PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
LOUISES VEI 45

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og eiendomskart

Tilstandsrapport

Louises vei 45 , 4633 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 36, bnr. 212

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 29.03.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13333-4188 **Referansenummer:** GY6553

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

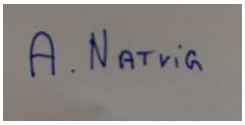
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig bygget 2006. Innerst i blindvei, usjenert beliggenhet. Innholdsrik godt utnyttet planløsning.

Boligen fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder. Det er påpekt merknader utfra alder, endring i byggeskikk og krav, men normalt.

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. Lykke til!

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

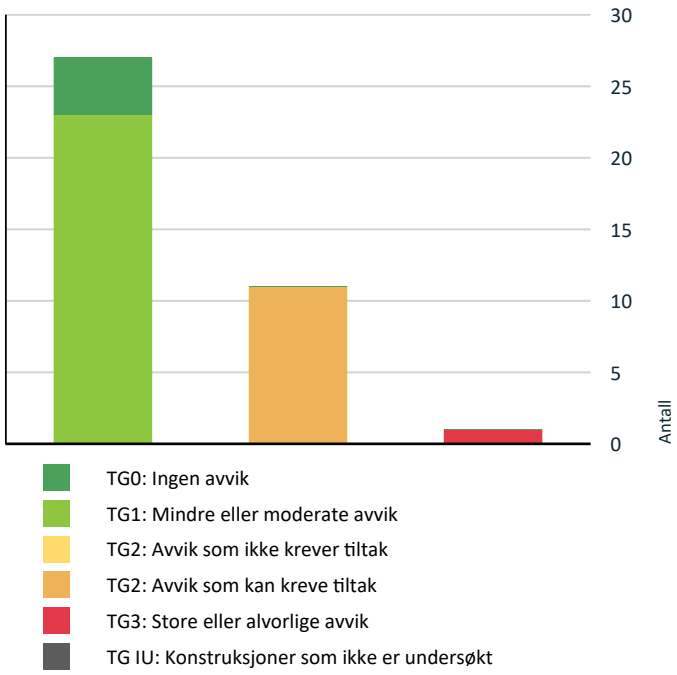
Lovlighet Gå til side

Del av vertikaldelt tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

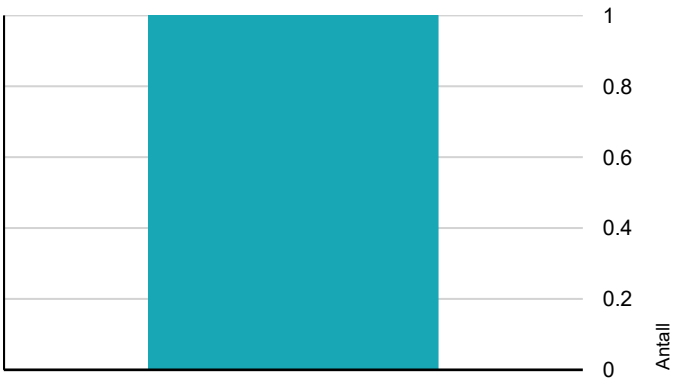
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
2006

Kommentar
Ref tillatelse

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertak sutaksplater.

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, og tilgjengelige deler av loft.

TG 3 Nedløp og beslag

Pipe 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.

Vannbord og vindski av tre.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kun snøfanger mot inngangsside. 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.

Ingen stigtrinn feier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere. Stigtrinn monteres om feier påpeker dette. Normalt oppsyn og vedlikehold ellers.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen snøfangere.



Mindre malingflass.



TG 1 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting bak kledning stikkmessig kontrollert sted.

Det er stedvis mindre oppsprekning/vridnning i enkelte skjøter/bord som man skal følge med på. Ellers mer normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger etter behov.

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon, saltak. Det er god luftespalte mellom isolasjon og undertak ned mot gesims., Ikke observert åpenbare avvik. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.



TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør oppe, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdører nede, tredører med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør bod, tredør. Funksjon OK.

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.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdør oppe, noe mindre fuktsvelling og malingflass nederst, oppsyn/vedlikehold. Samme på en av de nede. Ellers mer normal alder og værslitasje.

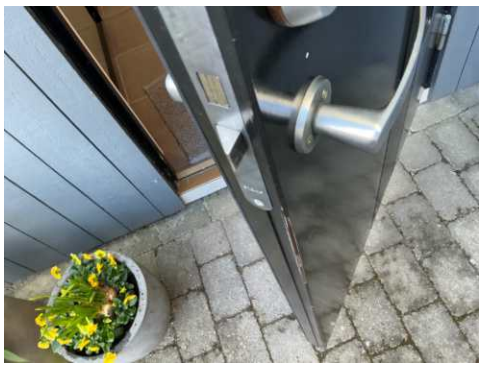
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normalt oppsyn/vedlikehold.



Mindre fuktsvelling.



Bruksmerke.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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.

Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm. SINTEF har videre kommentert at spileavstand under 2cm ansees lite egnet for klatring, i dette tilfellet er det 3cm ca mellomrom. Marginalt med andre ord.

Litt malingflass spiler etc.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Normalt oppsyn og vedlikehold. Spileavstand må vurderes, men ingen krav om utbedring.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe fuktmekrer i trapp og noe slitasje under spisebord, ellers mer normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket, evt modernisering må vurderes av kjøper.



Noe fuktskjolder i trapp.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

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

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

TG 1 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.

Eier har utført radonmåling med tilfredsstillende resultat.



TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

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



TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp. Håndløper begge sider.





Noe bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Hovedsakelig OK funksjon men enkelt dør oppe tar litt i dørsvill.

Mindre fuktsvelling på baderomsdør oppe.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.



Mindre fuktsvelling nedrerst på baderomsdør oppe.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe fall mot sluk i rommet, men høydeforskjellen er ikke ihht dagens krav. Dette fungerer fint ved bruk av dusjkabinett siden vann ledes direkte i sluken, men vannsøl mm kan ligge igjen.

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.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene kontrollert.

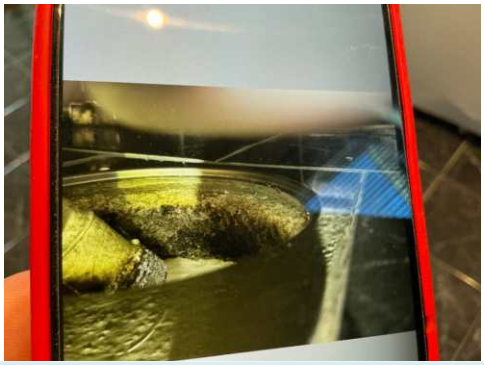
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke mulig å se noen membranløsning pga mur/flislim i kant over sluken og sluktype. Utfra bilder av varmekabler i sikringskap så ser det ut til at det er påstøp over membran. 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.





2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, innredning, vegghengt wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke synlig drens-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drensspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe fall mot sluk i rommet, men høydeforskjellen er ikke ihht dagens krav. Dette fungerer fint ved bruk av dusjkabinett siden vann ledes direkte i sluken, men vannsøl mm kan ligge igjen.

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.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke mulig å se noen membranløsning pga mur/flislim i kant over sluken og sluktype. Utfra bilder av varmekabler i sikringskap så ser det ut til at det er påstøp over membran.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.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, vegghengt wc, innredning og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke synlig drens-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.

Eier opplyste om mindre drypp fra overvannsrør i vasken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drensspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull. Oppsyn overvannsrør.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Integrert steketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Stekeovn fra 2024 og steketopp er noe nyere ukjent.

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.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv og vegger. Vegghengt wc og innredning, funksjon OK. Avtrekk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke synlig drensspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drensspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv.

Stoppekran plassert nede.



TG 1 Avløpsrør

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

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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

Gjenvinnermotor, reim, reimhjul, komplett vifte byttet november 2021, og rengjøring kanaler , ifølge eier.

TG 1 Varmekabler

Begge våtrom oppe.
Stue/kjøkken, gang og toalett nede.
Funksjon OK ifølge eier.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i bad/vaskerom, ukjent årgang, muligens byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 ri bod nede.

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.
   Byggeår, mindre vedlikehold siden.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Avitell på el bil lader, Elektroexperten på bytte av spot mm.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   www.boligmappa.no

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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?
    Ja

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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.



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ingen kjeller som er spesielt utsatt for dreneringsutfordringer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle. Ikke observert åpenbare avvik.

TG 0 Terrengforhold

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. Må vurderes ytterligere ved nedbør.

TG 1 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.

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

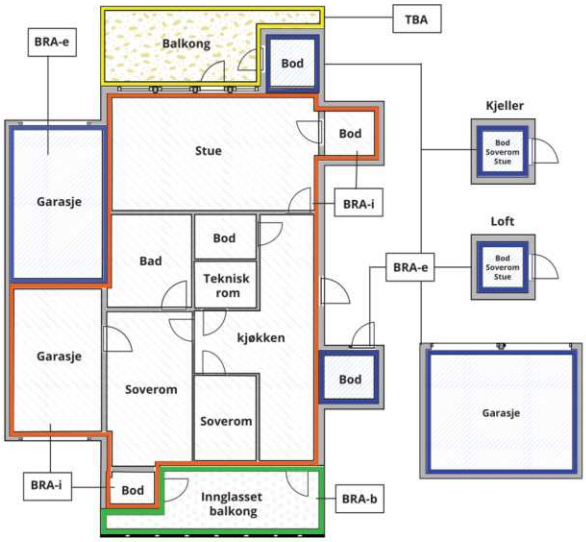
Hva er måleverdig areal?

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	57	6		63	
2 etasje	56			56	7
SUM	**113**	**6**			**7**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Bod, Toalettrom, Gang/traperom, Stue/kjøkken	Utv bod	
2 etasje	Bad, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang/trapperom		

Kommentar

Garasje 14 kvm. Ikke vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har dokumentasjon på vedlikehold som er utført med årene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Del av vertikaldelt tomannsbolig	109	10

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.3.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Anders Magnus Kvinlaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	36	212		0	221.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Louises vei 45

Hjemmelshaver
Kvinlaug Anders Magnus, Kvinlaug Kristin Lindland

Siste hjemmelsovergang

År
2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.04.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Fremvist	5	Nei
Del med takstmann	02.04.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	
2	02.04.2025	
3	02.04.2025	

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal 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/GY6553

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.
131250158

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Magnus Kvinlaug	Kristin Lindland Kvinlaug

Gateadresse
Louises vei 45

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4633

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: WaterCircles Forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 100972953

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250158

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen sukkermaur kom inn langs verandadør i første etasje en vår for to eller tre år siden. Behandlet med maurlokkeboks. Ikke sett siden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observerte noen få skjeggkre på kjøkkenet i 2018. Eier satt ut gift og limfeller i alle rom som tiltak. Ikke sett noen etter det.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2021: Ventilasjon: Bytte av varmegjenvinningsmotor, vifte, reim og reimhjul 2021: Installerte elbil-lader 2023: Byttet alle spottene til LED

Arbeid utført av: Friskluft Sør AS, Elektroexperten og Avitell

Filer

Faktura Friskluft sør.pdf | 1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf | 22-_Sluttkontroll.pdf | 1Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee-lader i garasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250158

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Eier forkortet noen terrassebord og fjernet en levegg for å gjøre plass til en liten plen i 2023. Eier la ferdigplen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Målte i stua (1. etg) og soverom (2. etg)

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	120 (stue 1. etg) og 60 (soverom 2. etg)

Filer

Rapport radon.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250158

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250158

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Magnus Kvinlaug	4d9eb8781450720c81b315e90847077bbbe41d26	01.04.2025 21:40:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Lindland Kvinlaug	bd6a99412292e0beda9e40647cba3545e0605e0e	01.04.2025 21:39:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250158

- 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: Louises vei 45

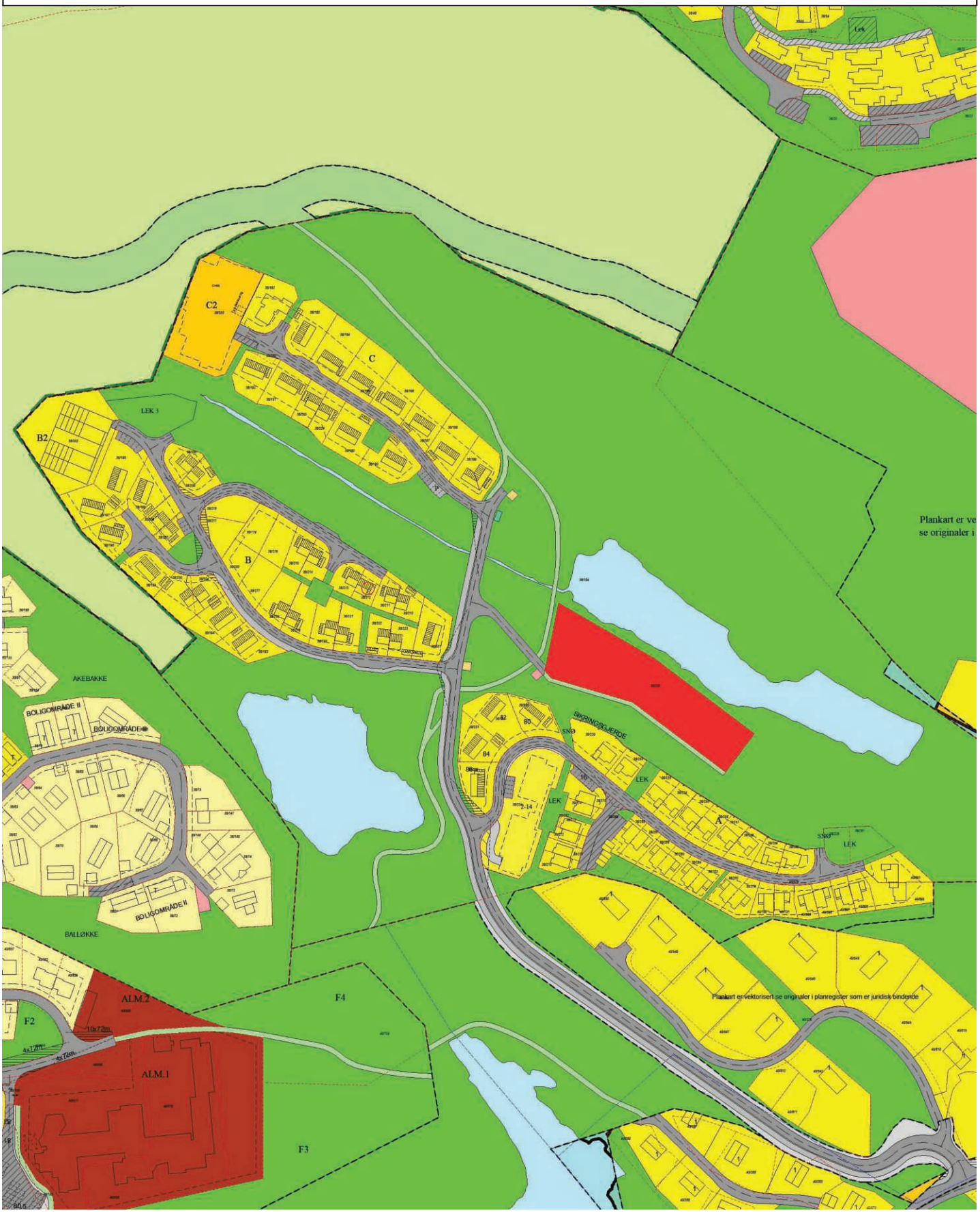
Dato: 24.03.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 831
Reguleringsbestemmelser for
LINDTJØNN

§1. GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealene brukes som vist på planen. Det regulerte området omfatter følgende:

- Byggeområde — Boliger, Garasjer, Offentlige bygninger
- Bebyggelse og anlegg (Pbl.2008, § 12-5 Nr.1) — - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Trafikkområder — Kjørevei og gjesteparkering, Gang- og sykkelvei /fortau, Annen veigrunn
- Samferdselsanlegg og infrastruktur (PBL 2008, § 12-5, nr.2) — - Kjørevei, - Parkeringsplasser (under bakke)
- Friområder — Lek og ballplass, Turvei, Friområde i vann
- Spesialområder — Kommunaltekniske anlegg, Frisiktsoner
- Fellesområde — Felles avkjørsel, Felles parkeringsplasser

§2 BYGGEOMRÅDER (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1) / BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl.2008, § 12-5 Nr.1)

2.1 Eneboligtomtene kan ha tillatt bebygd areal, BYA=30%. Der terrenget tilsier det kan underetg. tillates.
Tillatt takvinkel er fra 22 – 45 grader. Mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng må ikke overstige 7,5 meter. Bygningene skal ha saltak eller valmtak og lik takvinkel og taktype skal tilstrebes for bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning. Eneboliger innen felt A kan bebygges i en funkisstil med flatt tak, og med en enhetlig utforming for alle boligene. Max takhøyde skal ikke overstige 7,8m fra gjennomsnittlig målt terreng.

2.2 2-mannsboligtomtene kan ha tillatt bebygd areal, BYA= 40%. Der terrenget tilsier det kan underetg. tillates. Tillatt takvinkel er fra 22-45 grader. Mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng må ikke overstige 7,5 meter. Bygningene skal ha saltak eller valmtak og lik takvinkel og taktype skal tilstrebes for bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning. 2-mannsboligene i delfelt A skal ha en enhetlig utforming med flate tak. Boligene skal ha maks. 2 etasjer med mulighet for takterrasse. Maks. takhøyde skal ikke overstige 7,8 m fra gjennomsnittlig terreng.

2.3 Terrassehus B2 kan ha tillatt bruksareal T-BRA=2.000 m2. Mønehøyde fra gjennomsnittlig målt terreng må ikke overstige 13 meter i felt B2.-Mønehøyde felt B2 max. cote 78,0m.
Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,0 m over tillatt maksimal gesims-/mønehøyde for leilighetsbygg i felt A. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate for felt A. Byggegrenser for feltene B2 og C2 er sammenfallende med veggliv. Bebyggelsen må behandles særskilt med en samlet byggeanmelding for blokkene i det enkelte delfelt. Utomhusplan godkjennes sammen med byggemelding. Leilighetene skal ha livsløpsstandard.

2.4 Leilighetsbygg på C2: Det kan tillates inntil 24 leiligheter med varierende størrelser på 50 – 150 m2.
Maks BRA er 2.400 m2. Areal under bakken regnes ikke med i BRA.
Maks gesimshøyde, inkludert parapet, er på cote 65,0m. Gesimshøyde fra gjennomsnittlig målt terreng må ikke overstige 11,5 m. Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske instalasjoner og heistårn kan tillates inntil 1.0m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate, dog ikke mer enn 25 m2.
Det skal avsettes 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet som inkluderer 0,25 gjesteparkering. Gjesteparkering kan ikke selges videre til beboerne. Parkeringsareal kan ligge utenfor byggegrense men må løses på egen tomt. Alle bygningsfunksjoner som er fullstendig under terreng kan plasseres utenfor byggegrense men innenfor egen tomt.
Balkongene kan krage ut over byggegrense, men ikke ut over tomtegrense mot regulert friareal. Det avsettes min 50 m2 uteoppholdsareal pr leilighet inkludert terrasser, egnet areal på felles tomt og portal i 4. etasje.

Det avsettes 2 gjesteparkeringsplasser for gatens øvrige beboere på tomt C2 og i tillegg 4 nye gjesteparkeringsplasser ved innkjørselen til felt C.
Det etableres felles miljøstasjon /søppelrom på tomten for alle enhetene i leilighetsbygget.

2.5 Barnehagen kan bebygges med 1 etasjes hus med valmet tak og maks takvinkel 25 grader. Mønehøyde målt fra gj.sn. terrengnivå maks. 8,0 m. T-BRA=700 m2.

2.6 Ved innsending av byggemelding skal det vises garasjeplassering og totalt 2 p-plasser pr. bolig. I tilegg skal det være 1 biloppstillingsplass pr. hybelleilighet. Garasje kan bygges utenfor opptegnet byggegrense. Mot friområde må garasjen være av en begrenset størrelse (enkeltgarasje) og utføres på en slik måte at bygget blir minst mulig synlig fra friområdet. Mot friområdet skal garasjen ligge minst 4 meter fra grensen. Det skal være avsatt ¼ biloppstillingsplass pr. bolig på offentlig parkeringsplass.

2.7 All synlig forstøtningsmur skal enten jordkles eller bekles med naturstein. Mur høyere enn 1,5 meter skal terrasseres.

2.8 Leilighetsbygg nr. 2-14 i felt A: Tillatt bruksareal er maks BRA= 1900 m2. Parkeringskjeller, sportsboder og tekniske rom under bakken kommer i tillegg til de 1900 m2, og kan ligge utenfor byggegrense.
Gesimshøyde skal ikke overstige cote 74,50. Heis/trappehus, begrenses til maks BRA 50, 0m2, og kan være 1,5 høyere enn maks gesimshøyde.

Antall leiligheter må ikke overstige 21 stk. i leilighetsbygg, felt A, nr. 2-14. Samtlige leiligheter skal ha livsløpsstandard. Det skal være 50,0m2 uteareal pr. leilighet, derav minst 15m2 egen privat balkong. Takterrasse kan aksepteres som uteareal.

Utomhusplan skal sendes inn sammen med byggemelding. Det må sikres adkomst fra bygget direkte til lekeareal fra 3.etasje

Det kan oppføres 2 blokker i maks 3 etg. Disse kan bygges sammen med en svalgang som skal være åpen/transparent i alle etasjer. Blokkene skal ha flatt tak, og ha en utforming som harmonerer med øvrig bebyggelse i felt A. Bygningskropp skal være variert og oppdelt. Byggets fasade mot lekeareal må utformes åpen / transparent slik at man ikke få en tett veggskive.

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. leilighet i kjelleretasje..

§ 4 TRAFIKKOMRÅDE (Pbl. § 25, 1.ledd nr. 3) / SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR (PBL 2008, § 12-5, nr.2)

4.1.1 Samleveien (Louises vei) skal opparbeides som S1-vei til feltene A, B og C med overgang til A3-vei (6,0 m) fra felt C etter Kristiansand kommunes veinormaler.

4.1.2 Adkomstveien opparbeides etter kommunens veinormer.

4.1.3. Gjesteparkering opparbeides i hvert delfelt som planene viser.

4.1.4 Formålet med kjøreveien i felt A nr. 2-14 er å sikre atkomsten til parkeringskjeller under leilighetsbygg. Kjøreveien skal være felles for beboer av eiendommen gnr. 36 / bnr. 234. Bredden på kjøreveien er maks 4,5 m.

§ 5 FRIOMRÅDER (Pbl. § 25, 1.ledd nr. 4)

5.1 I friområder kan det oppføres bygninger og anlegg som tjener til å fremme formålet.

5.2 Skrenter og stup må i nødvendig utstrekning sikres med gjerde.

5.3 Tiltak innen friområdene kan ikke gjøres uten samtykke fra Kommunen, hogstplan skal godkjennes av Kommunen.

5.4 Lekeplassene skal ha kjøreadkomst til sandkasser og adkomst til friområder skal ryddes.

5.5 Kvartalslekeplassen opparbeides for ballspill i henhold til 8.2.

§ 6 SPESIALOMRÅDER (Pbl § 25,1. ledd nr. 6)

6.1 Områder innom sikt-trekanter og siktsoner som vist på planen må ikke ha høyere mur eller vegetasjon enn 0,5 meter.

§ 7 FELLESOMRÅDER (Pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

7.1 Felles avkjørsler og parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til planen.

7.2 Felles adkomst i delfelt A er felles for hus 18 – 28.
Felles garasjerekke og biloppstillingsplass nr. 34 er til hus 18 - 28
Terrassehusboligene skal ha felles biloppstillingsplass i kjelleretasjen.

§ 8 KOMBINERTE FORMÅL, (Pbl. § 25,2. ledd)

8.1 Terrassehus i felt B2 skal ha felles- og offentlig parkering i kjelleretasjen.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Lekeplasser skal være opparbeidet, eventuelt i etapper ved oppdeling i byggetrinn, før innflyttingstillatelse gis til inntilliggende boliger.

9.2 Kvartalslekeplassen skal være ferdig opparbeidet innen ½ av bolighusene er oppført.

9.3 Det må være tilstrekkelig skolekapasitet for området før feltet kan opparbeides.

9.4 Ras-sikringsplan skal godkjennes av kommunen innen arbeidene settes i gang i marken.

9.5 Lekeplass ved nr.2-14 i felt A, må være opparbeidet i henhold til innsendt uteomhusplan og i tråd med reguleringsendringer før grensejustering på tilstøtende tomter nr. 20 og 22 kan godkjennes.

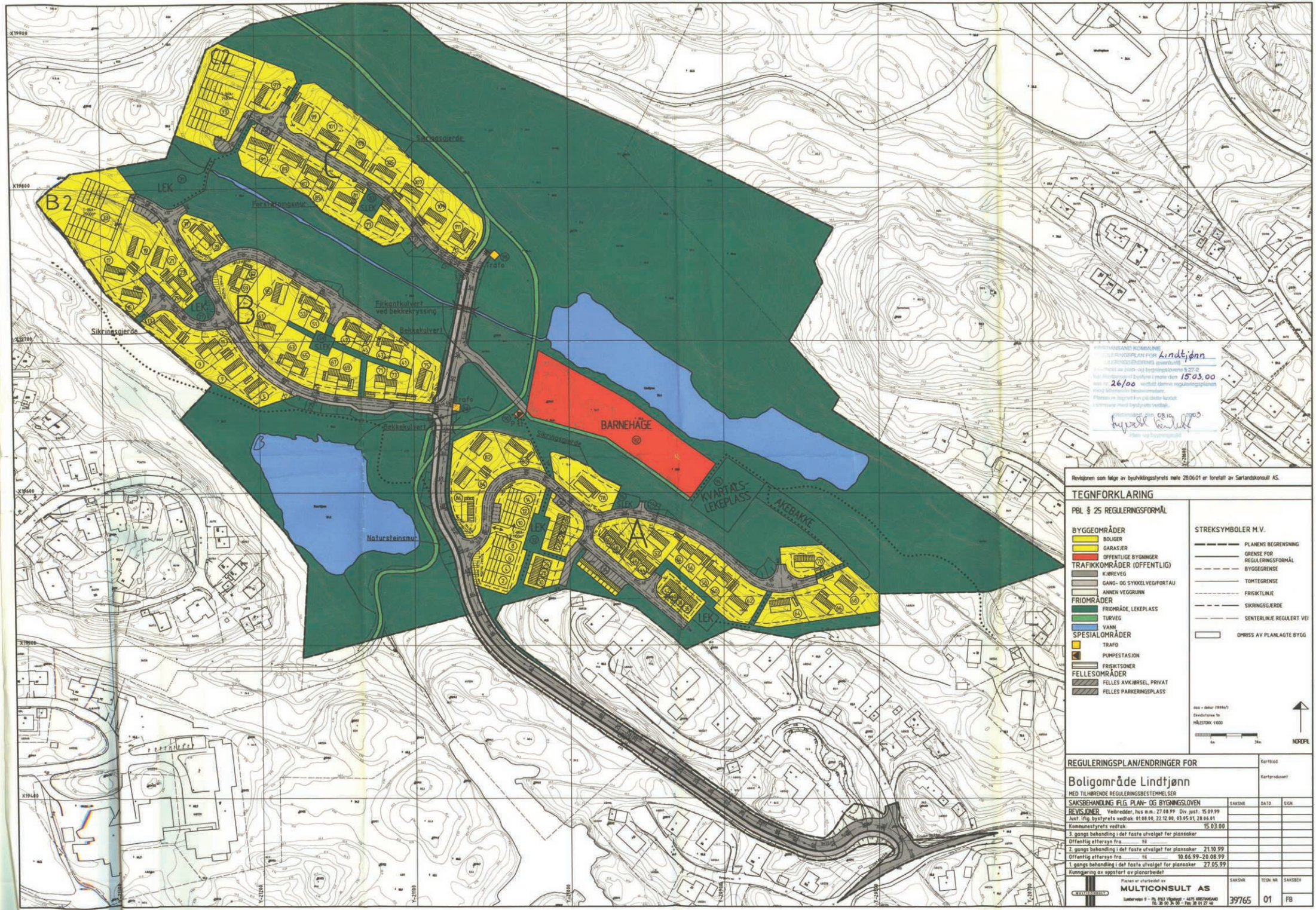
Før brukstillatelse gis til felt C2 skal:

1. Lekeplass 3, mellom felt B og C skal være ferdig opparbeidet.
2. Møteplass ved adkomsten til felt C skal være ferdig opparbeidet.
3. 4 gjesteplasser ved adkomsten til felt C skal være ferdig opparbeidet.
4. Fartsdempende tiltak i Louises vei være ferdig opparbeidet
5. Godkjent riggplan foreligger som viser bl.a. sikkerhetstiltak i anleggsfasen.
6. Godkjent utomhusplan foreligger.

Kristiansand 15.09.1999
rev. 1.08.2000, rev. 23.1.2001
rev. i.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 28.06.01 sak nr. 257/01
rev. I.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 17.03.05 sak nr. 129/05
rev. i.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 26.05.05 sak nr. 204/05
rev. I.h.t. vedtak 06.06.2006
rev. i.h.t vedtak 10.04.2007
rev. i.h.t. vedtak 15.05.2007
rev. i.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 17.06.2010, sak nr. 171/10
rev. i.h.t. vedtak 12.12.2013
rev. i.h.t.. Bystyrets vedtak 21.05.2014 sak nr. 78/14. endring i §2.3, §2.4 og §9.5.

Godkjent av bystyret i Kristiansand i møte 15.03.2000 som sak nr. 26.

Plan- og bygningssjefen



KRISTIANSAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR Lindtjønn
REGULERINGSENDRING (eventuelt)
Denne er godkjent av byutviklingsstyret 15.03.00
Sak nr. 26/00 vedtatt denne reguleringsplanen
med tilhørende bestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kartet.
I kommune med byutviklingsstyret.
Byutvikling 08.10.2003

Revisjonen som følge av byutviklingsstyrets møte 28.06.01 er foretatt av Sørlandskonsult AS.

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER
- GARASJER
- OFFENTLIGE BYGNINGER

TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
- ANNEN VEGGRUNN

FRIOMRÅDER
- FRIOMRÅDE, LEKEPLASS
- TURVEG
- VANN

SPESIALOMRÅDER
- TRAFO
- PUMPESTASJON
- FRISIKTSONER

FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKJØRSEL, PRIVAT
- FELLES PARKERINGSPLASS

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SIKRINGSGJERDE
- SENTERLINJE REGULERT VEI
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG

dekar = dekar (1000m²)
Ekvidistanse 1m
MÅLESTOKK 1:1000
0m 50m
NORDPIL

REGULERINGSPLAN/ENDRINGER FOR

Boligområde Lindtjønn

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Kartblad
Kartprodusent

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN
REVISJONER Veibredder, hus m.m. 27.08.99 Div. just.: 15.09.99			
Just. iflg. bystyrets vedtak: 01.08.00, 22.12.00, 03.05.01, 28.06.01			
Kommunestyrets vedtak: 15.03.00			
3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra ..... til			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker 21.10.99			
Offentlig ettersyn fra ..... til 10.06.99–20.08.99			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker 27.05.99			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

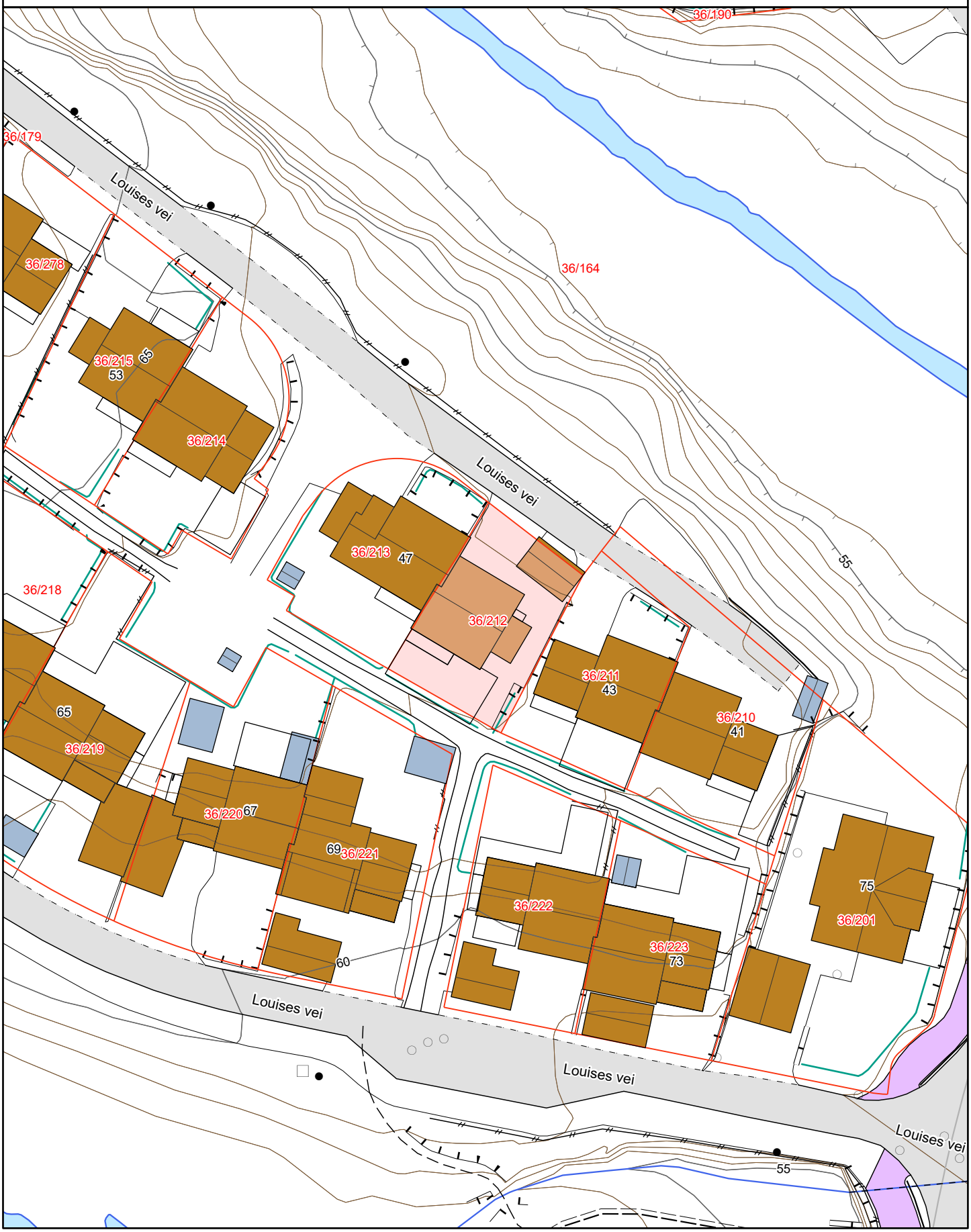
Planen er utarbeidet av
MULTICONSULT AS
Lundsiden 9 – Pb. 8163 Vågsbygd – 4675 KRISTIANSAND
Tlf.: 38 00 36 00 – Fax: 38 09 27 46

SAKSNR	TEGN NR	SAKSBEH
39765	01	FB

Oversiktskart

Adresse: **Louises vei 45, 4633 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/36/212/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 221 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 21.03.2025



Matrikkelkart

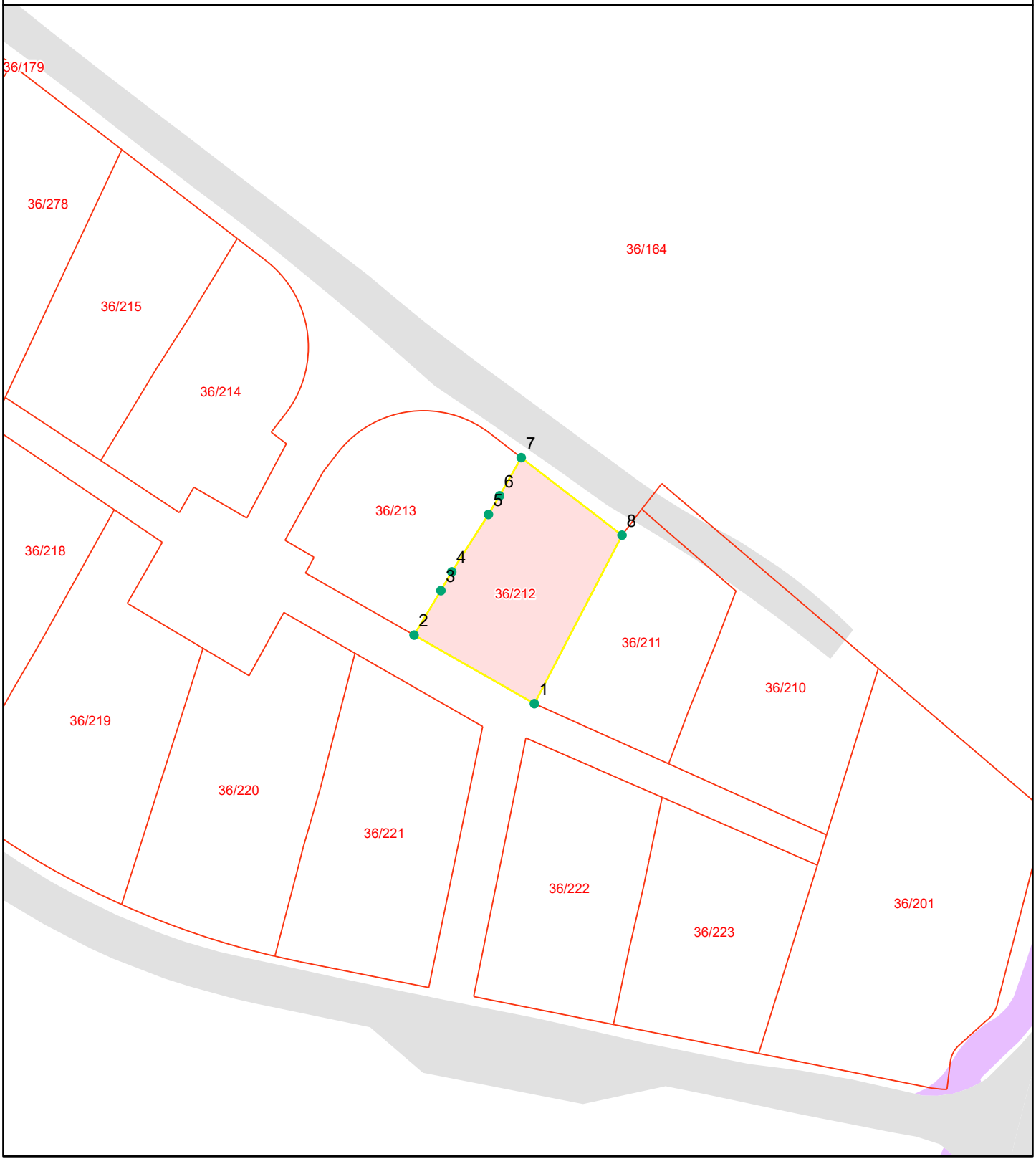
Adresse: **Louises vei 45, 4633 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/36/212/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 221 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 21.03.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6469664.68	90262.58	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	12.78	0
2	6469671	90251.47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	4.79	0
3	6469675.09	90253.95	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	2	0
4	6469676.82	90254.95	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	6.27	0
5	6469682.1	90258.34	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	2	0
6	6469683.82	90259.36	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	4.04	0
7	6469687.34	90261.37	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	11.73	0
8	6469680.2	90270.67	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	17.5	0

Louises vei 45

Nabolaget Bleget/Greppestølåsen - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	20 min 1.8 km
Presteheia skole (1-7 kl.) 375 elever, 22 klasser	5 min 2.4 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	8 min 4.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	10 min 5.3 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	11 min 6.3 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	7 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min 6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Louises vei Linje 19	10 min 0.8 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 6.3 km
Kristiansand Kjevik	19 min

BARNEHAGER

Lindtjønn FUS barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 0.5 km
Jegersberg Barnehagedrift (0-5 år) 33 barn	16 min 1 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fagerholt	22 min
Coop Extra Fagerholt	22 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

Rona Senter	9 min
Apotek 1 Fagerholt	23 min
Lillemarkens Vinmonopol	11 min

SPORT

Lindtjønn sandvolley	7 min
Maudsvei ballbane	10 min
EVO Fagerholt	22 min
TRENER1	5 min

«Nærhet til byen, til natur og fantastisk utsikt.»

— Sitat fra en lokalkjent

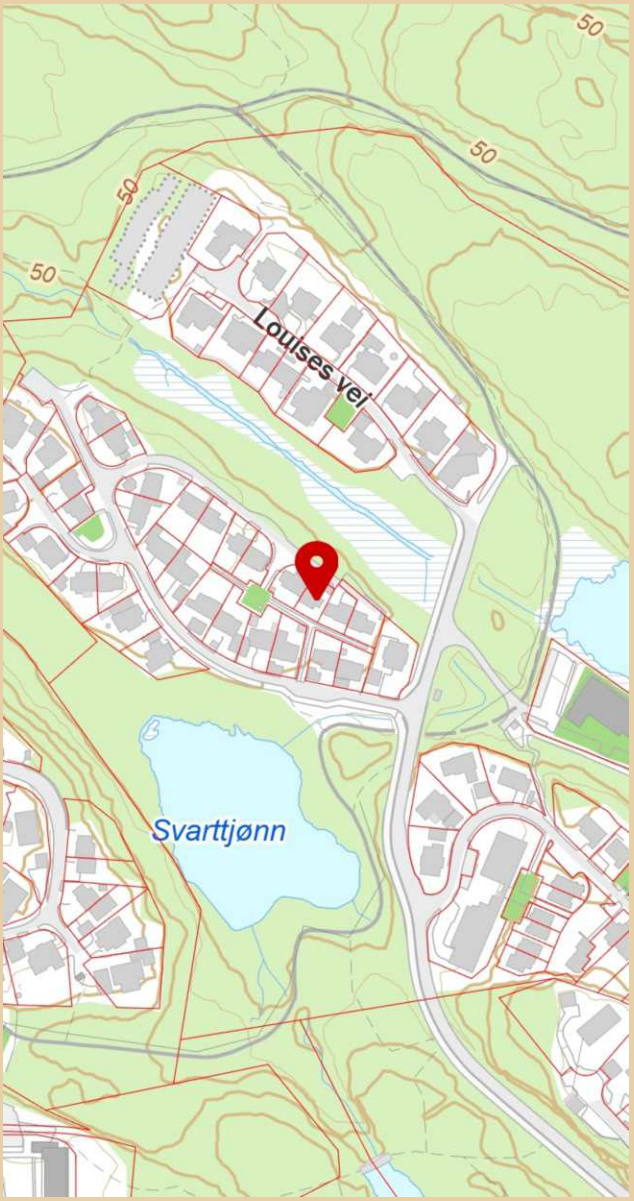
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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