PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
NEDRE LUNDS VEI 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Husordensregler/vedtekter

Regulering og eiendomskart

Tilstandsrapport

Nedre Lunds vei 3 , 4630 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1010, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 05.04.2025 **Rapportdato:** 12.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13333-4242 **Referansenummer:** BX9546

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.

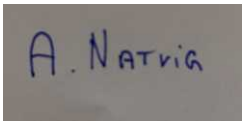
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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 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

Sameie bygget ca 1992 og dagens eier har eid siden 2017. Etablert område, like ved Rådhuscafeen, butikk, gåavstand til sentrum mm. Meget sentral. God leilighet i 1 etasje med stor terrasse.

Det meste av bygningsdeler og overflater er fra byggeår, kjøkken er nyere, og noe mindre modernisering utført. Leiligheten fremstår i normal teknisk stand utfra alder men mekrnader påpekt utfra eldre byggeskikk, alder mm.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

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

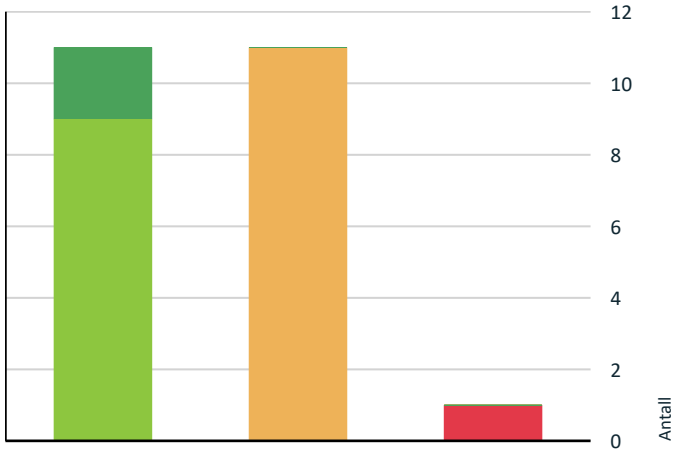
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

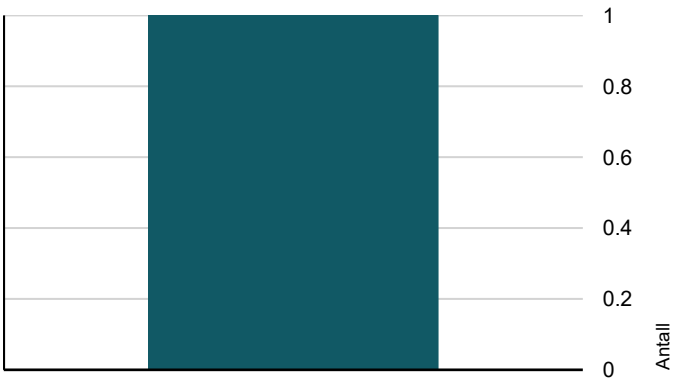
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

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.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

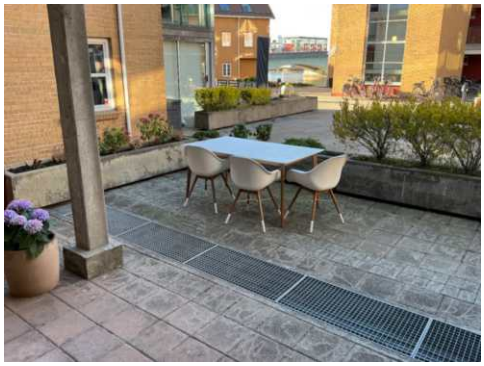
Byggeår
1995

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold



UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre men fremstår normalt utfra alder. Risiko for trekk og punktering isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fremtidig modernisering.

TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Normal funksjon.
- skyvedør, tredør med isolerglass. Normal funksjon.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fra byggeår, men funksjonelle.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fremtidig oppsyn og utskiftning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongheller. Fremstår normalt. Hold drensrenner under oppsyn for funksjon.

TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår hovedsakelig 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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 1 Pipe og ildsted

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

Ingen vedovn montert, må evt undersøkes om mulig derom dette er ønskelig.

TG 1 Innvendige dører

Tredører. Enklere skapdør til bod. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I et våtrom ønsker mann fall mot sluk slik at evt lekkasjevann ledes dit. Det er stedvis feil fall i rommet som gir Tg3 ihht NorskStandard, men har fungert med avviket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ideelt sett renovere til bedre løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke mulig å se noen membranløsning i sluken. 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. Ideelt sett oppgradere til dagens standard.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, opplegg vaskemaskin, wc og nyere innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredning er montert veldig høyt på vegg. Høyde 105cm, normalt er 85 -90cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bruksvurderes om man ønsker å senke innredning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

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 2 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning fra 2021 ifølge eier. Trefiberfronter og heltre benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales montert.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke drenshull i skapbunn. Vill kunne medføre at vann ledes i rør i rør og i veggkonstruksjon, ikke ønskelig da det medfører økt skadeomfang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved fremtidig modernisering endre til skap med drenering mm. Fuge rundt rør i rør mm slik at evt lekkasjevann ledes ut av skapet.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 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 1 Varmekabler

Baderom, funksjon OK.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder plassert i bod og fra 2014. 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
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





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.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektromesteren
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   boligmappa.no, dokumentasjon på det som er utført i eiers eierskap.
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. 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

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



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

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

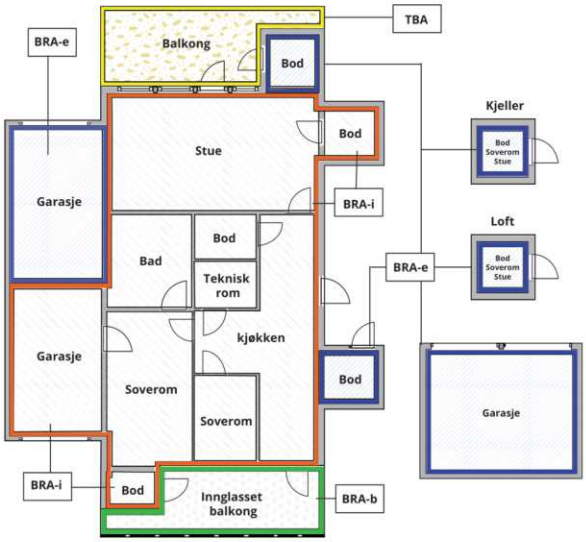
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
1 etasje	75			75	33
SUM	**75**	**5**			**33**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod i fellesareal	
1 etasje	Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Gang, Stue/kjøkken		

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:

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)
Leilighet	71	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Silje Kristine Hindar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1010		3	4338 m²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Nedre Lunds vei 3

Hjemmelshaver
Hindar Silje Kristine

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Siste hjemmelsovergang

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.04.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Fremvist	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.04.2025	

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.

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/BX9546

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.
131250176

Selger 1 navn
Silje Kristine Hindar

Gateadresse
Nedre Lunds vei 3

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4630

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Silje Kristine Hindar

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.

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: 131250176

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet servantskap på badet og hengte opp et skap

Arbeid utført av: Comfort

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

Beskrivelse: Det har forekommet lekasje fra terrasse over soverom, som er utredet og fikset. Dette har gått på sameiets forsikring. Dette ble gjenomført i ca 2022, der deler av fasaden ble renovert samtidig.

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

Beskrivelse: Det har vært sprekker i teglsteinen som har blitt tatt hånd om av sameiet, dette ble reparet i ca 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: sølvkre er tidligere blitt observert på badet.

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: Satt inn kanalvifte til baderomet.

Arbeid utført av: Elektromesteren

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

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

Document reference: 131250176

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Reetablering av størrelse på vedlikeholdsfond vil føre til økte felleskost etter konsumprisindeksen jf styreleder

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250176

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: 131250176

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Kristine Hindar	2bc55feff5a6f54592e28155082e9894b5aa6b37	11.04.2025 11:16:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250176

- 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

NNEFABRIKKEN

HUSORDENSREGLER FOR "TØNNEFABRIKKEN SAMEIET NEDRE LUNDSVEI 3

Husorden inneholder ikke bare plikter. Den skal også sikre eierne orden, ro og hygge i hjemmene. Hver enkelt er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

1. **Ro og orden**
Etter kl 2300 bør det ikke foregå aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere.

2. **Renhold**
Den enkelte eier holder selv rent på svalegang utenfor egen leilighet. Dette innbefatter også glass i rekkverk.

3. **Søppel**
All søppel skal pakkes inn før den kastes i tilhørende dunk. Tønnefabrikken praktiserer kildesortering. Kartonger skal skjæres opp før de legges i grønn dunk.

4. **Lukking og låsing**
Alle ytterdører og dører til parkeringskjeller skal holdes lukket og låst til enhver tid.

5. **Sykler**
Sykler skal parkeres på plasser avsatt til dette formålet.

6. **Boder i kjelleren**
På grunn av brannfare skal ikke mer enn 5 liter bensin eller lignende brannfarlig væske oppbevares i boden.

7. **Tørking av tøy**
Det henstilles til å ta hensyn til sine naboer ved tørking av tøy utendørs. Som hovedregel bør det ikke tørkes tøy utendørs på son-/helligdager og offentlige høytidsdager.

Rev: Mars 2006

VEDTEKTER
SAMEIET NEDRE LUNDS VEI 3 – " TØNNEFABRIKKEN"

Revidert september 2021

§ 1
Sameiet Nedre Lunds vei 3, "Tønnefabrikken", har til formål å drive eiendommen med gnr 152, bnr 1010 med adresse Nedre Lunds vei 3, Kristiansand og sikre sameiernes felles interesser.

§ 2
Sameiets virksomhet og forhold mellom sameierne reguleres av disse vedtekter samt lov om eierseksjoner av16. Juni 2017 med senere endringer.

§ 3
Eiendommen er oppdelte i 49 eierseksjoner (bruksenheter). Av disse er 46 boligseksjoner. I tillegg kommer garasje-anlegg, seksjon 47 og 49. Samt båtplassanlegg seksjon 48.

§ 4
En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsagt.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker. Brannslukningsapparat. Rør, ledninger, ventilasjon, vinduer innvendig og ytterdører. Varmekabler, membran og sluk. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Gjelder også sluk på balkong.

Endring i fellesarealer, eksempelvis skifte av vinduer, lufteventil på fasader eller fargevalg på verandaer skal forelegges styret før igangsetting.

Det fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 5
Opplegg for lading av el-bil og ladbare hybrider i Sameiets garasje skal forhåndsgodkjennes av styret.

§6
Leilighetene skal kun benyttes til boligforhold. Den enkelte sameier/seksjonseier har full råderett over sin seksjon.

Ved utleie eller salg av garasje-/båtplass, hvor kjøper eller leietaker ikke er eier av boligseksjonen, er ervervet eller leieforholdet betinget av styrets godkjennelse.

§ 7
Utgiftene til eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, så som forsikringspremie, kommunale utgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, fordeles mellom sam-/seksjonseiere etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Det er for hver seksjon fastsatt en sameiebrøk. Fastsettelse av sameiebrøker bygger, for leilighetenes vedkommende, på bruksenhetens innvendige areal. For garasjeplassenes vedkommende er telleren for en plass fastsatt til ti. For båtplassenes vedkommende er

telleren fastsatt til fire pr "breddemeter". For skrå- eller lengdeplasser fastsettes brøken slik at plassene skal få tilnærmet lik teller.
Sameiet er ansvarlig for normalt vedlikehold (beis/impregnering) av bryggen. Vedlikehold og skader på uteriggere utbedres av den enkelte båtplasseier.

Skader som oppstår på grunn av manglende ettersyn i vinterhalvåret o l skal utbedres snarest og senest innen 1. mai.

Dersom leilighetens bruksareal skulle endre seg, eller dersom antall garasje- eller båtplasser skulle endre seg, skal sameiebrøken endres tilsvarende.
For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.
Styret utarbeider hvert år et budsjett over antatte fellesutgifter. På grunnlag av dette betaler sameierne inn á konto forskuddsbeløp.

§ 8
Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av Sameiet er samtlige sameiere. I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak som eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig med et varsel på minst åtte dager og høyest tjue dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.
Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle og godkjenne vederlag til styret. Øvrige poster i budsjettet presenteres som informasjon.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
5. Foreta valg av styre og revisor.

§ 9
Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av tre medlemmer og ha to varamedlemmer. Ett av styremedlemmene skal være leder.

Styret velges av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styre-/varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet det året tjenestetiden utløper.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall, dog kreves alltid at minst to stemmer for vedtaket.

§ 10
Styret står for forvaltning av sameiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og/eller vaktmester.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor. I fellesanliggende ved underskrift av styrets leder og ett av de andre styremedlemmene i fellesskap.

---------- x ----------

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Nedre Lunds vei 3

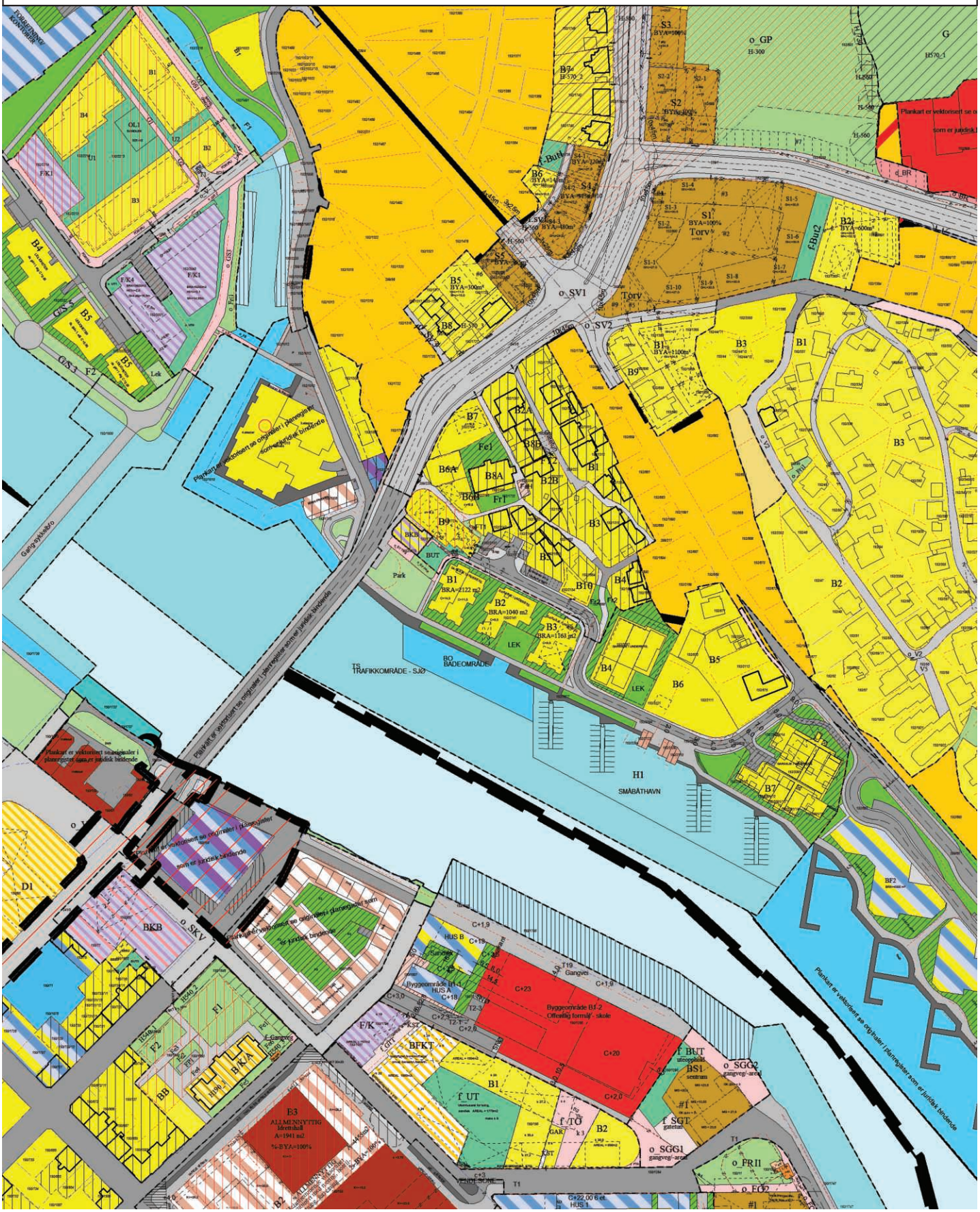
Dato: 25.11.2024

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 598

"TØNNEFABRIKKEN", NEDRE LUNDSVEI
Godkjent av bystyret den 19.juni 1991 som sak nr. 106/91

Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

Byggeområder, PBL, §25 nr. 1 -Boliger
-Kontorer/resturant(Tønne-fabrikken)
-Forretning/verksted(Øster-veien 5)

Trafikkområde, PBL, §25 nr. 3 -Kjørevei
-Gang- og sykkelvei/fortau
-Båtopptrekk
-Brygge

Friområder, PBL, §5 nr.4

Spesialområde, PBL, §25 nr. 6 -Bevaringsområde, verneverdig bebyggelse

Fellesareal, PBL, §25 nr. 7 -Båtplasser for boligeien-dommene mellom Nedre Lunds vei og Otra.

§1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes og bebyggelsen plasseres innenfor byggegrenser som vist på planen.

§2

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

I området kan føres opp sammenhengende boliger med tilhørende anlegg. Det maksimale antall etasjer er på østsiden av Nedre Lundsvei 2 etasjer. Maksimalt tillatt bebygd areal er 30%.

På vestsiden av Nedre Lundsvei er maksimalt tillatt bruksareal 5000 kvm. Maksimal byggehøyde er varierende fra 2 til 4 etasjer og går frem av kartet.

Etasjetallet regnes fra ca. kote 2,5. Maksimal takvinkel er 45 grader.

Ut forbi den viste byggegrensen mot Otra er det tillatt med balkonger som stikker ut inntil 2,5 meter. I den delen av arealet som har angitt maksimal byggehøyde 2 etasjer (vestsiden av Nedre Lundsvei), kan det innredes boliger på loftet. Loftet kan utføres med knevegg.

Fasadene skal utofrmes slik at innendørs ekvivalent støynivå i boligene ikke overstiger 30 db (A).

§3

SPESIALOMRÅDE BEVARING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25.6.

Formålet med reguleringen er å bevare den antikvariske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelsen i området.

Den gamle tønnefabrikken kan nyttes til kontorer med nødvendige lager-lokaler og/eller resturant. Varehus tillates ikke.

Det eksisterende sykkelverkstedet i Østerveien 5 kan nyttes til fortsatt verksted/forretning.

Eksisterende bygninger innen området tillates ikke revet. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens størrelse, form, materialer, detaljer, farver oa. blir opprettholdt eller ført tilbake til sin opprinnelige stand.

Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig under hensyntagen til antikvariske kvalteter i tråd med den enkelte huseiers ønske - (forutsatt at plan- og bygningslovens krav oppfylles).

Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvariske myndigheter.

§4

FELLESAREAL

Småbåtplassene langs den viste brygga er felles for boligene mellom Nedre Lundsvei og Otra.

§5

TRAFIKKAREAL

Den viste bryggen langs Otra skal disponeres til trafikkareal tilgjengelig for almenheten. Langs sydsiden av båttrekket er det fri passasje i 1. etg. i boligbygget som vist på planen.

Parkering skal foregå i underetasje med atkomst fra Nedre Lundsvei som vist.

For boligene skal det være 1 1/4 biloppstillingsplass pr. leilighet. I tillegg skal det være 1/4 biloppstillingsplass pr. leilighet til gjesteparkering.

For kontorarealet skal det være 1 1/2 parkeingsplass pr. 100 kvm. Tønnefabrikken skal ha parkeringsplasser og serviceadkomst i den tistøtende underetasjen.

§6

FELLES BESTEMMELSER

Før utbygging av området settes i gang, skal det foreligge en bebyggelses-plan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- Bygningenes plassering, etasjetall, høyder, gesimshøyder, takform, møne-
- retning.
- Parkeringsløsning og adkomst.
- Interne arealer og plassdannelse.
- Fellesareal.
- Lekeplass.

Bebyggelsen kan plasseres i de viste byggegrensene eller trekkes lenger inn på tomta. Når byggegrense ikke er vist, kan bygning plasseres i grensen for reguleringsformålet.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebygg-elsen får en god form om materialbehandling og at bygningen får en harmonisk utforming.

§7

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningslovgivningen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent, kan det ike inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Byplansjefen i Kristiansand


Osterveien
Nedre Lutvannsvei
VERKSTED / FORRETNING
snø opplag
Nedkjørsel til parkering i kjeller
KONTOR / RESTAURANT
2 ETASJER
3 ETASJER
BÅT OPPTREKK
1. ETASJE REGULERT TIL TRAFIKKAREAL, BRYGGE
LEKEPLASS
4 ETASJER
4 ETASJER
GANGBRO
SMÅBÅTER
SMÅBÅTER.
REGULERINGSPLAN FOR:
REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER (§25.1)
BOLIGER
BOLIGER
HYTTER
VERKSTED/FORRETNING, KONTOR
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALLMENNYTTIGE BYGNINGER
HOTELL- OG TURISTANLEGG
LANDBRUKSOMRÅDER (§25.2)
JORD- OG SKOGBRUK
GARTNERI
TRAFIKKOMRÅDER (§25.3)
KJØREVEG, PARKERINGSPLASS
GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU, TO
GATETUN
TRAFIKKDELER, GRØFT
SMÅBÅTHAVN, BRYGGE, BÅTOPPT

REGULERINGSPLAN FOR: OMRÅDET "TØNNEFABRIKKEN", NEDRE LUNDS VEI
KRISTIANSAND KOMMUNE

REGULERINGSFORMÅL:

BYGGEOMRÅDER (§25.1)

- BOLIGER
- BOLIGER
- HYTTER
- VERKSTED/FORRETNING, KONTOR/RESTAUR.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALLMENNYTTIGE BYGNINGER
- HOTELL- OG TURISTANLEGG

LANDBRUKSOMRÅDER (§25.2)

- JORD- OG SKOGBRUK
- GARTNERI

TRAFIKKOMRÅDER (§25.3)

- KJØREVEG, PARKERINGSPLASS
- GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU, TORG
- GATETUN
- TRAFIKKDELER, GRØFT
- SMÅBÅTHAVN, BRYGGE, BÅTOPPTREKK

FRIOMRÅDER (§25.4)

- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- IDRETTSANLEGG

FAREOMRÅDER (§25.5)

- SKYTEBANE

SPESIALOMRÅDER (§25.6)

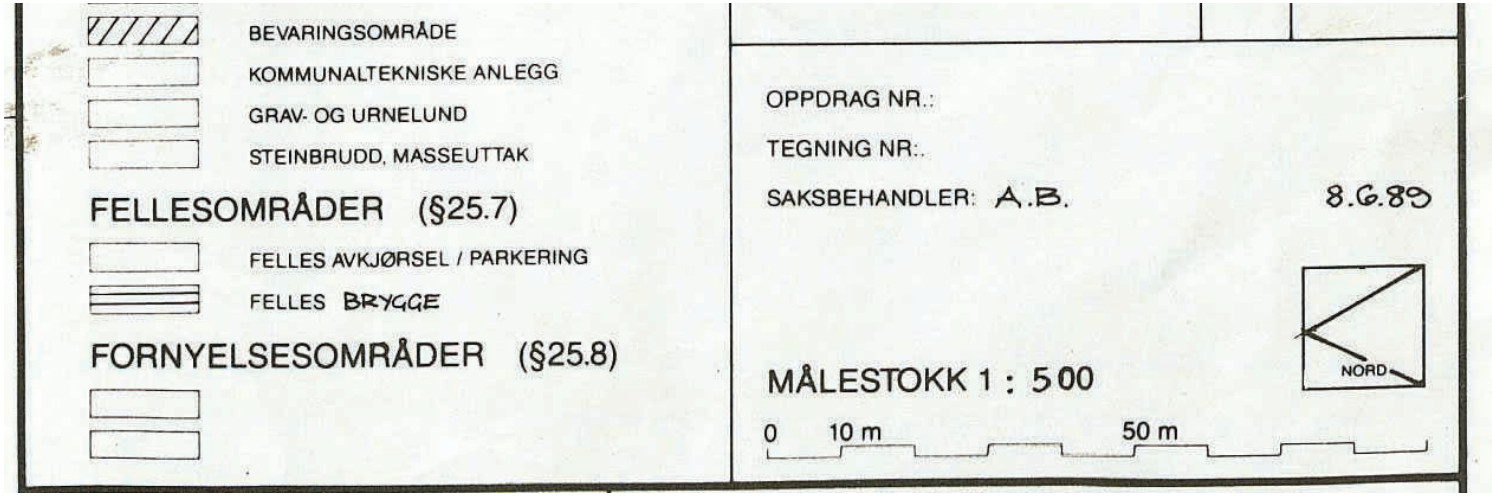
- FRILUFTSOMRÅDE
- CAMPINGPLASS

ANDRE SYMBOLER:

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- TOMTEGRENSE
- VANN
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

SAKSBEHANDLING	DATO
BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	6.12.90 og 23.5.91
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	17.12.90 til 31.1.91
VEDTAK I KOMMUNESTYRET	

REVISJONER	SIGN	DATO
	AB	8.8.89
	B.E.	14.12.90.
	J.L.J.	24.4.91.
		8.10.1991


BEVARINGSOMRÅDE
KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG
GRAV- OG URNELUND
STEINBRUDD, MASSEUTTAK
FELLESOMRÅDER (§25.7)
FELLES AVKJØRSEL / PARKERING
FELLES BRYGGE
FORNYELSESOMRÅDER (§25.8)
OPPDRAG NR.:
TEGNING NR:.
SAKSBEHANDLER: A.B.
8.6.89
NORD
MÅLESTOKK 1 : 500
0
10 m
50 m

KRISTIANSAND KOMMUNE

UTSKRIFT

AV

BYUTVIKLINGSSTYRETS MØTEPROTOKOLL

26.06.97 9 av 9 representanter var tilstede (inkl. varamedlemmer)

SAK:

B-132/97 NEDRE LUNDS VEI 1-3 - GRØNTANLEGG - PARKERINGSPLAN.
(ark. D34)

Vedtak:

"1. Byutviklingsstyret godkjenner den fremlagte plan for opparbeidelse av park og gjesteparkeringsplasser ved Nedre Lunds vei i henhold til søknad av 17.06.1997 og avtale med naboer datert 12.juni 1997.

Omdisponeringen godkjennes som en mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan.

For dekning av de resterende 2 gjesteparkeringsplasser for Nedre Lunds vei 1-3 innbetales kr. 40.000,- til parkeringsselskapet i Kristiansand.
(6/3)

2. Byutviklingsstyret ber Parkeringsselskapet undersøke med eier av Nedre Lunds vei 1-3 muligheten om å innpasse en handicap-parkeringsplass utenfor legekontoret i Nedre Lunds vei.
(Enst.)

3. Byutviklingsstyret ber Parkeringsselskapet få fortgang i å sette opp parkomat langs Nedre Lunds vei."
(Enst.)

Forslag og voteringer:

Repr. Evelyn Tryggvason,Ap fremmet følgende forslag til vedtakets pkt. 2 og 3,

"2. Byutviklingsstyret ber Parkeringsselskapet undersøke med eier av Nedre Lunds vei 1-3 muligheten om å innpasse en handicap-parkeringsplass utenfor legekontoret i Nedre Lunds vei.
(Enst.)

3. Byutviklingsstyret ber Parkeringsselskapet få fortgang i å sette opp parkomat langs Nedre Lunds vei."

Administrasjonen fremmet innstilling til vedtakets pkt. 1:

"1. Byutviklingsstyret godkjenner den fremlagte plan for opparbeidelse av park og gjesteparkeringsplasser ved Nedre

Lunds vei i henhold til søknad av 17.06.1997 og avtale med naboer datert 12.juni 1997.

Omdisponeringen godkjennes som en mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan.

For dekning av de resterende 2 gjesteparkeringsplasser for Nedre Lunds vei 1-3 innbetales kr. 40.000,- til parkeringsselskapet i Kristiansand."

Voteringer:

Repr. Tryggvasons forslag pkt. 2 og 3 enstemmig vedtatt.

Administrasjonens innstilling pkt.1 vedtatt med 6 mot 3 stemmer, Skeie Hansen,H, Nilsen,Pp og N.Nilsen,Sv.

Bernt Erik Olsen
leder
(s)

Inger Urbye Nielsen
sekretær

B-132/97

KRISTIANSAND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Plan- og bygningsetaten

Til
Byutviklingsstyret

Byutviklingsstyret: 26.06.1997
Arkivnr. :
Jnr.: 97/
Ref.: (bygn)BY/940871/park.plass
Saksbeh : Peder Dalen
Dato: 18.06.1997

NEDRE LUNDS VEI 1-3 - GRØNTANLEGG - PARKERINGSPLAN

SAMMENDRAG:

Det vises til tdligere saksbehandling av denne saken.
Byutviklingsstyret har tidligere avslått å benytte areal ved Nedre Lunds vei, regulert til friområde (park), til parkeringsplass. Etter klage er dette vedtaket stadfestet av fylkesmannen ved brev av 18.07.1996. Senere har byutviklingsstyret i møte 20.03.1997 utferdiget forelegg mot utbygger vedr. dekning (frikjøp) av de manglende 9 parkeringsplasser for Nedre Lunds vei 1-3.

Utbygger v/Jørgen Reme har nå etter forhandlinger med alle berørte naboer kommet fram til en plan og avtale som er undertegnet av samtlige Kopi av plan og avtale vedlegges.

Planen innebærer at arealet ved Nedre Lunds vei skal opparbeides som grøntanlegg, men med innpassing av 6 gjesteparkeringsplasser.
I avtalen er det inntatt at disse gjesteparkeringsplassene skal kunne benyttes av eiendommene Nedre Lunds vei 2,3,4,6 og 8, eventuelt kan to av plassene båndlegges for Nedre Lunds vei 8 som ikke har parkeringsplass på egen grunn.

I tillegg til dette er det vist 5 parkeringsplasser ved nr.3 (tidligere 4 plasser) og to plasser ved nr.1.

Det forutsettes videre at parkeringsselskapet oppretter avgiftsbelagte parkeringsplasser på gateplan.

Plan-og bygningssjefen ser denne løsningen som en god løsning for området og anbefaler at byutviklingsstyret gir sin tilslutning til denne planen.

En vil anbefale at 4 av de 6 plassene på arealet ved Nedre Lunds vei godkjennes som gjesteparkering for nr.1 og 3. En antar da at denne planen kan fungere som en felles gjesteparkeringsplass for disse samt for boligene på den andre siden av gata. Nedre Lunds vei 1 har virksomhet med gjesteparkeringsbehov på dagtid, mens boligene antas å ha det største behovet på kveldstid.

I tillegg til disse 4 plassene er det på planen vist 3 gjesteplasser på eiendommene nr.1 (2 plasser) og 3 (1 plass) i tillegg til det som tidligere er godkjent.

Av de manglende 9 parkeringsplasser for nr.1 og 3 er dermed behovet dekket for 7 av disse. Det vil da gjenstå 2 plasser som det må innbetales for, tilsammen 40 000,- kroner.

B-132/97

FORSLAG TIL VEDTAK:

"Byutviklingsstyret godkjenner den fremlagte plan for opparbeidelse av park og gjesteparkeringsplasser ved Nedre Lunds vei i henhold til søknad av 17.06.1997 og avtale med naboer datert 12.juni 1997.

Omdisponeringen godkjennes som en mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan.

For dekning av de resterende 2 gjesteparkeringsplasser for Nedre Lunds vei 1-3 innbetales kr. 40 000.- til parkeringsselskapet i Kristiansand."

Arne Bulie
Plan- og bygningssjef

Peder Dalen
Byggesaksleder

Trykt vedlegg: - Søknad av 17.06.1997.
- Avtale datert 12.06.1997.
- Plan stemplet mottatt 18.06.1997.

Utrykte vedlegg: - Øvrige dokumenter i saksmappe.

Nedre Lundsvei 1AS
Industrigaten 4B
4632 Kristiansand

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 18 JUN B-132/97
J.nr. .....
Ark.nr. .....
Mappe ..... Saksbeh.....

Kristiansand kommune
Plan og Bygningsetaten
Postuttak
4604 Kristiansand

NEDRE LUNDSVEI 1 -3 - PARKERINGSPLASS.

Vi viser til tidligere behandling av denne sak i mai 96.

Etter å ha høstet erfaring med den faktiske trafikksituasjonen i området gjennom 1 år har alle de berørte grunneiere igjen kommet sammen for å drøfte situasjonen og for om mulig å finne frem til en løsning som alle kan akseptere.

Nedre Lundsvei 1, 3, 2,4,6 og 8 har godkjent et planforslag utarbeidet av ark. Jan Jacobsen. Dette planforslaget bedrer parkeringssituasjonen i området samtidig som man har vektlagt den parkmessige siden.Bl.a. forsterker vi grøntanleggene langs Nedre Lundsvei 3 og på området langs båttrekket/ almenningen.

Samtidig med dette gjennomfører Parkeringsselskapet avgiftsbelagte parkeringsplasser på gateplan.

Planforslaget sammen med underskrevet avtale fra alle berørte naboer oversendes vedlagt. Vi anmoder om at denne saken blir behandlet så snart som mulig slik at vi kan gjennomføre arbeidene i juli 97.

Kristiansand, 17. Juni 1997

Nedre lundsvei 1 AS

Jørgen Reme

Vedlegg: Planforslag fra JOB AS v/ ark. Jan Jakobsen
Avtale inngått med de berørte naboer.

B-132/97

Avtale.

Mellom Nedre Lundsveg 1 A/S heretter kalt utbygger og Sameiet Nedre Lundsveg 3, eiendommene Nedre Lundsveg 2, 4,6 og 8 er det inngått følgende avtale vedrørende parkering.

1.
Utbyggeren opparbeider parkeringplasser, brygge mot kanalen samt parkmessig beplantning slik som vist på vedlagte kart som er en del av denne avtale.
2.
Parkeringsplassene mot kanalen kan benyttes av eierne av Nedre Lundsveg 2,.3,4.6 og 8 til gjesteparkering. Hvis det er behov for Nedre Lundsveg 2,4,6 og 8 kan to av parkeringsplassene båndlegges for disse eiendommer ved oppmerking av plassene.
3.
Opparbeidelse av arealet igangsettes omgående etter at involverte parter har undertegnet denne avtale.
4
Avtalen er inngått med forbehold om kommunens godkjennelse.

5. Avatlen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen gnr bnr. Nedre Lundsveg 1 i Kristiansand.

6.
Avtalen er utferdiget i 6 eksemplarer hvorav partene har fått hvert sitt.

Kristiansand, 12.juni 1997.

Nedre Lundsveg 1 A/S | Sameiet Nedre Lundsveg | Nedre Lundsveg 2

Nedre Lundsveg 4 | Nedre Lundsveg 6 | Nedre Lundsveg 8

Det attesteres at styremdlemmene i Nedre Lundsveg A/S har undertegnet dette dokument og er over 18 år

Kristiansand, 12.juni 1997

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 18 JUN
Journ.nr. .....
Arkivnr. .....
Kopi ..... Saksbeh. .....

B-132/97
16850 X
16800 X
16750 X
Nedre Lundsvei
Ostervegen
LEK
RAMPE
1:10
6,5m
13m
30m
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 18 JUN
J.nr.
Ark.nr.
Mappe
Saksbeh.
18- 6-97 13:22 47 22936330
47+38 07 55 44:# 4/ 6
SENDT AV

Oversiktskart

Adresse: **Nedre Lunds vei 3, 4630 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/1010/0/34**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 13014 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 25.11.2024

