe fuktsvelling innredning nederst.

Vifte i rommet, ikke tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ideelt sett modernisere til dagens løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi rom vender mot felles areal/annnen leilighet.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate.

Integrert oppvaskmaskin.

Kan med fordel monteres lekkasjesneor og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe skjevhet i oppvaskmaskin, så fronter tar i skuffefronter ved siden av.
Mindre fuktsvelling på enkel front.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold påregnes.





Mindre fuktsvelling.



Litt skjevhet oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



LEILIGHET 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

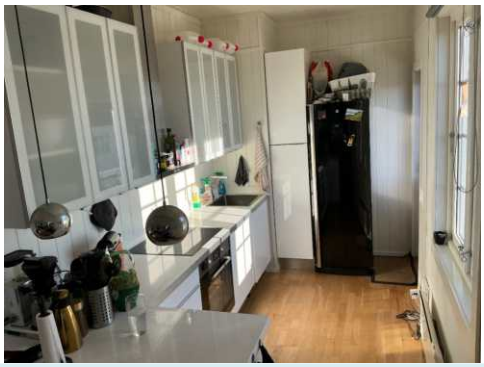
TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning av noe nyere årgang, hovedsaklig hvite høyglans fronter, men overskap har glass/aluminiumsfronter. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. noe merke veggflate.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

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



LEILIGHET 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



LEILIGHET 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning av noe nyere årgang med grå høyglans fronter, samt enkelte med glass/aluminium. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Kan med fordel monteres komfyrvakt og lekkasjesensor.

Integrert stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin.



LEILIGHET 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator fungerte OK.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Varierende, både eldre kobber rør og nyere rør i rør system.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Gjelder eldre kobber rør.

Fordelerstamme rør i rør, på bad 2 etasje høyre OK men også fordelerstamme rør i rør i kjellerbod. Funksjon rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til rom med sluk og fuktsikre løsninger. I kjeller er det hovedsaklig enklere overflater som tåler fukt og har begrenset skadeomfang, men ikke bygget slik det er ment.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oppsyn rør i rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og avløpsrør. Varierende alder. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

En eldre ukjent årgang.
En fra 2003.
En fra 2012.
Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

2 av dem er eldre årgang og har sådan oppnådd sin estimerte levetid. Ikke nødvendig å bytte så lenge de fungerer, men vedlikeholdsbehov kan forekomme.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport







TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer begge sider 2 etasje, ingen dokumentasjon.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.

Tilstandsrapport



2 etg venstre



2 etg høyre



1 etg høyre



1 etg venstre

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

Det er grunmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er observert saltutslag og/eller malingflass som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt.

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp.

Grunnmur står stedvis på fjellgrunn, her kan det forekomme noe fuktinnsig i overgang grunnmur/fjell.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Slik kjelleren brukes nå til hovedsaklig bod arealer, og sådan ansees det ikke økonomisk rasjonelt å utbedre drenering utfra de forhold som er observert.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre sprekker og riss etter tidens tann er normalt. Noe avflassing puss stedvis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe lokale utbedringer.



TG 1 Forstøtningsmurer

Fremstår normalt utfra alder.







TG 2 Terrengforhold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Stedvis ujevnheter asfalt/terreng, og ikke fall bort fra bolig. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornying av dreneringsløsninger rundt boligen.



Noe ujevnheter asfalt mm.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyste at vannrør er byttet/utbedret mellom bolig og kommunalt nett mens det mest sannsynlig er eldre avløpsrør. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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

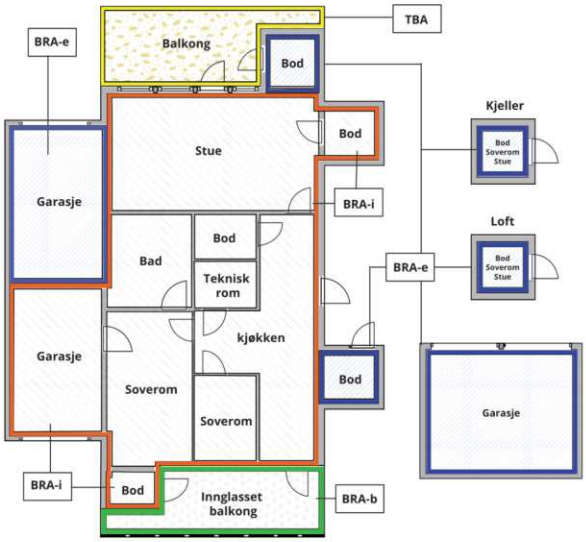
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	103			103	
1 etasje	48			48	
2 etasje	52			52	6
Leilighet 1 etasje	66			66	6
Leilighet 2 etasje	63			63	
Loft	50			50	
SUM	**382**				**12**
SUM BRA	**382**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Vaskerom, Bodarealer		
1 etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom, Bad/vaskerom		
2 etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		
Leilighet 1 etasje	Felles trappeløp, Felles utgang front, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Garderobe		
Leilighet 2 etasje	Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Entré, Stue/kjøkken, Felles trapperom		
Loft	Råloft		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Det foreligger ikke noen opprinnelige tegninger fra boligens byggeår, men det foreligger tegninger fra 1957 og 1959, samt ferdigattest fra da det skulle settes inn ekstra bad/toalett i boligen.
Det er avvik fra tegningene fra 1957 og 1959 ift dagens bruk.

Kommunen har også befart eiendommen 07.11.2018, hvor de skriver at det ikke ble påvist avvik søknadspliktige endring i fra gjeldende byggetillatelse for boligen og at saken ble avsluttet fra kommunens side.

Kommunenes ref: 201802632-4

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Må ikke forventes brannskille lik dagens standard i boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon, men eier har kopi fakturaer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Stedvis lav takhøyde, spesielt loft og kjeller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	210	172

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	937		0	312.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lømslands vei 8

Hjemmelshaver
Simo Eiendom AS

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	20.02.2025		Fremvist		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring vil ikke bli fylt ut da selger ikke selv har bebodd eiendommen.	Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VS1251

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250053

Selger 1 navn
Mona Nordvik

Gateadresse
Lømslands vei 8

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4614

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Simo Eiendom AS

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250053

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen har kun vært brukt til utleie. I 2022 ble vannledning skiftet fra kommunal kum og inn til husvegg i Lømslandsvei. Arbeidet ble gjort av Finn & Albert Egeland. Se vedlagte dokumenter. vi ønsker boligselgerforsikring, men kan vel ikke det så lenge et firma er hjemmelshaver.

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:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250053

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Nordvik	9c4034f437fa47612a59896cab74bd7ddfb1b9fd	24.02.2025 09:49:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250053

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Lømslands vei 8

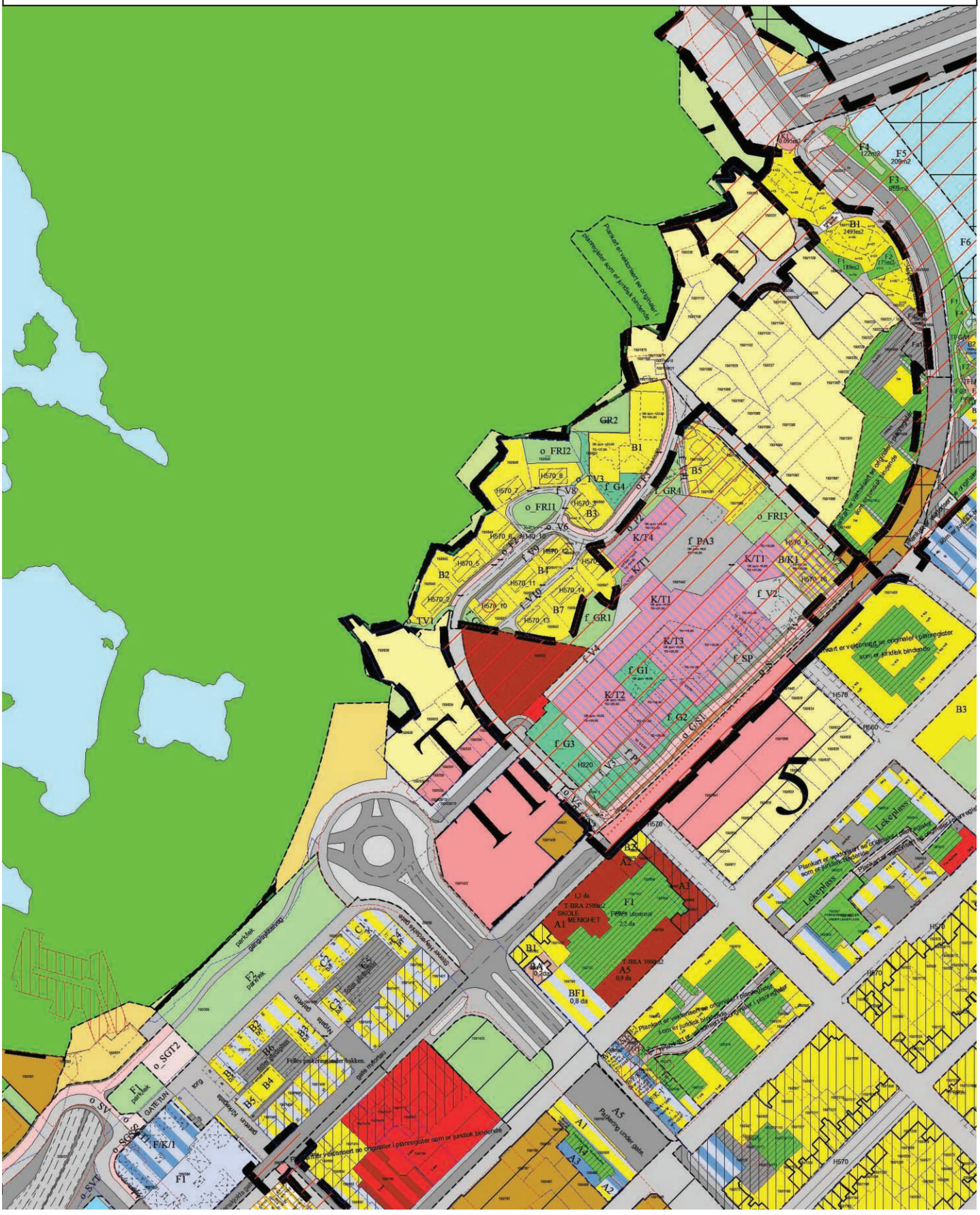
Dato: 10.02.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32


N
Plankart er vektorisert se originaler i planregister som er juridisk bindende
Lekeplass
Lekeplass
Plankart er vektorisert se originaler i planregister som er juridisk bindende
Plankart er vektorisert se originaler i planregister som er juridisk bindende
Plankart er vektorisert se originaler i planregister som er juridisk bindende

Plan nr. 1224.
Detaljregulering for Kvartal 71. Reguleringsbestemmelser
Revidert 11.11.13

§ 1
FELLESBESTEMMELSER

§1.1. Infrastruktur
Nødvendig infrastruktur som kabler og tekniske anlegg skal legges som jordkabel i bakken, primært i veiene i området.

§1.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer som skal opparbeides og er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytning til eksisterende nett. Dette innebærer også teknisk plan som viser håndtering av overvann.

§1.3. Sikringstiltak og terrengtilpasning
For tiltak som kommer i nærheten av bratte skrenter og stup skal det redegjøres for sikringstiltak. Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

§1.4. Støy
Det skal i byggesøknad redegjøres for tilstrekkelige støyreduserende tiltak på fasader for å ivareta kravene i NS 8175, jf § 5.3.

§1.5. Utomhusplan
Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for planområdet. Prinsippene i overordnet grønnstrukturanalyse legges til grunn ved detaljutforming. Planen skal godkjennes av plan- og bygningsmyndigheten, og være utarbeidet i tråd med *"Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".*

I tillegg skal utomhusplanen vise:
- Bygningers plassering og høyder
- Høyder på planert terreng
- Utforming av murer/fyllinger
- Beplantning
- Ras- og fallsikring
- Parkering

§1.6. Avkjørsler
Avkjørsler skal ha frisikt i henhold til *"Veinormalen for Kristiansand kommune".*

§1.7. Avfallshåndtering
Avfallshåndtering og varelevering til Fylkeshuset skal skje via henholdsvis f_V2 og f_V4.

§1.8. Energiforsyning
Nye bygg skal knyttes til fjernvarme dersom det ikke dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

§1.9. Estetikk
Nye bygg skal gis en utforming som harmonerer i volum og form med eksisterende bygg i

planområdet. Fargesetting og materialbruk skal inngå som en del av søknadsgrunnlaget og godkjennes av plan- og bygningsmyndigheten.

Skjæringer og fyllinger på egen grunn skal arronderes og revegeteres med stedegen vegetasjon.
Heis og teknisk installasjon på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
Tenkte plan inngår ikke som en del av utregning av BRA ved byggesøknad.

§1.10. Byggegrenser

Der byggegrense ikke fremkommer/er synlig på plankartet ligger byggegrense i formålsgrensen. Unntatt for B2, B3, B4 og B7 hvor byggegrensen går i henynssonen H570.

§ 2
BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5, nr. 1

§2.1. Kontor/ tjenesteyting, K/T1, K/T2, K/T3, K/T4 og K/T5

Arealene tillates utnyttet til kontorvirksomhet med tilhørende anlegg. Følgende gjelder:

- Det tillates etablert inntil 13.200 m^2 BRA ny bygningsmasse, over bakkenivå. Eksisterende bygningsmasse, også den som er forutsatt sanert, inkluderes ikke i ny bygningsmasse.
- Maksimal gesimshøyde og ok_gulv, som varierer, framkommer av plankartet.
- All bygningsmasse skal ha flate tak og det tillates takterrasser. For K/T5 skal terrassene ikke ha større utstrekning enn 50 % av takarealet og vende om sørvest.
- I K/T3 tillates etablert en forretning med maks BRA 300 m^2. Denne må plasseres på gateplan (1. etasje) mot Tordenskjolds gate.

§2.2. Bolig, B1

Innenfor B1 kan det oppføres leiligheter i blokk med tilhørende funksjoner.
Innenfor området gjelder følgende:

- Maksimal utnyttelse er 3000 m^2 BRA over bakkenivå.
- Bygningene skal ha flatt tak. Det skal tilstrebes at bygningen skal ha brudd i fasaden/flere volumer for å forhindre monotone fasader.
- Maks gesimshøyder fremkommer av plankartet.
- Hver leilighet skal ha balkong på minst 8 m^2.
- Takterrasser tillates. Terrassen skal være trukke minimum 2 meter inn fra gesims.
- I første etasje tillates felles parkeringsanlegg for leilighetene.
- Det skal etableres en parkeringsplass pr. boenhet/leilighet, samt ¼ gjesteparkeringsplass pr boenhet/leilighet som skal være skiltet og tilgjengelig hele døgnet. O_P2 kan benyttes til gjesteparkering.
- Minst 70 % av nye boenheter skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet.
- Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet hvor halvparten skal være med overbygg. Sykkelparkering tillates i parkeringskjeller.

§2.3. Bolig, B2, B3, B4, B5, og B7

Eksisterende bygningsutforming, areal og høyde skal videreføres. Jf. også bestemmelse § 5.2.

§2.4. Bolig og kontor, B/K1

Tordenskjolds gate 67 skal flyttes til B/K1.
Det tillates ikke oppført nye bygninger eller utvidelser av eksisterende bygningsmasse.
Ved brann eller annen naturskade kan bygningene gjenoppføres og følgende er gjeldene

- Maksimal utnyttelse er 1200 m^2 BRA over bakkenivå.

- Ved utformingen av bygninger skal det tas hensyn til tilstøtende verneverdig bebyggelse.
- Søknad om tiltak skal fremlegges kommunal og regional vernemyndighet for uttalelse.
- Dersom det skal tilrettelegges for boliger må det redegjøres spesielt for avbøtende tiltak ift. støy fra veg.
- Maks gesims- og mønehøyde fremkommer i plankartet.
- Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet.
- Det skal i tillegg avsettes ¼ gjesteparkering per bruksenhet som skal være skiltet og tilgjengelig hele døgnet.
- Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet hvor halvparten skal være med overbygg.
- Ny bebyggelse skal ha saltak og tilpasses bygningsstrukturen i Tordenskjolds gate 67.

§2.5. Gårdsplass, f_G1

Arealet er felles for formålene K/T1 – K/T5.

Arealet skal fungere som et bindeledd mellom bygningene. Det tillates lysoverbygg (glass el.) mellom de ulike bygningskroppene. Heishus, trappeløp og gangbroer mellom etasjer i eksisterende og nye bygg tillates etablert.

§2.6. Gårdsplass, f_G2

Arealene er felles for formålene K/T1 – K/T5.

Arealet skal opparbeides med trær og parkmessig vegetasjon. Området kan belegges med stein eller annet hard underlag for gangpassasje.

§2.7. Gårdsplass, f_G4

Arealet er felles for formålet B1.

Området skal opparbeides med beplanting og møbleres som uteareallopphold sareal og inngangssone for boenheten i B1. Sykkelparkering tillates.
Det tillates etablert inntil 3 gjesteparkeringsplasser på arealet.

§2.8. Gårdsplass, f_G3, f_G5 og f_G6

Arealene er felles for formålene K/T1 – K/T5.

Arealet skal opparbeides med beplantning og fremstå som et attraktivt uteareal og fellesareal for arbeidere og besøkende.

§ 3
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

§3.1. Veg, f_V2

Vegen er felles for K/T1 – K/T5 og B/K1. Arealet kan benyttes som kjøreatkomst til parkeringsanlegg f_PA 2 og f_PA 3. Det tillates etablert vare- og avfallshåndtering på arealet.

§3.2. Veg, f_V3

Vegen er felles for K/T1 – K/T5. I krysningspunkt mellom gang- og sykkelveg og kjøreveg skal det etableres opphøyd kjøreveg.

§3.3. Veg, f_V4

Vegen er felles for K/T1 – K/T5. I krysningspunkt mellom gang- og sykkelveg og kjøreveg skal det etableres opphøyd kjøreveg. Det tillates etablert vare- og avfallshåndtering på arealet.

§3.4. Veg, o_V5

Vegen skal opparbeides med bredde som vist i plankartet. Premissgivere ved utforming av vegen skal være myke trafikanter.
Vegen skal være offentlig, jf. pbl. § 12-7 nr. 14.

§3.5. Veg, o_V6

Vegen skal opparbeides med bredde som vist i plankartet.
Vegen skal være offentlig, jf. pbl. § 12-7 nr. 14

§3.6. Veg, f_V8

Veien skal være felles og benyttes som tilkomst til boliger i B2 og B3, jf. avkjørselspiler i plankartet.

§3.7. Veg, f_V9

Veien skal være felles og benyttes som tilkomst til boliger i B4.

§3.8. Veg, f_V10

Veien skal være felles og benyttes som tilkomst til boliger i B4 og B7, jf. avkjørselspiler i plankartet.

§3.9. Veg, f_V11

Vegen er felles for K/T1 – K/T5 og B5 og benyttes som adkomst til f_PA3 og innkjøring til B5.

§3.10. Fortau, o_F1 – o_F3

Fortauene skal opparbeides med bredde som vist i plankartet.
Arealene skal være offentlige.

§3.11. Gang og sykkelvei, o_G/S1 – o_G/S2

Arealene skal være offentlige.

§3.12. Sykkelfelt, o_S

Arealet skal være offentlig.

§3.13. Sykkelparkering, f_SP

Arealene er felles for formålene K/T1 – K/T5.

Det skal tilrettelegges for minimum 1 sykkelparkering pr. 100 m^2 BRA kontorbygg/tjenesteyting. Det kan tilrettelegges for enkle takoverbygg og installasjoner for en organisert og effektiv sykkelparkering.

§3.14. Anne veggrunn – tekniske anlegg

Arealet kan benyttes til snøopplag.

§3.15. Annen veggrunn – grøntareal

Arealene kan benyttes til nødvendige terrengtilpasninger i forbindelse med anleggelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det tillates beplantning på maksimalt 1 meters høyde over vegbanen.

§3.16. Felles parkering, f_P1

Arealene er felles for formålene K/T1 – K/T5.

Arealet skal kun benyttes til HC-parkering og bringe/hentefunksjon for privatbil og taxi. Det skal opparbeides minimum 4 HC parkeringer. Med bredde på minimum 4,5 meter og plassering nær inngangspartiet.

§3.17. Offentlig parkering, o_P2

Arealet skal kunne benyttes til gjesteparkering tilknyttet B1, jf. bestemmelse § 2.2

§3.18. Parkeringshus/anlegg f_PA1, f_PA2 og f_PA3

Arealene er felles for formålene K/T1 – K/T5.

Det kan etableres maksimalt en parkeringsplass pr. 100 m^2 BRA kontorbygg/tjenesteyting. Disse fordeles mellom PA1-PA3 på følgende måte:

- f_PA1 maksimalt 60 plasser
- f_PA2 maksimalt 170 plasser
- f_PA3 maksimalt 100 plasser

f_PA1 og f_PA2 skal utformes som parkeringsanlegg under bakken, jf. plankart nivå 0.

f_PA3 skal utformes parkeringsanlegg i 2 etasjer over bakken, jf. plankart nivå 1.

Minst 10% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-bil.

§ 4
GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 3

§4.1. Grønnstruktur, f_GR1, GR2, f_GR4 og f_GR5

Området skal bære preg av naturlig vegetasjon. Stedegen vegetasjon skal benyttes ved beplantning.

F_GR1, f_GR4 og f_GR5 er felles for tilstøtende boligområder.

§4.2. Turveg, o_TV1, o_TV2 og o_TV3

Innenfor området kan det gjennomføres tiltak for å bedre fremkommelighet på turvei. Arealene er offentlige.

§4.3. Friområde - lekeplass, o_FRI1, o_FRI2 og o_FRI3

Arealene skal opparbeides i tråd med «Normal for uteanlegg i Kristiansand kommune». Arealene er offentlige.

§5
HENSYNSSONER PBL § 12-6

§5.1. Sikring – frisiktsoner, H_140

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. Sone med angitt særlig hensyn – bevaring kulturmiljø, H_570

Formålet er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen.

- Bygningene kan utbedres, moderniseres under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt.
- Kommunen kan kreve spesiell materialbruk, detaljering, form og fargebruk og at fasadene tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende.
- Tilbygg, påbygg og underbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.
- Tiltak skal som hovedregel føre bygningen tilbake til opprinnelig stand.
- Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 30 m^2. Mønehøyde skal være maksimum fire meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen.
- Søknad om tiltak skal fremlegges kommunal og regional vernemyndighet for uttalelse.
- Det tillates ikke oppført nye boenheter innenfor områdene.

§5.3. Støy, H_220
Dersom det skal etableres boliger innenfor B/K4 område skal det redegjøres for tilstrekkelig støyreduserende tiltak ihht NS 8175.

§6
REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12.7

§6.1. Før det gis igangsettingstillatelse til kontor/tjenesteyting eller nye boenheter skal:
- det fremlegges teknisk planer i henhold til § 1.2.
- omlegging av eksisterende ledninger være gjennomført og godkjent.

§6.2. Før det gis igangsettingstillatelse til B1 og K/T4 - K/T5 skal fortau o_F3 og vei o_V6 være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.

§6.3. Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak for bebyggelse og anlegg skal det foreligge godkjent utomhusplan i henhold til § 1.5.

§6.4. Før det gis brukstillatelse til nye tiltak innenfor B1 og K/T4 - K/T5 skal det foreligge godkjent utomhusplan for o_L1.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 22.01.2014 som sak nr. 4.

Plan- og bygningssjefen.

Rev. I henhold til Bystyrets vedtak av 22.01.2014, samt teknisk justering.

TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse
- G — Gårdsplass
- Bolig/kontor
- Kontor/tjenesteyting

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

- Veg
- Kjøreveg
- F — Fortau
- GS — Gang/sykkelveg
- S — Sykkelfelt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- P / SP — Parkering / Sykkelparkering
- PA — Parkeringshus/-anlegg

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

- GR — Grønnstruktur
- TV — Turveg
- FRI — Friområde

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

- H140 — Sikringsone - Frisikt
- H220 — Sikringssone - Støy
- H570 — Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Juridiske linjer og punkt

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Regulerthøyde
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Kristiansand kommune
Dato for basiskart: 09.11.2012
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN2000

SOSI versjon 4.5 (plan)
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000 ved papirformat A3
0 10 20 30 40 m

Kristiansand kommune

REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008

Detaljregulering for Kvartal 71 - Nivå 1

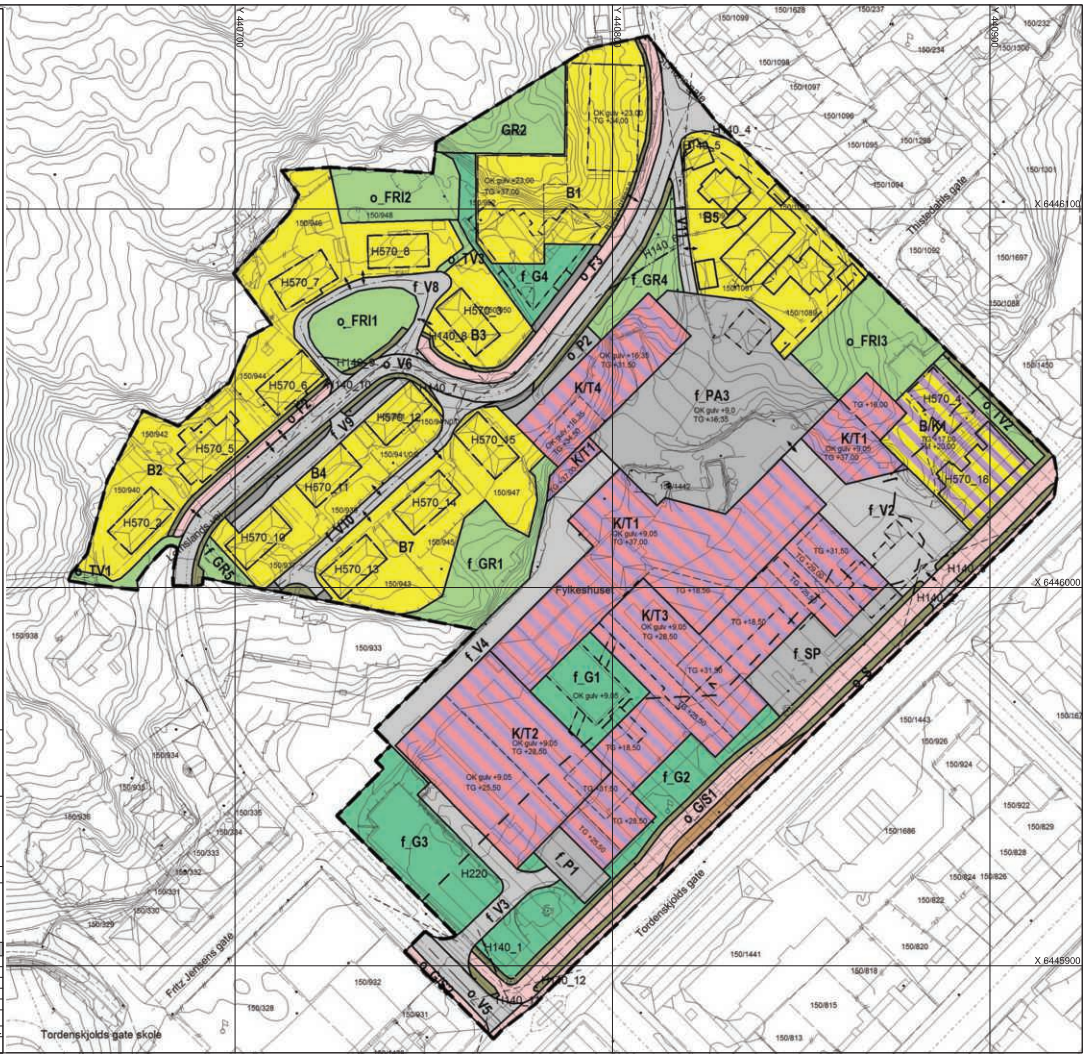
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealplan-ID

Forslagstiller
Entra eiendom
Kartprodusent:
Rambøll

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS NR	DATO	SIGN.
Revisjon Forslag til plan		22.05.2012	EH/LJS
Endring iht vedtak i byutviklingsstyret		21.06.2012	EH/LJS
Endring etter offentlig ettersyn		24.01.2013	EH/LJS
Endringer		24.06.2013	EB/LJS
Endret byggegrense i B1 og innlagt støysone		11.11.2013	EH/LJS
Lagt inn byggegrense i K/T1		16.01.2014	EH/LJS
Kommunestyrets vedtak:		22.01.2014	
3. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....17.08.2012...til .....01.10.2012.....			
1. gangs behandling		21.06.2012	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
RAMBØLL		8100233A	EH/LJS



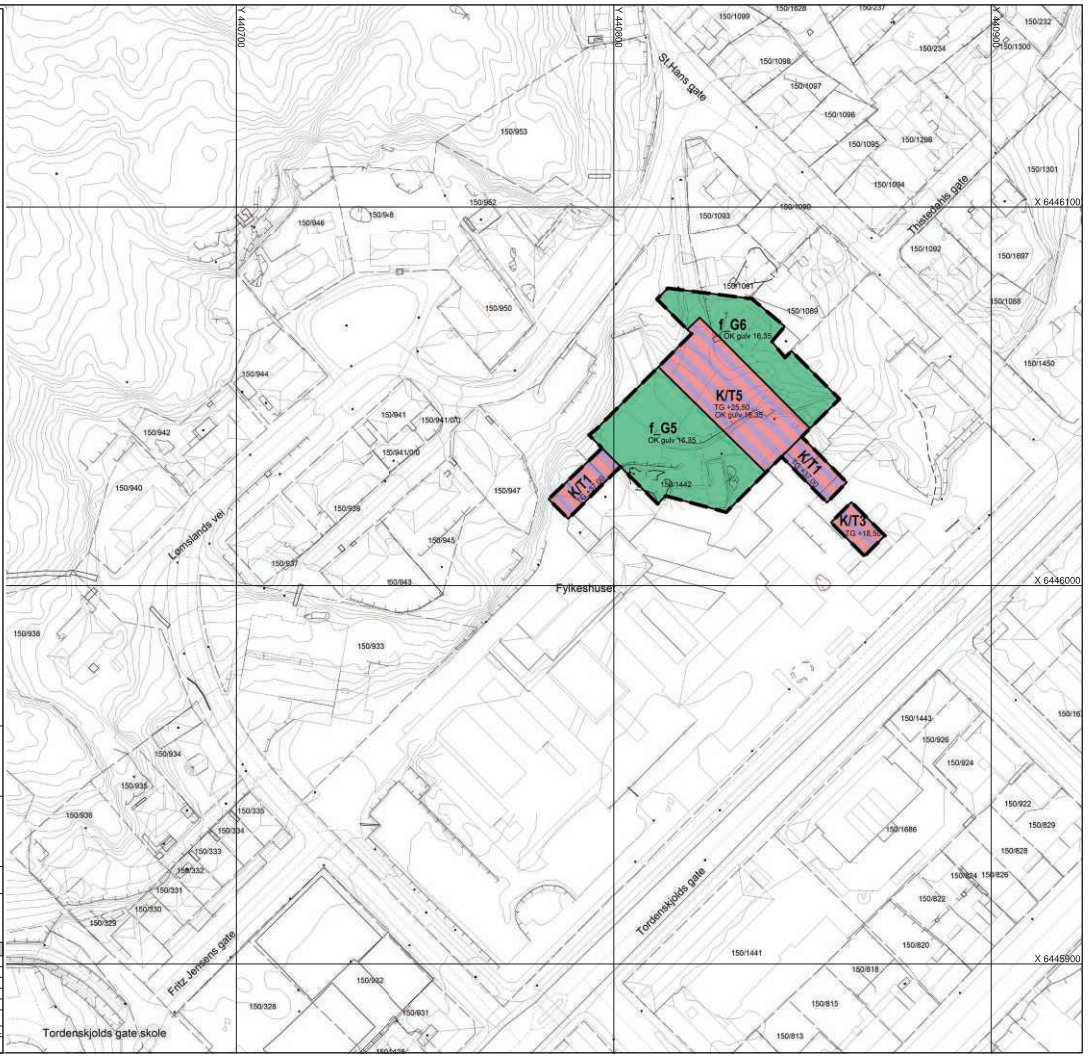
TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- G — Gårdsplass
- Kontor/tjenesteyting

Juridiske linjer og punkt

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert høyde
- Byggegrense



Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Kristiansand kommune
Dato for basiskart: 09.11.2012
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN2000

SOSI versjon 4.5 (plan)
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000 ved papirformat A3
0 10 20 30 40 m

N

Kristiansand kommune

REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008

Detaljregulering for Kvartal 71 - Nivå 2

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealplan-ID

Forslagstiller
Entra eiendom
Kartprodusent:
Rambøll

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS NR.	DATO	SIGN.
Revisjon Forslag til plan		22.05.2012	EH/LJS
Endring iht vedtak i byutvikingsstyret		21.06.2012	EH/LJS
Endring etter offentlig ettersyn		24.01.2013	EH/LJS
Endringer		13.05.2013	EB/LJS
Kommunestyrets vedtak:		22.01.2014	
3. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....17.08.2012...til .....01.10.2012.....			
1. gangs behandling		21.06.2012	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
RAMBØLL		81002334	EB/LJS

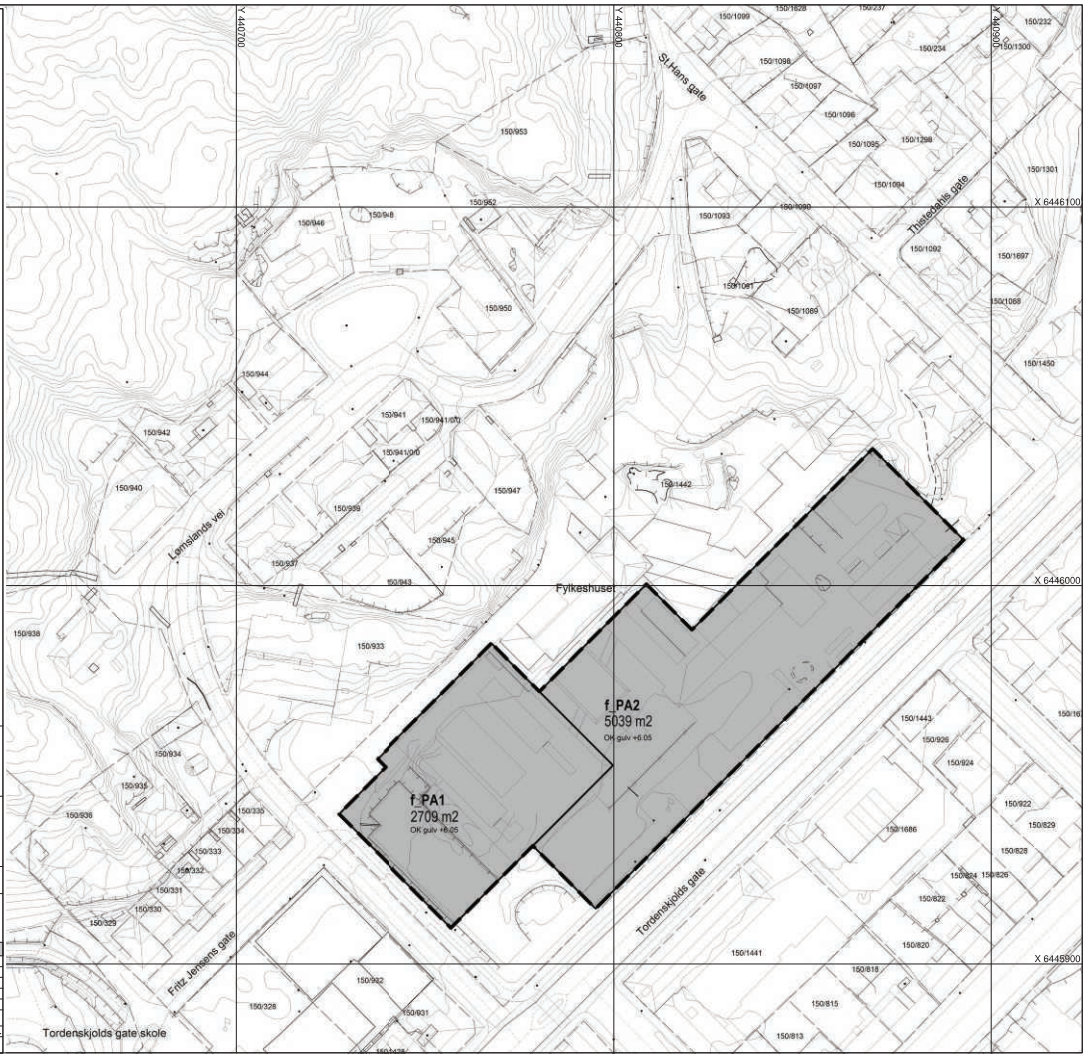
TEGNFORKLARING

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

PA — Parkeringshus/-anlegg

Juridiske linjer og punkt

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulerthøyde



Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Kristiansand kommune
Dato for basiskart: 09.11.2012
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN2000

SOSI versjon 4.5 (plan)
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000 ved papirformat A3
0 10 20 30 40 m

N

Kristiansand kommune

REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008
Detaljregulering for Kvartal 71 - Nivå 0
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealplan-ID
Forslagstiller
Entra eiendom
Kartprodusent:
Rambøll

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS NR.	DATO	SIGN.
Revisjon Forslag til plan		22.05.2012	EH/LJS
Endring iht vedtak i byutviklingsstyret		21.06.2012	EH/LJS
Endring etter offentlig ettersyn		24.01.2013	EH/LJS
Kommunestyrets vedtak:		22.01.2014	
3. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....17.08.2012...til .....01.10.2012.....			
1. gangs behandling		21.06.2012	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
RAMBØLL		81002334	EH/LJS

Oversiktskart

Adresse: **Lømslands vei 8, 4614 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/937/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 313 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.02.2025



Matrikkelkart

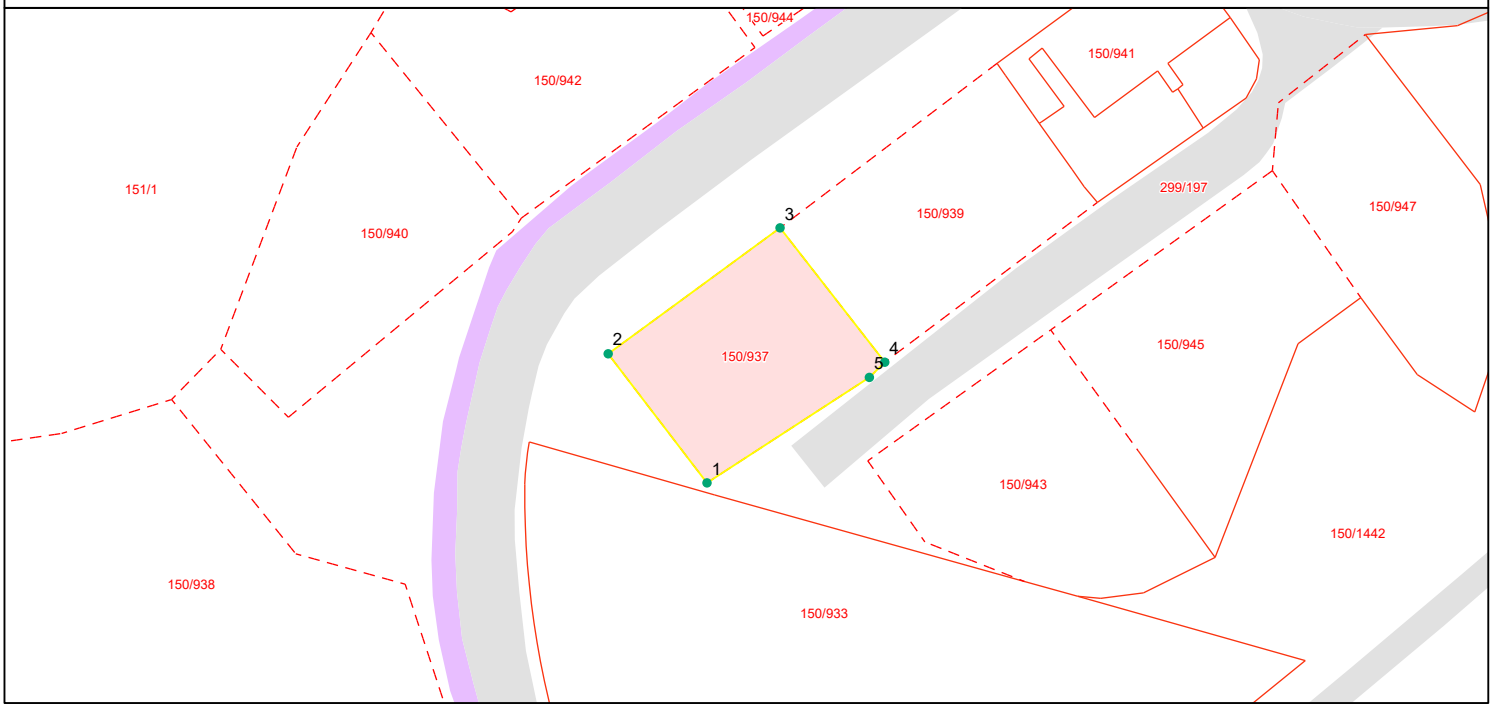
Adresse: **Lømslands vei 8, 4614 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/937/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 313 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.02.2025

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: 313 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6467000.19	88005.04	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	15.19	0
2	6467012.26	87995.82	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	19.9	0
3	6467024.04	88011.86	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	15.92	0
4	6467011.48	88021.63	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	2.02	0
5	6467010.06	88020.2	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	18.08	0

Plan nr. 1264.
BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATUREN 2011-2022

§1 Planer og status (pbl § 1-5 2.ledd nr.4)
1.1 Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommunedelplanen. Kommuneplanen og kommunedelplanens bestemmelser gjelder for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om tilsvarende tema.

1.2 Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

§2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-8 e)
2.1 Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.

2.3 Innenfor områder der det stilles krav om samlet plan for flere eiendommer skal det lages planprogram. Planprogrammet skal bidra til å avklare overordnede rammebetingelser og valg av grep for det videre planarbeidet.

§ 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene
3.1 Rivingstillatelse for eksisterende bebyggelse skal ikke gis før igangsettingstillatelse for nye tiltak foreligger.

3.2 Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker (pbl §11-9 nr. 5 og 11-9 nr. 8)
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i kvartalene 1-3, 7-9, 13-15, 19-21, 25-27, 31-33, 37-39, 43-45, 49-51 skal det beskrives hvordan planen forebygger kriminalitet.

3.3 Ved regulering av kvartaler skal en forholdsmessig andel av gategrunn tas med i plan. Bruken av trafikkområder skal være som gjengitt i temakart gatebruk.

3.4 Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene være gjennomgående.

Struktur
3.5 Formålsgrense på plankartet viser takutspring. Ved regulering skal bygningenes veggliv måles inn og byggelinje følge denne.

3.6 Offentlig tilgjengelige passasjer og smug skal opprettholdes.

3.7 Den eksisterende oppdeling av fasadene som gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen skal videreføres. Kvartalets variasjon i fasadeuttrykk skal opprettholdes og videreutvikles. Byggene skal arkitektonisk framstå som selvstendige bygg. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg.

Bevaring (pbl §11-9 nr. 7)
3.9 Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse.

3.10 Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyde som er middelverdi av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygnings høyder.

Høyder og form (pbl §11-9 nr. 5)
3.11 Kvartalene (1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, 37, 38, 39, 43, 44, 50) har maksimal gesimshøyde på 15,5m og maksimal mønehøyde på 20,1 m. Bebyggelse i indre gårdsrom har en maksimal byggehøyde på 20,1 m. Høydeangivelsene er forutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje innenfor en vinkel av 45 °. Bestemmelsen gjelder for den delen av kvartal 20 som er avsatt til sentrumsformål.

Unntak fra denne bestemmelsen er: For eiendommer som grenser inntil Markensgates sør-vestside skal ha maks møne- og gesimshøyde slik disse er i dag. Gesims- og mønehøyder i Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

Det er knyttet vesentlige verneverdier til følgende gateløp/fasaderekker:
Kvartal 2:
Ved regulering skal gatemiljøet mot Kirkegata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 9:
Ved regulering skal gatemiljøene og de autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 15:
Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt og Skippergata ivaretas, gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

Kvartal 21:
Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Skippergata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

3.15 Ved regulering av kvartalene 65-68 skal eksisterende byggeform, areal og høyde beholdes.

3.16 Utbygg eller karnapper skal ikke krage ut over byggelinjen. Balkonger kan tillates inntil 1,2m ut mot gate.

3.17 På tak skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis e.l., maks 10% av byggets flate, og trekkes inn fra veggliv minimum 2 m eller innenfor 45 grader. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre.

3.18 Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene, men gå rett ned fra portrom.

Utnyttelsesgrad (pbl §11-9 nr. 5)
3.19 I det indre av kvartalene 1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, , 37, 38, 39, 43, 44, 50 er BYA inntil 100%, dog ikke i dagens grøntområder.

Grønnstruktur
3.20 I område G1 skal det opparbeides gang/sykkelveiforbindelse gjennom område for grønnstruktur som vist i gjeldende regulering.

3.21 Sandlekeplass skal normalt reguleres som grønnstruktur, underformål friområde og lokaliseres på bakkeplan og inntil andre offentlige arealer i reguleringsplaner. I eksisterende lukkede karéer uten offentlig tilgang kan lekeplass reguleres som bebyggelse og anlegg med underformål lekeplass.

§4 Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl §11-9 nr. 5, 6, 7 og 8)
Parkering på rivings-/ branntomter tillates ikke.

Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker
4.1 Ved etablering av restaurant og serveringssted som nevnt i pbl §20-1 d) skal plassering av inngangsdør, parkering i gate, bruk av fortau og bredde på fortau utformes slik at ulykker forebygges.

Universell utforming
4.2 Ved tiltak som nevnt i pbl §20-1 d skal det tilrettelegges for universell utforming i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Bestemmelsen gjelder for bebyggelse og anlegg - sentrumsformål.

§5 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)
5.1 Område BA 1 kan benyttes til bolig og kontorformål. Område BA 2 kan benyttes til marina og bevertning.

Sentrumsformål (pbl §11-9 nr. 5)
5.2 I formålet sentrumsbebyggelse inngår parkeringsanlegg. En nærmere spesifisering av tillatte formål for de enkelte områder er angitt i tabell 1.

5.3 Lokaler på gateplan skal forbeholdes forretningsvirksomhet, servering eller publikumsrettet servicevirksomhet mot angitte gater, som vist i temakart (krav til publikumsrettet virksomhet i 1 etasje).

5.4 Alle butikker i første etasje skal ha egen inngang fra gate. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.

5.5 I kvartalene 19, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 37, 38, 43 tillates det ikke etablert nye boenheter.

5.6 I kvartalene 1, 2, 3, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 39, 44, 45, 49 og «fiskebrygga» skal boligandelen ikke overstige 30 % av totalt byggevolum i kvartalet.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-10 nr. 2 og §11-9 nr. 5 og 8)
6.1 Ramper i gate tillates ikke.

6.2 Ved regulering eller endring av gateutforming skal det etableres nye trær i tråd med normalprofiler for aktuell gate, vist i kommunedelplanen. Eksisterende trær i gater og parker skal bevares ved nye tiltak. Dersom dette ikke er mulig kan nye trær gjenplantes på stedet eller innen rimelig nærhet av planområdet.

§ 6.3 Parkeringsbestemmelser vedtatt i kommuneplan kan fravikes i detaljregulering. Hele kvartalet skal tas inn i vurderingen.

§7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-11 nr. 3)

7.1 Anlegg og innretninger i eller ved sjøen skal ikke hindre fri sikt fra gatene i Kvadraturen.

7.2 Østre havn skal forbeholdes friluftsaktiviteter.

7.3 I områder avsatt som småbåthavn langs Otra skal det ikke anlegges flytebrygger.

RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING
Boligformål (pbl §11-9 nr. 5)

Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende, og vilkårene for dispensasjon i pbl §19-2 for øvrig er oppfylt.

RETNINGSLINJE KULTURMILJØ

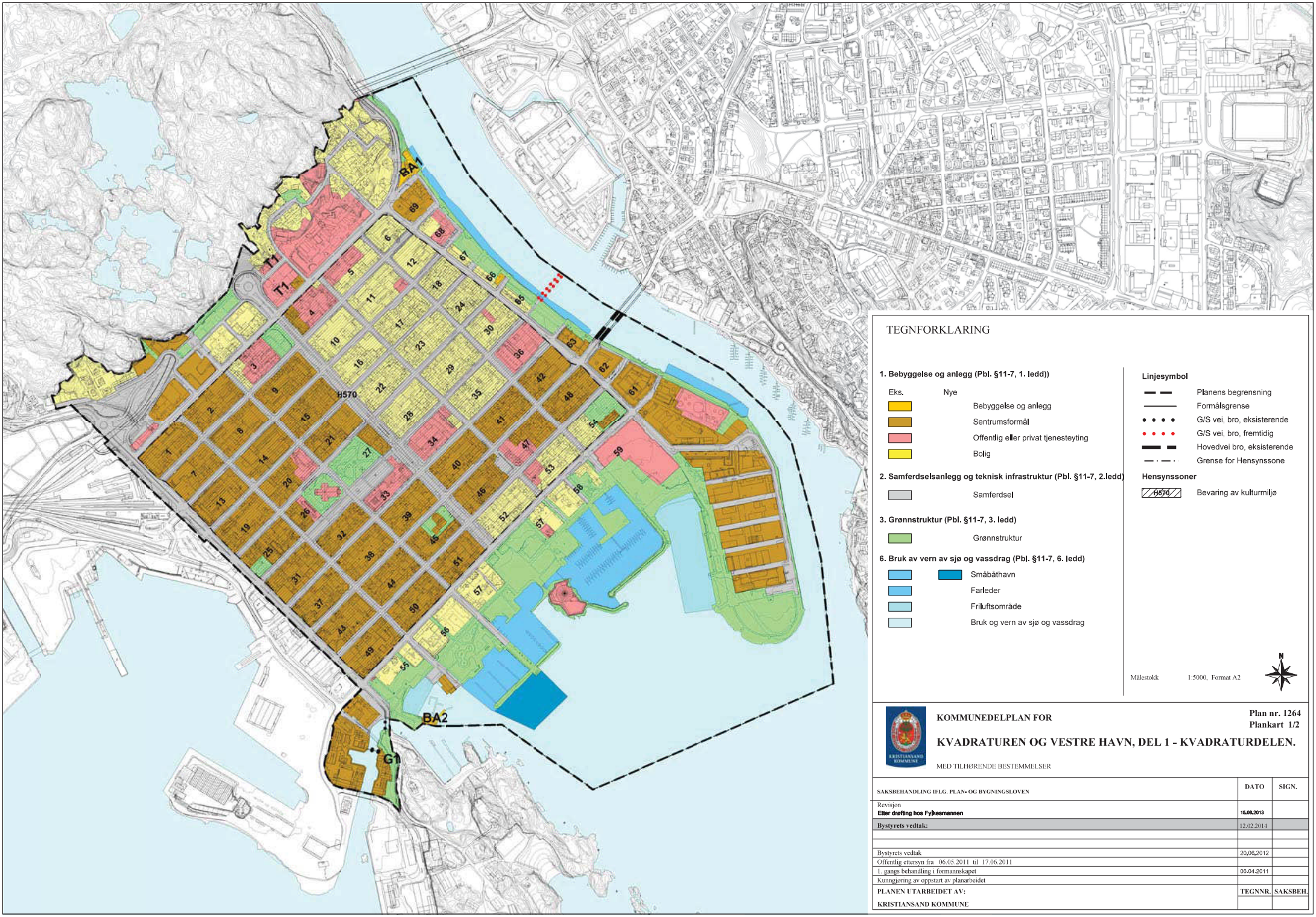
Formålet med hensynssone kulturmiljø er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

Følgende elementer er viktige og skal ivaretas ved regulerings- og byggesaker:

- Gateløpenes siktakser skal holdes åpne
- Historiske parker og plasser og bevaringsverdige bygg som vist i temakart bevaring
- De større sammenhengende bygningsmiljøene i Posebyen og Murbyen

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 12.02.2014 som sak nr. 23.

Retting av Korrekturfeil: Kvartal 49 ut av § 3.11 og 3.19 – 18.03.2014, AL



TEGNFORKLARING

1. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7, 1. ledd))

Eks.	Nye	
		Bebyggelse og anlegg
		Sentrumsformål
		Offentlig eller privat tjenesteyting
		Bolig

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §11-7, 2.ledd)

	Samferdsel

3. Grønnstruktur (Pbl. §11-7, 3. ledd)

	Grønnstruktur

6. Bruk av vern av sjø og vassdrag (Pbl. §11-7, 6. ledd)

	Småbåthavn
	Farleder
	Friluftsområde
	Bruk og vern av sjø og vassdrag

Linjesymbol

	Planens begrensning
	Formålsgrense
	G/S vei, bro, eksisterende
	G/S vei, bro, fremtidig
	Hovedvei bro, eksisterende
	Grense for Hensynssone

Hensynssoner

H570	Bevaring av kulturmiljø

Målestokk 1:5000, Format A2

N

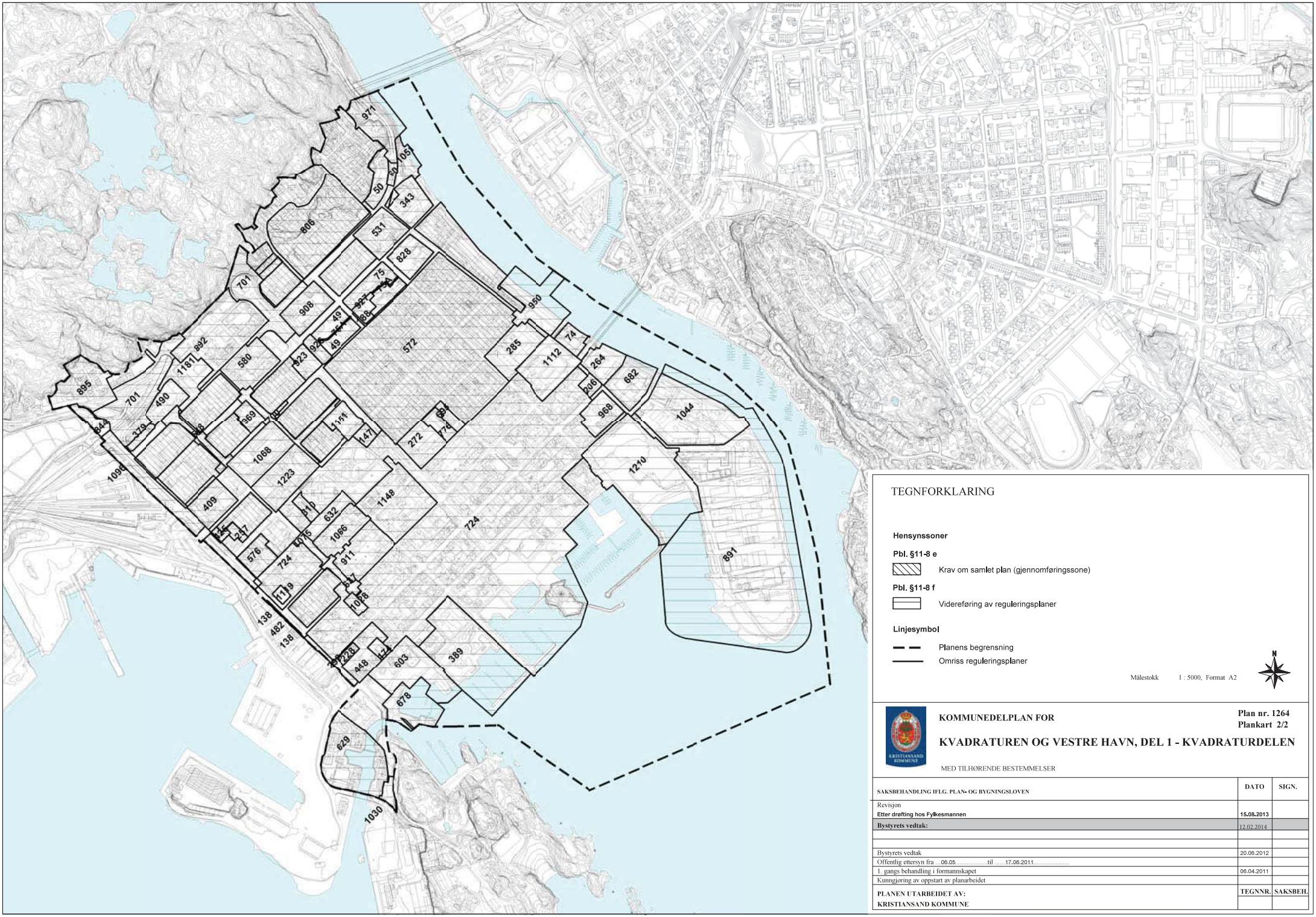
KOMMUNEDELPLAN FOR

Plan nr. 1264
Plankart 1/2

KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATURDELEN.

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon **Etter drøfting hos Fylkesmannen**	**15.08.2013**	
Bystyrets vedtak:	12.02.2014	
Bystyrets vedtak	20.06.2012	
Offentlig ettersyn fra 06.05.2011 til 17.06.2011		
1. gangs behandling i formannskapet	06.04.2011	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV:	**TEGNNR.**	**SAKSBEH.**
KRISTIANSAND KOMMUNE		



TEGNFORKLARING

Hensynssoner

Pbl. §11-8 e

Krav om samlet plan (gjennomføringssone)

Pbl. §11-8 f

Videreføring av reguleringsplaner

Linjesymbol

Planens begrensning

Omriss reguleringsplaner

Målestokk 1 : 5000, Format A2

N

KOMMUNEDELPLAN FOR

Plan nr. 1264
Plankart 2/2

KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATURDELEN

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon **Etter drøfting hos Fylkesmannen**	**15.08.2013**	
Bystyrets vedtak:	12.02.2014	
Bystyrets vedtak	20.06.2012	
Offentlig ettersyn fra ...06.05.....til .....17.06.2011.....		
1. gangs behandling i formannskapet	06.04.2011	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV: **KRISTIANSAND KOMMUNE**	**TEGNNR.**	**SAKSBEH.**

Lømslands vei 8

Nabolaget Kvadraturen nordøst - vurdert av 123 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 146 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	22 min 1.5 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 10 klasser	28 min 1.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	28 min 1.9 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	28 min 1.9 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min 0.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fylkeshuset Linje 10	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	13 min 1 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Trollhaugen barnehage (1-5 år) 40 barn	18 min 1.3 km
Alvejordet Steinerbarnehage (1-5 å... 30 barn	18 min 1.3 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	21 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Joker Kronprinsensgate	6 min
Coop Prix Byhaven	7 min

FINN

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 2025

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	9 min
Vitusapotek Markens	9 min
Lillemarkens Vinmonopol	13 min

SPORT

Toddas balløkke kunstgress	2 min
Tordenskjoldsgate flerbruksløkke	2 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	8 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	10 min

«Stille og rolig, men midt i sentrum og med kort avstand til Baneheia.»

— Sitat fra en lokalkjent

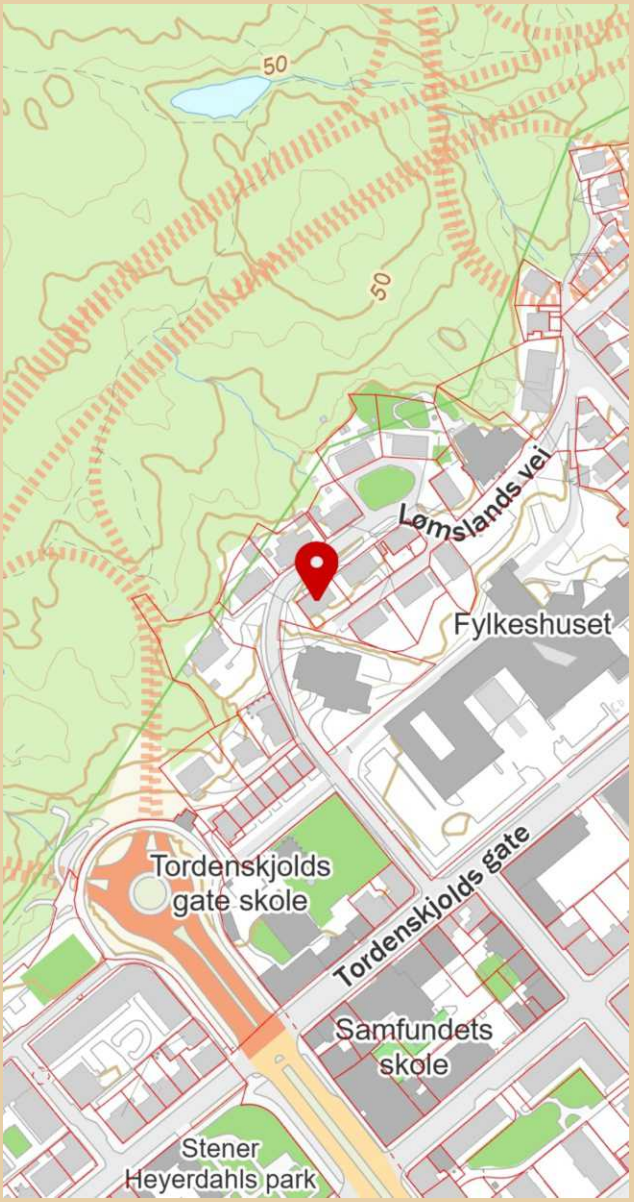
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Sykkel
- Egen bil



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 2025