PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
NORDRE HOVEDGÅRDS VEI 52

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Vedtekter og husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Tilstandsrapport

Nordre hovedgårds vei 52, 4621
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 13, bnr. 1348

Andelsnummer 88

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13333-4373 **Referansenummer:** IG6693

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.
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.

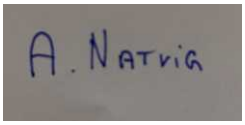
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

Leilighet bygget 2006. Romslig 3 roms med lyse farger. Leiligheten fremstår pent brukt utfra alder.

Hovedsaklig normal teknisk stand, men det er påpekt merknad vedr fall på baderomsgulvet bla.

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

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.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

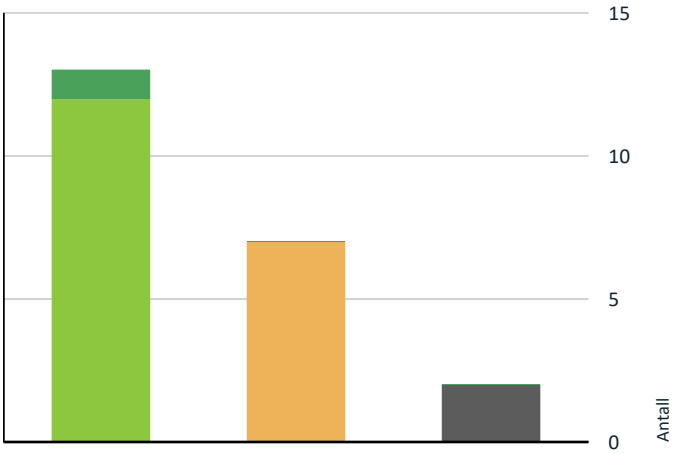
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rom står ikke merket med bruk.

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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.

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.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Ubebdod

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.



Litt stedvis malingflass foring.

TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør, laminert dør med brannhemmende kvalitet. Normal funksjon.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Normal funksjon.

Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe påbegynnende dårlig treverk nedre kant av dørkarm balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongdekke. Rekkverk tilfredsstillende høyde og OK forankret.



TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et borettslag 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.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

O forbindelse med maling av blokken er det avdekket råte i deler av treverk mot terrasse, som skal utbedres sommer/høst 25 i regi av borettslag.

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

Tilstandsrapport

Overflater fremstår med normal bruk som aldersslitasje utfra alder.

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. Mindre nivåforskjell kan forekomme.

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

TG 1 Radon

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.

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Tre/lettdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksmerker på karmer og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold vurderes.



Mindre malingflass.



Bruksmerker.



VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lokalt fall i dusj. Utenfor dusj er det ikke fall mot sluk og det er ikke noen oppkant ved dørsvill.

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.

Tilstandsrapport





4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype hindrer god kontrollmulighet membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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.



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, dusjdør/garnityr, wc og opplegg vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre bruksslitasje som fuktsvelling hylleplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med avviket.



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig da røropplegg vender mot skyvedør, kanalsjakt og kjøkken.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

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

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

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.

Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.



4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

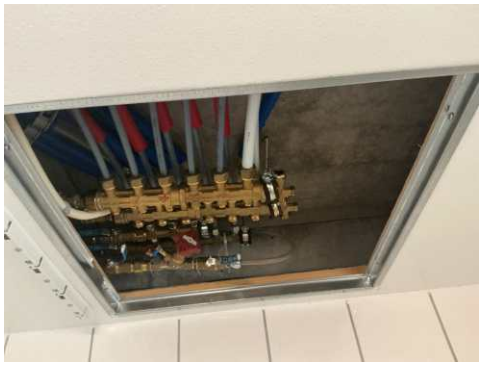
Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i fordelerskap/tak baderom.

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderoms tak. Normal byggeskikk men ikke optimalt da evt lekkasje vil spre seg noe.



TG 1 Avløpsrør

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

TG IU Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Gulvvarme baderom og radíatoroovn soverom. Ikke funksjonstestet



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i bod.

Tilstandsrapport

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.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    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?
    Ja .

Generell kommentar

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

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.

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



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

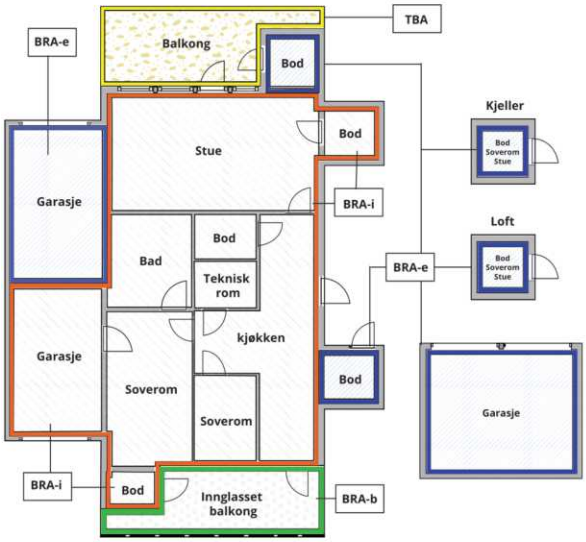
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		2		2	
4 etasje	81	1		82	12
SUM	**81**	**3**			**12**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i fellesareal	
4 etasje	Bod, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Gang, Bad/vaskerom	Utv enkel bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rom står ikke merket med 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

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	77	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	1348		0	3294.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordre hovedgårds vei 52

Hjemmelshaver
Hovedgårdsparken Borettslag

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOVEDGÅRDSPARKEN BORETTSLAG	988354538			Sæther Signe Allise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
88

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2025	Egenerklæring er ikke fylt ut da salget er del av dødsbo.	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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/IG6693

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.
131250285

Selger 1 navn
Monica Finneid

Gateadresse
Nordre hovedgårds vei 52

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4621

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Signe Allise Sæther

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Signe Allise Sæther

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250285

Tilleggskommentar

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

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: 131250285

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Finneid	03c7d15f93fd51c88e8af6 2990ff421ce5a5b7bb	23.05.2025 06:58:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250285

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

Boligopplysninger:

HOVEDGÅRDSPARKEN BORETTSLAG		Vår ref.:	426/88	Fødselsdato eier:	03.09.1934
Nordre Hovedgårds Vei 52		Type:	Borettslag		
4621 KRISTIANSAND		Eiere:	Signe Allise Sønther		
Organisasjonsnr:	988 354 538	Andelsnr:	88		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 11 843

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	2 649
	Renter fellesl³n	1 803
	Avdrag fellesl³n	46
	Driftskostnader	3 812
	Renter fellesl³n	44
Tilleggsytelser:	Serviceavgift	700
	Forskudd fjernvarme 1560	1 170
	Tv / Bredbånd	419
	Vedlikeholdsavsetning	1 200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	384 788	Gjeld siste årsoppg.:	392 910
Klient ajourf. lån:	47 767 534,47	Klient gj. s. årsoppg.:	2 955 518

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30007535771, Sparebanken Sør

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.05.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 22.05.2025: 2 296 230
Andel av saldo: 375 594
Første termin/første avdrag: 26.12.2017 (siste termin 26.12.2036)
IN avtalen gjelder dette lån. Opprinnelig lån DNB 7325.81.39434 flyttet den 21.3.24

Lånenummer: 30008791488, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.05.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 22.05.2025: 459 708
Andel av saldo: 9 194
Første termin/første avdrag: 26.06.2024 (siste termin 26.12.2036)
Renovering av heis (har ikke IN ordning på dette lån) - Flyttet fra DNB 21.3.24 1213.12.93184

Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ole Fritjof Godtfredsen
Adresse:	Knarreviktoppen 56
Postnr/-sted:	4637 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 90928911
E-post:	hovedgaardsparken@sobopost.no
Webside:	http://hovedgaardsparken.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.05.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

HOVEDGÅRDSPARKEN BORETTSLAG	Vår ref.:	426/88	Fødselsdato eier: 03.09.1934
Nordre Hovedgårds Vei 52	Type:	Borettslag	
4621 KRISTIANSAND	Eiere:	Signe Allise SØther	
Organisasjonsnr: 988 354 538			

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	392 910	Andre inntekter:	1 069
Annen formue:	42 245	Utgifter:	23 972		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	88	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	13/1347, 13/1348
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Frende Skadeforsikring AS	Polisenr:	1288373

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

"Dokumentsamling" del 4.

VEDTEKTER

for

Hovedgårdsparken borettslag

Org.nr. 988 354 538.

Tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag.

Gjeldende fra 1.1.2007, sist endret 25.04.2023

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Hovedgårdsparken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig (borett) i lagets eiendom, som er samleseksjon for boliger i Sameiet Hovedgårdstunet, og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Samleseksjonen har eksklusiv bruksrett til parkeringsanlegget, som beskrevet i vedtektene for Sameiet Hovedgårdstunet.

(2) Borettslaget skal fra lagets servicelokaler tilby beboerne i borettslaget attraktive servicetjenester av høy kvalitet, tilrettelagt for beboernes behov. Jf. disse vedtekter kap. 5.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune. Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr. 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Andelseierne må være over 50 år.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommunen og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 - 1(2) i vedtektene

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier har overtatt.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i ved-tektenes punkt 3-2, jf borettslagsloven § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at selger har akseptert tilbud. med forbehold om forkjøpsrett, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemning hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen.

(6) Garasjeanlegget skal holdes videoovervåkt. Overvåkingen skal være varslet med skilt i h.h.t. gjeldende regelverk.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover 30 døgn pr. år. Ved overlating av boligen inntil 30 døgn skal styret informeres senest før overlating.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre inntil 30 døgn i året. Bruker trenger ikke være 50 år jfr vedtektene pkt. 2-1(2).
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller hus-standsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne bli andelseier. Ved skifte av leietaker skal det sendes ny søknad om godkjenning til styret på skjema utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Servicetilbud

5-1 Servicetilbud og personell

(1) Borettslaget skal gi beboerne tilbud om servicetjenester i samsvar med pkt. 1-1 i disse vedtektene, bestående av basistjenester og tilleggstjenester knyttet til servicelokalene.

(2) Som vertskap skal styret tilsette nødvendig personell med slik kompetanse at tjenestene som tilbys holder høy kvalitet. I tillegg nedsetter styret et serviceutvalg bestående av servicevert og 2 beboere, med serviceverten som leder. Styret utarbeider stillingsinstruks for vert og mandat for utvalget.

5-2 Basistjenester

(1) Basistjenestene som tilbys beboerne framgår av arbeidsoppgavene nevnt i stillingsinstruksen for vertskap.

(2) Beboerne skal informeres hvis styret ønsker å endre innholdet i basistjenestene, og gis minst en måneds frist til å uttale seg om forslaget til endringer.

5-3 Tilleggstjenester

(1) I tillegg til basistjenestene skal borettslaget utvikle frivillige tjenestetilbud som tilbys den enkelte beboer. Styret informerer beboerne om det frivillige tjenestetilbudet.

(2) Styret kan på eget initiativ, eller etter forslag fra serviceutvalget, til enhver tid endre innholdet og prisene for det frivillige tjenestetilbudet. Det skal gis minst en måneds skriftlig varsel på endringer.

(3) Tjenestene som inngår i det frivillige tilbudet skal kunne bestilles både som abonnement og som engangstjenester.

(4) I den utstrekning beboere har tegnet abonnement på tjenester omfattet av det frivillige tjenestetilbudet, kan leveransen gjensidig sies opp med en måneds skriftlig varsel.

(5) Vederlag for disse tjenestene betales av den enkelte beboer i tillegg til serviceavgiften.

5-4 Videreutvikling

(1) Serviceutvalget skal vurdere om eksisterende tjenester kan forbedres, om tjenester skal avvikles, eller om nye tjenester skal tilbys for å sikre best mulig trivsel og nytte av tilbudet for beboerne.

(2) Utvalget legger fram begrunnede forslag til endringer av basistjenester og tilleggstjenester for styret, som fatter vedtak i saken i samsvar med pkt. 5-2 og 5-3.

5-5 Serviceavgift

(1) Serviceavgiften fastsettes av styret som et fast beløp pr. måned pr. boenhet og skal inkludere vederlagsfri bruk av basistjenestene for alle medlemmer i husstanden.

(2) Serviceavgiften skal minst dekke kostnadene til å opprettholde basistilbudet og til drift og vedlikehold av servicelokalene.

(3) Plikten til å betale serviceavgiften er uavhengig av om den enkelte velger å benytte seg av tjenestene eller ikke.

(4) Den månedlige serviceavgiften innbetales til borettslaget sammen med fellesutgifter (herunder eventuelle avdrag på fellesgjeld).

5-6 Avvikling av servicevirksomheten

Avvikling av servicetjenestene krever vedtak med minst 2/3 flertall på to påfølgende ordinære generalforsamlinger.

6 Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, radiatorer, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, radiatorer, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på verandaer.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdør til boligen eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5)Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

7 Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelshavere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8 Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 4 styremedlemmer samt fire varamedlemmer. Ett medlem og ett varamedlem velges fortrinnsvis fra hvert av husene A, C, D og E. Alle varamedlemmer deltar med tale- og forslagsrett på styremøtene, men uten stemmerett.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for styremedlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret skal utøve samleseksjonens stemmerett på sameiemøte i Sameiet Hovedgårdstunet. Stemmeretten skal utøves på grunnlag av gyldig fullmakt eller i samsvar med gyldig vedtak i generalforsamlingen i borettslaget.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som:

1 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3 salg eller kjøp av fast eiendom,
4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6 andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Årsberetning
- Regnskap
- Fastsette godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

(2) For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekking.

11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter bo-rettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf bo-rettslagsloven § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget,
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget,
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om burettslag av 6.6.2003 nr. 39, jf Lov om bustadbyggjelag av samme dato.

Hovedgårdsparken borettslag
Husordensregler

Vedtatt av styret i borettslaget den 12. september 2007
Senest revidert 29.05.2024

Innholdsfortegnelse:

1 Mål

2 Utearealer
2.1 Plener, beplantning, lekeplasser og felles terrasse
2.2 Gang- og kjøreveier
2.3 Gjesteparkering.

3 Garasjeanlegget
3.0 Generelt
3.1 Parkeringsplasser, trafikkareal, port og dører
3.2 Boder
3.3 Tekniske rom

4 Serviveanlegget
4.0 Generelt
4.1 Lobby med datautstyr på mesanin, storstue og kjøkken
4.2 Trimrom
4.3 Styrets kontor
4.4 Takterrasse med møbler og utstyr
4.5 Bibliotek

5 Boligene og fellesareal
5.1 Atkomst
5.2 Bruk og orden

6 Avfall
6.1 Sortering

7 Husdyrhold

1 Mål

Husordensreglene er kjøreregler for vår atferd som beboere og besøkende i Hovedgårdsparken. Vi håper at reglene følges lojalt, slik at konflikter unngås. Tid og krefter bør brukes til å skape positive relasjoner mellom beboerne, til glede og nytte for oss alle.

Styret kan revidere reglene når vektige grunner taler for det. De som ønsker revisjon, må sende skriftlig og begrunnet forslag om ønskede endringer til styret for borettslaget. I enkelttilfeller kan styret dispensere fra reglene.

2 Utearealer

2.1 Plener, beplantning, lekeplasser og felles bakketerrasse.

2.1.1 Borettslaget har vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdet utføres av innleid gartner.

2.1.2 Grilling på felles uteareal på bakkenivå tillates kun som fellesarrangement.

2.1.3 Det er ikke tillatt å mate fugler, da det vil tiltrekke seg måker, rotter og lignende.

2.1.4 Planting/beskjæring foretas av gartner.

2.2 Gang- og kjøreveier.

2.2.1 Bilkjøring på interne gang- og kjøreveier er bare tillatt i forbindelse med varelevering og lignende. For eksempel flytting inn/ut, søppelbil og servicebil. 2 plasser kan benyttes etter avtale med styret.

2.3 Gjesteparkering.

2.3.1 Det er ikke tilrettelagt plasser for gjesteparkering på borettslagets område, jf. kommunens reguleringsbestemmelser som lyder ” Det tillates ikke parkering på bakken inne på tomteområdet. ”

3 Garasjeanlegget

3.0 Generelt

3.0.1 I garasjeanlegget er det kun borettslaget som kan oppbevare bensin eller diesel i godkjent, lovlig kanne. Maksimalt volum er 1 x 20 liter.

3.0.2 Oppbevaring av eksplosiv gass, samt bruk av åpen ild eller røking er strengt forbudt.

3.0.3 Garasjeporten og parkeringskjelleren er videoovervåket.

3.1 Parkeringsplasser, trafikkareal, port og dører.

3.1.1 Parkering er kun tillatt på egen tildelt parkeringsplass. Kjøretøy skal parkeres innenfor oppmerkede streker

3.1.2 Personlige eiendeler tillates ikke lagret på gulv noe sted i garasjen. Med personlige eiendelermenes dekk, verktøy, annet bilrekvisita. Registrert tilhenger kan plasseres på egen parkeringsplass. Tilhenger skal være tom og kan ikke brukes som bod. Tilhenger kan plasseres i garasjekjeller med last i forbinelse medflytting og ved annet kortsiktig behov.

3.1.3 Garasjeport og dører skal holdes låst hele døgnet. Siste bruker skal se til at porten lukkes bak en.

3.1.4 Eier plikter å holde egen parkeringsplass ryddig. Det er ikke anledning til å vaske bilen utvendig i parkeringskjelleren eller utføre bilrepparasjoner. Ved årlig feiing av garasjegulvet må bilene kjøres ut

3.1.5 Ledig parkeringsplass kan bare leies / lånes ut til beboere i Hovedgårdsparken borettslag. Andelseiers parkeringsplass kan ikke leies / lånes ut til personer som ikke bor i borettslaget. Dette gjelder også utleie / utlån til familie.

3.1.6. Vilkår for å kunne leie en ekstra parkeringsplass er at andelseier har to biler eller bil og motorsykkel.

3.2 Boder

Den enkelte bolig er tildelt egen låsbar nettingbod og ca. 2 m^2 plass i anvist fellesbod. Personlige eiendeler skal plasseres der eller i egen leilighet, og ikke på andre steder, som andres fellesbod eller fellesareal for øvrig, se også pkt. 3.1.2**.**

3.2.1 Det er tillatt med oppbevaring av normale husholdningsmengder maling, white-spirit og lignende i egen bod**.** I kjeller har vi 2 felles varetraller. Det er viktig at disse settes tilbake på plass etter bruk.

3.3 Tekniske rom

3.3.1 Kun autorisert personell etter avtale med styret har adgang, til rom med tekniske anlegg. Normalt skal disse rom (tavlerom, pumperom m.m.) være låst .

4 Serviceanlegget, jfr. kap. 5 i borettslagets vedtekter.

Ansatt vertskap står for den daglige driften av serviceanlegget etter stillingsinstruks fastsatt av styret. Beboerne oppfordres til å bruke serviceanlegget med skånsomhet for å holde vedlikeholds-kostadene for lokaler, innredning og utstyr på et rimelig nivå.

4.0 Generelt

4.0.1 Det er ikke tillatt å låne ut nøkkelkort med kode til andre, heller ikke til familiemedlemmer på besøk. Ved tap av nøkkelkort, bestilles nytt kort hos serviceverten for egen regning.

4.0.2 Røking er forbudt i fellearealer.

4.0.3 Næringsvirksomhet tillates ikke i lokalene. Serviceutvalget utviser skjønn i den enkelte sak.

4.0.4 Lokalene er primært tenkt til aktiviteter som bidrar positivt til godt samhold og trivsel for beboerne.

4.0.5 Alle beboere plikter å påse at regler for bruk av lokalene følges.

4.1 Lobby, med datautstyr på mesanin, storstue og kjøkken.

4.1.1 Vi rydder etter oss, skyller av kopper m. m. og setter disse i skittenkurv på kjøkkenet. Det er ikke tillatt å ta kopper med til leiligheten. Kaffemaskinen er kun for beboere.

4.1.2 Aviser/lektyre skal ikke fjernes fra lobby, selv ikke for kort tid (gjelder ikke for bibliotek).

4.1.3 Anlegget er ikke lekeplass for barn, og de har kun adgang i følge med beboere.

4.1.4 Utenom "vertinnetiden" kan beboere fritt bruke storstue og kjøkken, men husk ryddeplikten. For øvrig vises til egne retningslinjer for utleie av lokalene.

4.1.5 Den siste som forlater området ser til at peisen og alle lys er slukket, og at dørene fra storstua til terrassen er låst.

4.2 Trimrom

Trimrommet er for beboerne. Systematisk bruk av andre er ikke tillatt. Barn under 15 år tillates ikke å bruke apparater hvor skade kan oppstå, for eksempel tredemølle, terapimaster, multistyrkeapparat og eleptikala.

4.2.1 Barn har kun adgang i følge med beboer, og skal være under oppsyn.

4.2.2 Brukere plikter å sette seg inn i bruken av apparater før de tar dem i bruk.

4.2.3 All bruk av apparater skjer på eget ansvar. Noen apparater kan være direct farlige ved ukyndig bruk.

4.2.4 På tredemøllen må det kun løpes med joggesko. Dette fordi hardere såler sliter uforholdsmessig mye på løpebanen.

4.2.5 Det er påbudt med bruk av håndkle hvis aktiviteten fører til svette. Svette skal tørkes av apparatene etter bruk. Sprayflaske som er plassert på trimrommet brukes før avtørking.

4.3 Styrets kontor

Styrets kontor skal holdes låst og bare brukes av styrets medlemmer. Beboere er velkommen til en prat.

4.4 Takterrasse, møbler og utstyr

Barn/besøkende har kun tilgang til takterrassen i følge med beboer.

4.5 Bibliotek

Beboerne kan fritt låne bøker som leveres tilbake snarest etter bruk.

5 Boliger og fellesareal

5.1 Atkomst

Alle inngangsdører skal være låst hele døgnet.

5.1.1 Nøkler til bolig/hus skal som regel ikke lånes ut til andre enn medlemmer av egen husstand, voksne besøkende eller hjemmehjelpere. Tilleggs- eller erstatningsnøkler bestilles hos serviceverten for egen regning.

5.1.2 Det er ikke tillatt å opptre slik at dørselgere, loddselgere, reklameutdelere og lignende får fritt spillerom i husene.

5.1.3 Beboere kan motta ønsket dørsalg, men selgeren skal da loses ut av huset etterpå.

5.2 Bruk og orden.

Det skal være ro i Hovedgårdsparken mellom klokken 23.00 og 07.00.

5.2.1 Snekring, boring og lignende som avgir sjenerende støy, er ikke tillatt på søn- og helligdager, samt øvrige dager mellom klokken 20.00 og 07.00.

5.2.2 Det skal ikke lagres noe i trapperom, korriderer, eller i arealer som er market med skilt for nødutgang

5.2.3 I svalganger foran egen bolig er det tillatt å plassere bord og stoler. Plassering må være mot vegg. Utstyret må tåle at svalganger spyles, og må ikke være til hinder for vanlig ferdsel, for eksempel av rullestoler.

5.2.4 Tøy skal ikke henges til tørk eller lufting på svalgang eller verandarekkverk. Tørkestativ er tillatt på veranda, men det skal ikke være over rekkverkshøyde.

5.2.5 Boligene skal brukes slik at naboer/omgivelser ikke påføres unødig sjenanse i form av støy, lukt og lignende. Dører til/fra svaleganger og inn til trappehus/heiser er til gjennomgang og skal ellers være lukket. Dette er en branndør, der dørkarmen er belagt med eselister som skal hindre brann i å spre seg. Døren kan derfor ikke brukes til lufting. Dette gjelder alle dører med UPS.

5.2.6 Ved grilling på verandaen er det ikke tillatt å bruke grillkull og tennvæske.

5.2.7 Det er tillatt å montere skjerm opp til rekkverkshøyde på veranda etter avtale med styret, som sørger for enhetlig utførelse og materialvalg.

5.2.8 Skyllevann må ikke tømmes i sluk på svalgang eller veranda. Det er ikke tillatt å spyle egen veranda, av hensyn til vannsøl for underliggende bolig.

5.2.9 Blomsterkasser skal ikke henges på utsiden av verandarekkverk.

5.2.10 Betongvegg på veranda kan males av andelseier uten styregodkjenning dersom anbefalt fargenummer og utførelse følges. Andelseier dekker alle kostnader inkludert senere vedlikehold. Fargekode: NCS 3500N Det anbefales 1 strøk Beckers putsgrund eller tilsvarende som grunning. Deretter 2 strøk Beckers putsfarge eller tilsvarende med angitt fargekode.

6 Avfall

Vi er pålagt kildesortering av søppel av kommunen. Hvis vi ikke retter oss etter reglene, vil det påføre borettslaget ekstra kostnader, og økt husleie.

6.1 Sortering

6.1.1 Fyll opp en dunk om gangen, halvfulle dunker koster dyrt i lengden.

6.1.2 Søppel som tas ut av egen bolig, skal straks plasseres i søppeldunk eller kjøres bort. Det er ikke tillatt å plassere søppel på golvet i søppelrommene.

6.1.3 Beboerne plikter å kildesortere sitt søppel i henhold til kommunens retningslinjer og veiledninger som hver husstand har fått utlevert.

6.1.4 Store gjenstander og større mengder emballasje som ikke naturlig hører hjemme i dunkene, må beboerne selv bringe til kommunal gjenvinningsstasjon (Mjåvann, Randesund eller Støleheia).

7 Husdyrhold

Eieren skal ha absolutt kontroll over dyret. Dyrene skal ikke springe

fritt omkring i ganger eller i nærheten av husene. Husk båndtvang for hunder. Eieren plikter å påse at dyret ikke gjør sitt fornødne i eller i nærheten av husene (husk pose). Dyrene skal holdes borte fra lekeplassene, sandkassene, serviceanlegget, Boccia-banen og takterrassen. Dyrene må ikke sjenere andre beboere med hyling, gjøing eller truende adferd. Enhver konflikt ved husdyrhold skal tas opp med styret. Ved ønske om anskaffelse av kjæledyr, skal dette først forelegges styret. Styret har rett og plikt til å vurdere hvert enkelt tilfelle. Dyreeiere skal gjøres kjent med reglene for husdyrhold og skrive under på eget skjema.

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Nordre hovedgårds vei 52

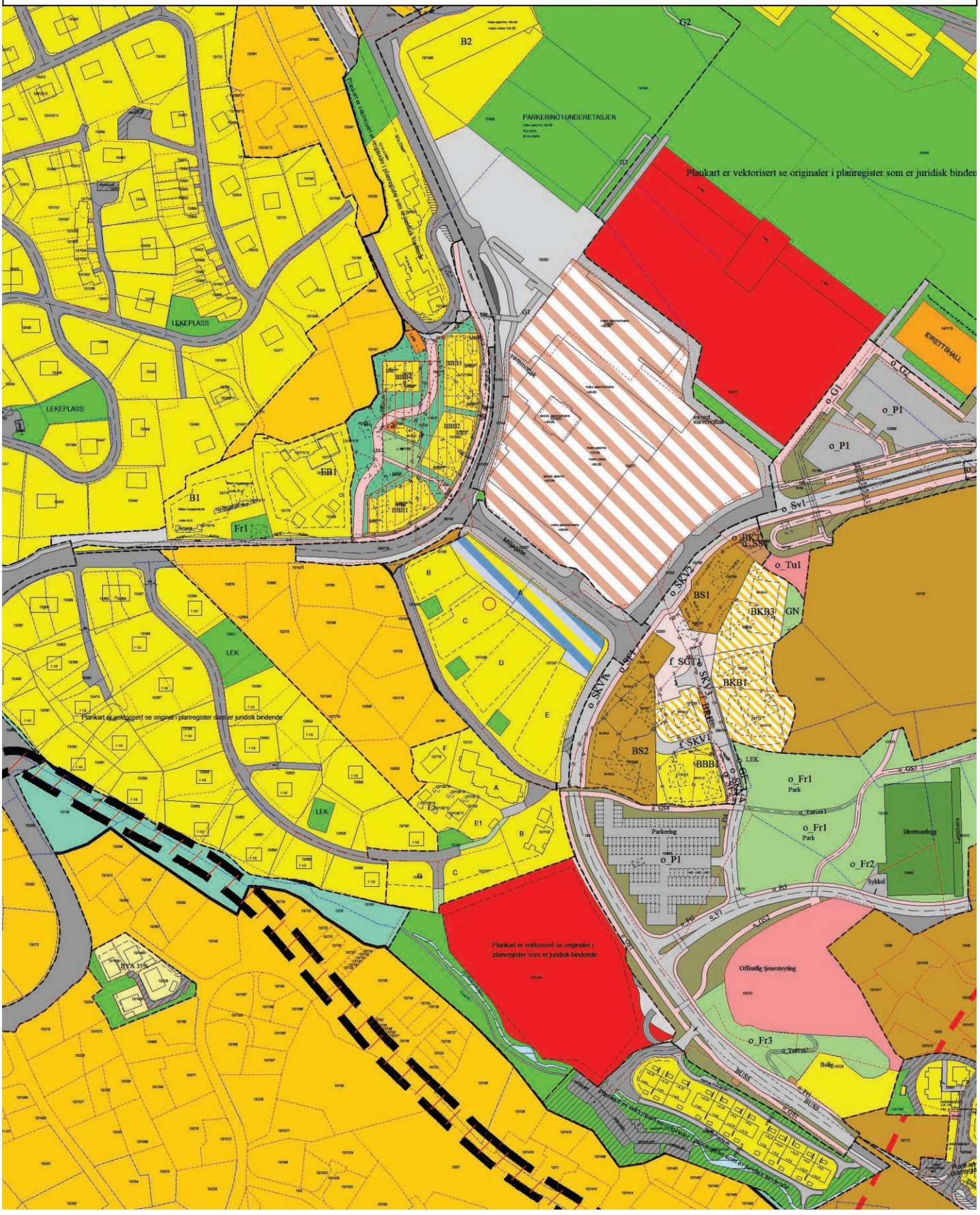
Dato: 22.05.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 817.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOVEDGÅRDSTUNET

§1
Bebyggelsens utforming, plassering og høyde
Bebyggelsen og uteområdet skal mht volumer, materialer og farger utformes slik at området fremstår med et godt helhetlig preg.
Bebyggelsen skal ha flate tak.
Det kan tillates mindre at oppbygg for tekniske installasjoner og trappehus føres opp over gesimshøyde forutsatt at utformingen er i harmoni med bebyggelsen.
Underjordisk parkeringsanlegg og tilhørende atkomstvei kan tillates utenfor byggegrense.

§2
Utnyttelse
Bruksareal for byggeområdet regnes under ett.
Tillatt utnyttelsesgrad er TU-200%.
Tillatt bruksareal er T-BRA 18500 m2.
Bebyggelsens maksimalt tillatte høyder er vist på plankartet med angivelse av cotehøyder for gesims.
Parkeringsanlegg og boder under terreng skal ikke medregnes i bruksareal.

§3
Uteoppholdsareal
Det skal avsettes minimum 25 m2 uteareal pr. bolig.
Balkonger til leiligheter, takterrasser uten overdekning og eventuelt kalde innglassede svalganger medregnes i uteoppholdsareal.
Ubebygde deler av tomten skal opparbeides for felles opphold og lek for alle boligene i anlegget.

§4
Friområde - lekeplass
Det skal avsettes 300m² for offentlig friområde - lekeplass.
Endelig utforming og plassering avgjøres i utomhusplan.

§5
Atkomst og parkering
Hovedatkomst for fotgjengere skal skje fra Miljøgate.
Innganger til forretninger og kontor skal skje fra Miljøgate.
Boligene skal ha oppstillingsplasser i parkeringskjeller. Innkjøring til parkeringskjeller skal skje fra Kirsten Flagstads vei og skal være felles for hele tomteområdet. Det tillates ikke parkering på bakken inne på tomteområdet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.
Parkeringskravet skal ikke overstige vedtekt til pbl.§69, A. Indre sone.

§6
Utomhusplan
Sammen med rammesøknad skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet samt fellesareal. Planen skal vise atkomst, gangveier, belysning, arealer for lek og opphold, arealer for avfallsbeholdere og grøntanlegg.

§7
Livsløpstandard
50% av leilighetene skal bygges med livsløpstandard.

§8
Støy
Det skal foretas støymålinger.
Plan for støytiltak må foreligge sammen med rammesøknad.

§9
Tilknytning til fjernvarme
Hovedgårdstunet skal tilknyttes fjernvarme ihht vedtekt.

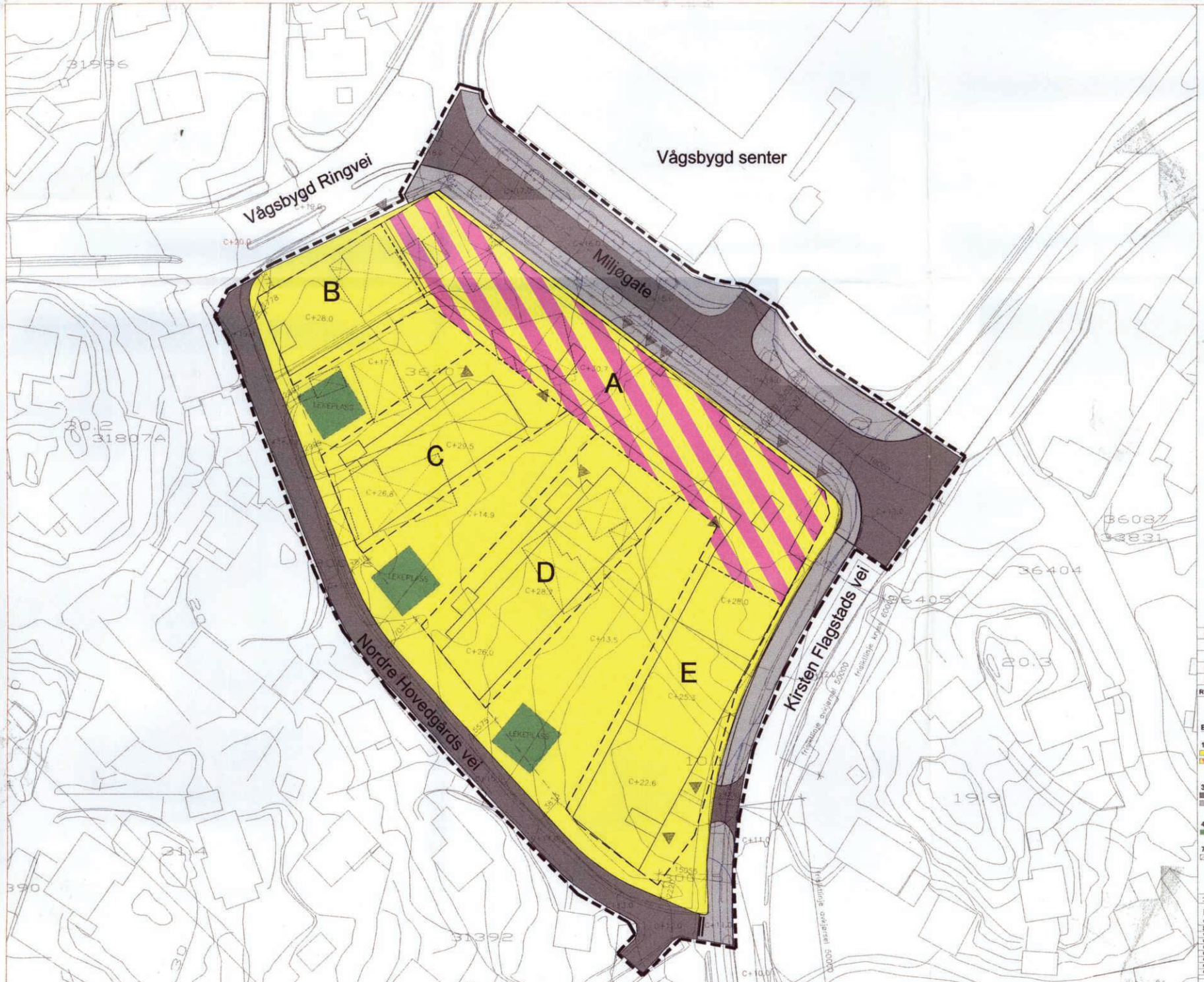
§10
Miljøgate
Det skal utarbeides detaljplan for Miljøgate mellom planområdet og Vågsbygd senter.

§11
Rekkefølgebestemmelser
Miljøgate skal være opparbeidet når boligene tas i bruk.
Lekeplassene opparbeides og skal være ferdigstilt når første boenhet er innflyttingsklar.
Nordre Hovedgårdsvei skal være opparbeidet når boligene tas i bruk. Utkjøring til Kirsten Flagstads vei kan stenges når veien er opparbeidet.

14.09.01
17.10.01 Dyrvik Arkitekter AS

Vedtatt av bystyret i Kristiansand 10.04.2002 som sak nr. 43.

Plan- og bygningssjefen



KRISTIANSAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR Hovedgårdstunet
REGULERINGSENDRING (eventuelt)
Innehold av plan- og bygningslovens § 27-2
har Kristiansand bystyre i møte den 10.4.2002
sak nr. 43 vedtatt denne reguleringsplanen
med tilhørende bestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kartet
i samsvar med bystyrets vedtak.

Kristiansand, den 20.6 2002

Plan- og bygningssjef

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KONT.
C	30.04.02	I HHT BYSTYREVEDTAK 10.04.02 ;		
		PARKERING FJERNET I MILJØGATE,		
		FORMÅL FRIOMRÅDE INNTEGNET	SM	KF
B	14.10.01	FORMÅLSGRENSE, MILJØGATE, FORMÅL	SM	KF
A	14.09.01	GESIMSHØYDER	SM	KF

BL. 1:25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
4. FRIOMRÅDE
7. FELLESOMRÅDER

LINJESYMBOLER

HOVEDGÅRDSTUNET

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

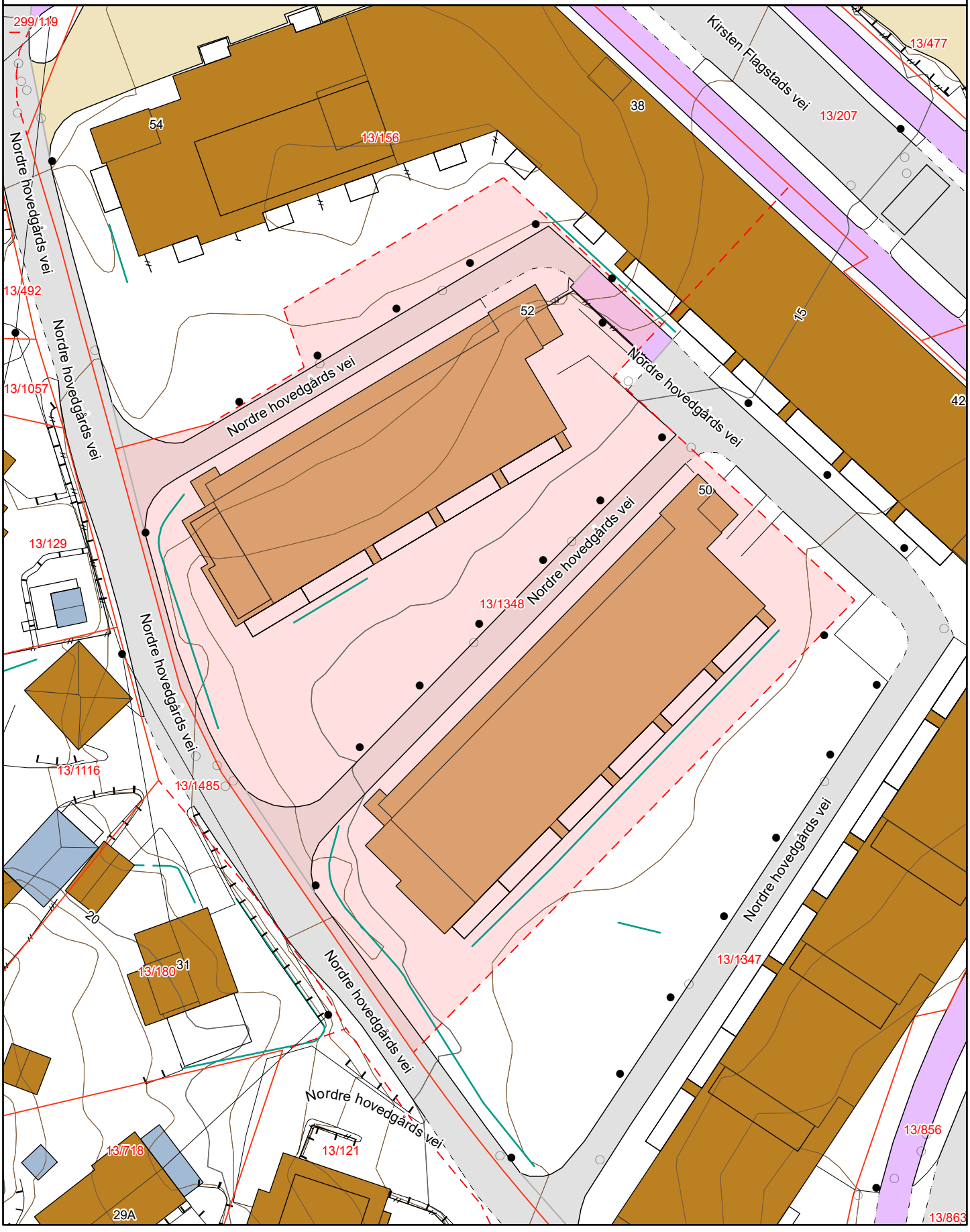
Dyrvik Arkitekter AS
Tel: 22 23 47 00
Fax: 22 23 47 01

Dato: 22.06.01
Tegning nr.: A651
Rev.

Oversiktskart

Adresse: **Nordre hovedgårds vei 52, 4621 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/13/1348/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3295 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 22.05.2025



Matrikkelkart

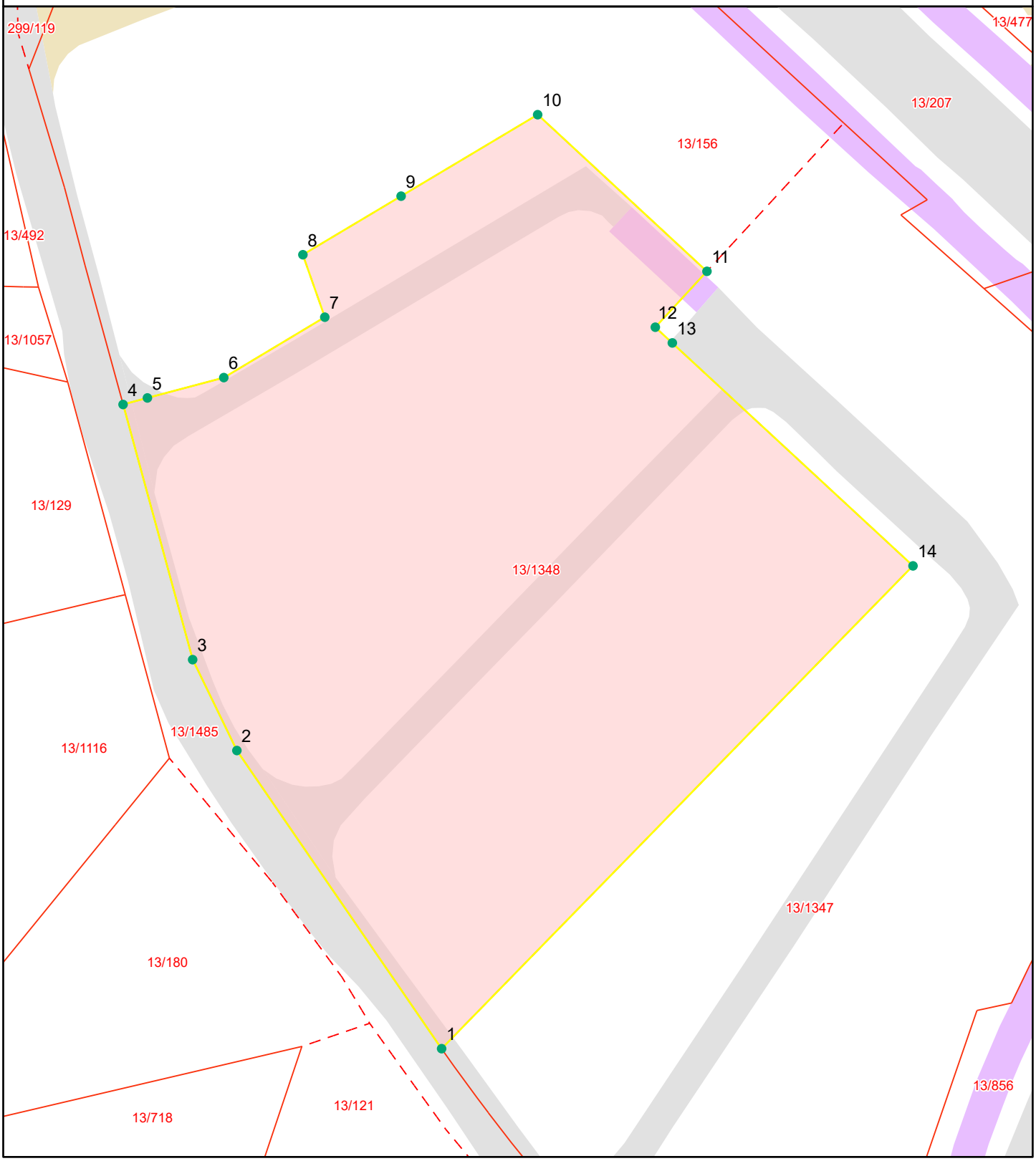
Adresse: **Nordre hovedgårds vei 52, 4621 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/13/1348/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3295 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 22.05.2025

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: 3295 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6464148.35	85329.63	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	33.34	0
2	6464175.82	85310.74	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	9.31	0
3	6464184.19	85306.66	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	24.37	0
4	6464207.71	85300.24	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	2.33	0
5	6464208.31	85302.48	Jord	Rør	Totalstasjon	10	7.29	0
6	6464210.19	85309.53	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	10.86	0
7	6464215.75	85318.85	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	6.1	0
8	6464221.51	85316.83	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	10.55	0
9	6464226.9	85325.9	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	14.67	0
10	6464234.41	85338.5	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	21.27	0
11	6464219.98	85354.12	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	7.02	0
12	6464214.83	85349.35	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	2.14	0
13	6464213.38	85350.93	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	30.26	0
14	6464192.83	85373.14	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	62.22	0

Nordre hovedgårds vei 52

Nabolaget Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	6 min 0.5 km
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl...	11 min
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 0.5 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 5.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vågsbygd kirke Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 4.1 km
Kristiansand Kjevik	23 min

BARNEHAGER

Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 0.7 km
Skårungen barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1.2 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vågsbygd	4 min
Kiwi Vågsbygd Senter	5 min

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

AMFI Vågsbygd	3 min
Apotek 1 Vågsbygd	5 min
Vågsbygd Vinmonopol	5 min

SPORT

Fiskå skole	4 min
Fiskå-banen kunstgress - 7er	6 min
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	11 min
Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	12 min

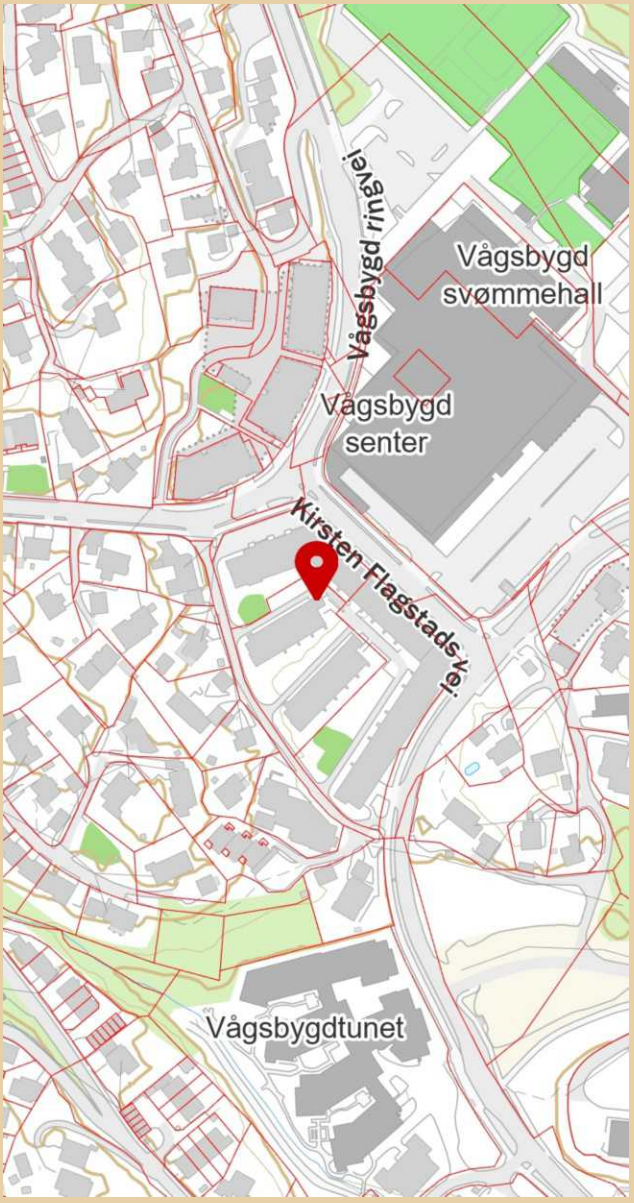
Gateparkering
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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