

Dvergsneslia 19

Dvergsnes



Prisantydning: **kr 16 990 000,-**





En flott og unik enebolig med mange kvaliteter



Flott utsikt fra uteområde

Innbydende og innholdsrik enebolig med flott og solrikt uteområde. - Garasje - Basseng - Treningsrom. Velkommen!

OMRÅDE

Dvergsnes

ADRESSE

**Dvergsneslia 19, 4639
KRISTIANSAND S**

Prisantydning

kr 16 990 000,-

Omkostninger: **kr 442 250,-**

Totalpris: **kr 17 432 250,-**

Formuesverdi: **kr 2 180 596,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 687,- per år**

Eiendomskatt: **kr 11 414,-**



Henrik Lossius

Eiendomsmegler

476 00 602

henrik.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

BRA-i: 373 m²

BRA-e: 25 m²

BRA Total: 398 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2013

Soverom: 3

Rom: 5

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 604.4 m²

DVERGSNESLIA 19

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 803 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 373 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 398 m²

TBA: 140 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 203 m² Trapperom, gang, 3 soverom, garderobe, gang 2, bad, vaskerom, trimrom (benyttes til kontor), garderobe 2, teknisk rom, trimrom, bod.

BRA-e: 14 m² Utvendig bod.

1. etasje

BRA-i: 170 m² Gang, garderobe, toalettrom, soverom, bad v/ soverom ved entré, entré, trapperom, stue/kjøkken, soverom 2, bad v/ soverom ved kjøkken, garasje, garderobe 2.

BRA-e: 11 m² Hagestue, utvendig søppelrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

140 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Mål på terrasse er ca. angitt.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet, 604.4 m²

Beliggenhet

Boligen har en fantastisk beliggenhet med utsikt mot sjøen og uteområde. Dvergsneslia er et attraktivt nybyggerområde bestående av stilren villabebyggelse. Fra den solrike tomten er det praktfull utsikt over Kristiansand skjærgården, Korsvikfjorden og innseilingen til Kristiansand. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til sjøen med flotte friareal, badeplasser og svaberg. Trygg- og kort skolevei til Dvergsnes barneskole. Forøvrig finner man barnehage, bussholdeplass og dagligvareforretning i nærområdet. Dette eksklusive nye boligfeltet på Dvergsnes er opparbeidet med lekeplasser, kyststi og flott felles badebrygge.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Nytt baderomsmøbel og dusj på hovedbad, ny dusj og dusjvegg på andre bad oppe, samt satt inn dusjvegg på bad nede. Strai, 2021,

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Kom noe vann ned i treningsrommet på betongveggen da det regnet svært mye vinter 2022 . Det ble utbedret med ny fuge på flisene ved stuevindu. Ikke sett mer vann inn etter dette.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Skiftet et vindue i kjellerstuen så det kan åpnes. Rune Byklum, 2022.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Dette er en sjelden og unik bolig du ikke vil gå glipp av. Meget innholdsrik enebolig med en gjennomgående flott og god standard. Boligen ligger sentralt på Dvergsnes og går over 2 etasjer. Du kan starte med å parkere bilene utenfor på et pent steinbelagt uteområde eller i garasje. Du kommer så inn i en romslig gang/entré med gode oppbevaringsmuligheter. Inngang til gjestetoalett fra gang. Videre kommer du inn til boligens hovedplass, nemlig stue/kjøkkendel. Her er det en utgang via store foldedører ut til et unikt og solrikt uteområde. Uteområdet er flislagt med flere solrike soner. Pent og stort oppvarmet basseng, utedusj jacuzzi, hagestue og flott sjøutsikt er noe av kvalitetene. God plass til utemøbler. Her kan virkelig fine sommerdager nytes med familie og venner.

Praktisk åpen stue/kjøkkenløsning. Pent kjøkken fra Strai med integrerte hvitevarer som komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og kaffemaskin. Her ligger alt til rette for god matlaging. Barløsing på kjøkken hvor frokosten kan spises.

I stue er det god plass til sofagruppe og spisebord. Flotte vindusflater som gir godt med lys til stue/kjøkkendel. Her kan virkelig sjøutsikten nytes. Hyggelig gasspeis i stue som gir godt med varme. Parkett på gulv og malte flater på vegger.

I hovedetasje finner du også 2 soverom med god plass til seng og oppbevaring. Fra hovedsoveorm er det direkte inngang til pent flislagt bad som inneholder dusjhjørne, servant og wc. Det er også et walk-in closet i tilknytning til hovedsoverom. Soverom 2 har også inngang til bad med wc, servant og dusjhjørne.

Fra 1.etg. er det en trapp ned til underetasje. Her kommer du ned til en stor trappegang. Stor kjellerstue med plass til sofagruppe. Her kan de voksne eller barna ta en ekstra hvil etter den ellers travle hverdagen. Det er også et stort soverom som lett kan gjøres om til 2 mindre soverom om ønskelig. Vegg til vegg teppe på alle soverom. Delikat flislagt bad med badekar/dusj, servant og wc. Her er det en fryd å starte dagen.

I underetasjen finner du også et kontor, stort vaskerom med mye oppbevaringsplass, stort rom som i dag brukes som treningsrom og godt med bodplass.

Er du opptatt av en eiendom som ikke er helt som det vanlige? Da burde du ta en titt på denne!

Velkommen til visning!

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 21.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato (19.08.2024). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Boligen er bygd i 2013 og er i stort sett bra stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig har samtlige bygningsdeler normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer og dører er i bra stand. Murfasade er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Mindre vannansamling på tak ved nedløp, bør holdes under kontroll/utbedres. Hulrom under gulvsaker på terrasse flere steder, utbedringer bør beregnes. Innvendig er det hulrom under gulvfliser på bad i 1. etasje. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot våtrom og ved utforèt trevegg i trimrom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. STRAI-kjøkkeninnredning er i bra stand, induksjon platetopp er montert. Ventilator er montert i takhimlingen. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, kursoversikt bør monteres i sikringsskapet. Rørøppegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert ved innredning på vaskerom. Elektrisk til oppvarming, gasspeis i stue. KOMFOVENT- boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. NIBE-varmepumpe med v.v.-bereder x 2 er montert. Oppvarming av boligen og bassenget med vannbåren varme fra jordvarme. Svømmebasseng ble ikke kontrollert under befaringen. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Innvendig > Trapp ved bod. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
Innvendig > Innvendige trapper.
Innvendig > Andre innvendige forhold.
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv.
Våtrom > 1. etasje > Bad v/soverom ved entrè > Overflater Gulv.
Våtrom > 1. etasje > Bad v/soverom ved kjøkken > Overflater Gulv.
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: kjøleskap, komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin og mikro.

Frittstående kjøleskap og frys i kjeller medfølger ikke.

Parkering

Garasje og biloppstillingsplass.

Diverse

Takstmannen har påvist avvik: Ingen branddør fra garasje til boligdel.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk til oppvarming, gasspeis i stue. KOMFOVENT- boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. NIBE-varmepumpe med v.v.-bereder x 2 er montert. Oppvarming av boligen og bassenget med vannbåren varme fra jordvarme.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter / Energifarge

C - Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 14 687 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr 4059. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 11 414 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 2 180 596 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 8 286 264 pr. 2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser og rettigheter som følger eiendommen:
Ingen heftelser følger. Ingen rettigheter funnet.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.01.2013. Ferdigattesten gjelder for oppføring av enebolig, garasje og svømmebasseng. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse/planløsning. I byggetillatelse fremkommer det at boligens BRA er på 278,5 m2 og garasjen/bodens BRA er på 36,5. Takstmannen har målt opp boligens BRA-i (inkludert garasje) til 373 m2. Boligen er således blitt utvidet etter at ferdigattest ble utstedt, og det foreligger ikke noe dokumentasjon på dette i kommunens arkiv. Avvik i planløsning i u.etg.: Stue er opprinnelig godkjent som aktivitetsrom, og kontor er opprinnelig godkjent som trimrom. Det ene soverommet er opprinnelig godkjent med to soverom med hver sin tilhørende bod. Treningsrom og bod m/ trapp opp til garasjen fremkommer ikke av godkjente tegninger. Trappa i forbindelse med garasjen

fremkommer ikke på tegninger. Planløsning i 1. etg. stemmer overens med godkjente byggetegninger. Utvendig bod samt utestue fremkommer ikke av godkjente tegninger. Endringene er ikke blitt omsøkt. Godkjente byggetegninger er vedlagt i salgsoppgave. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknader/godkjenning/pålegg påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 991 "Dvergsnes felt B - Nordlig del (gnr/bnr 96/2 m. fl.) datert 26.04.2006 samt bebyggelsesplan nr. 991C "Dvergsnes felt B - nordlig del, delfelt B2 og B3" datert 10.06.2010 (sist endret 29.08.2022). På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Ingen konsesjonsplikt.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers genererkjøring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt

karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 16 990 000

Totalpris

Kr 17 432 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

16 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

424 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

425 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

442 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

17 415 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

17 432 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 209 040,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Michael Eeg
Tone Britt Eeg

Oppdragsansvarlig

Henrik Lossius
Eiendomsmegler

Ansvarlig megler

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

henrik.lossius@sormegleren.no

Tlf: 476 00 602

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

23.08.2024



Usjenert uteområde med basseng, jacuzzi, utedusj og utestue



Utestue



Flott utsikt mot sjøen



Uteområde med et deilig basseng



Stor foldedør fra stue og ut til uteområde



Stort steinbelagt uteområde



Utgang til stort og solrikt uteområde



Stue med god plass til sofagruppe



Hyggelig gasspeis som gir godt med varme



Stue med en deilig takhøyde som gir en god romfølelse



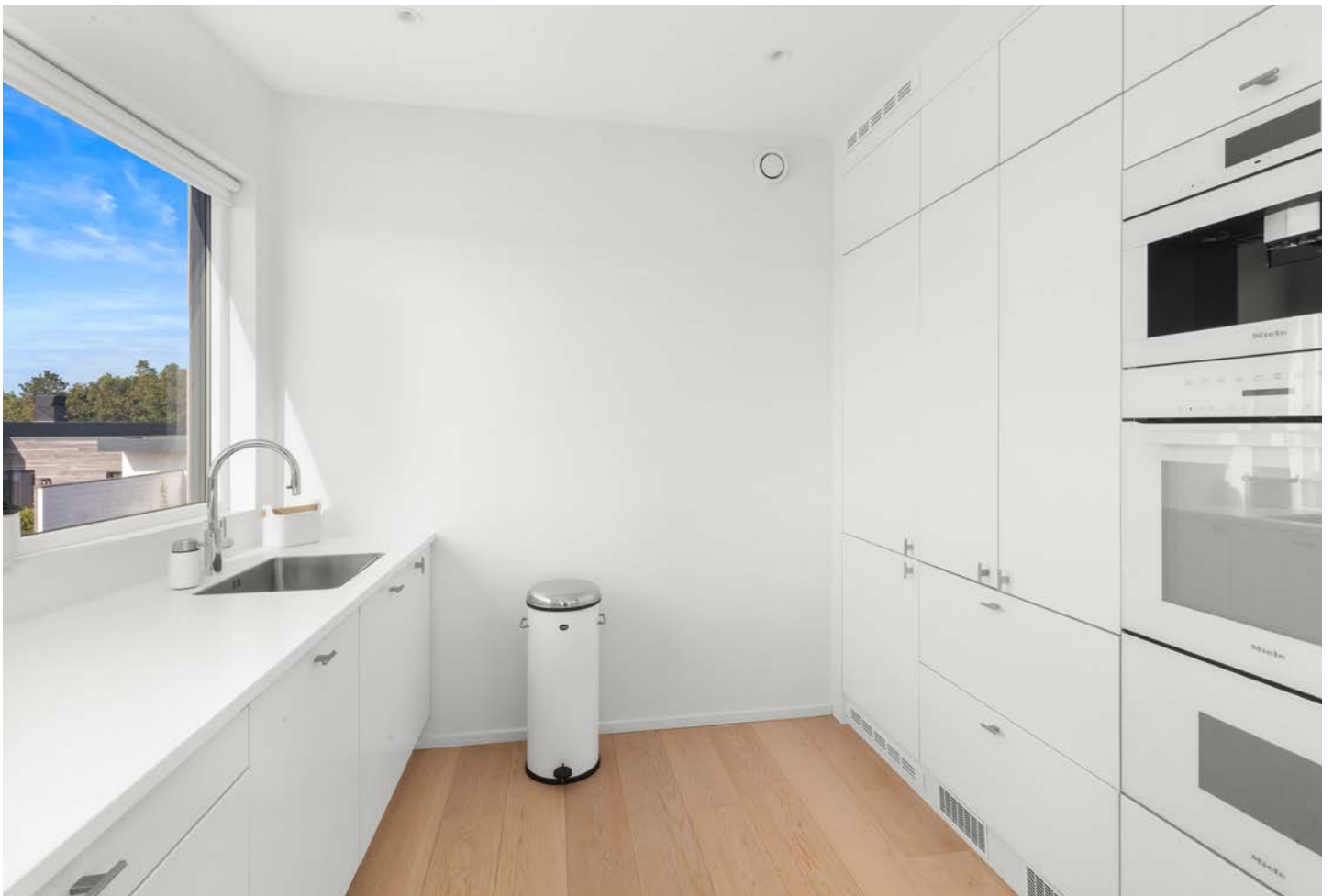
Praktisk åpen stue/kjøkkenløsning



Kjøkkenen med praktisk barløsning



Pent kjøkken fra Strai



Kjøkkenen med mye skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer.



Hovedsoverom i 1.etg. med god plass til dobbeltseng



Inngang til pent flislagt bad fra hovedsoverom



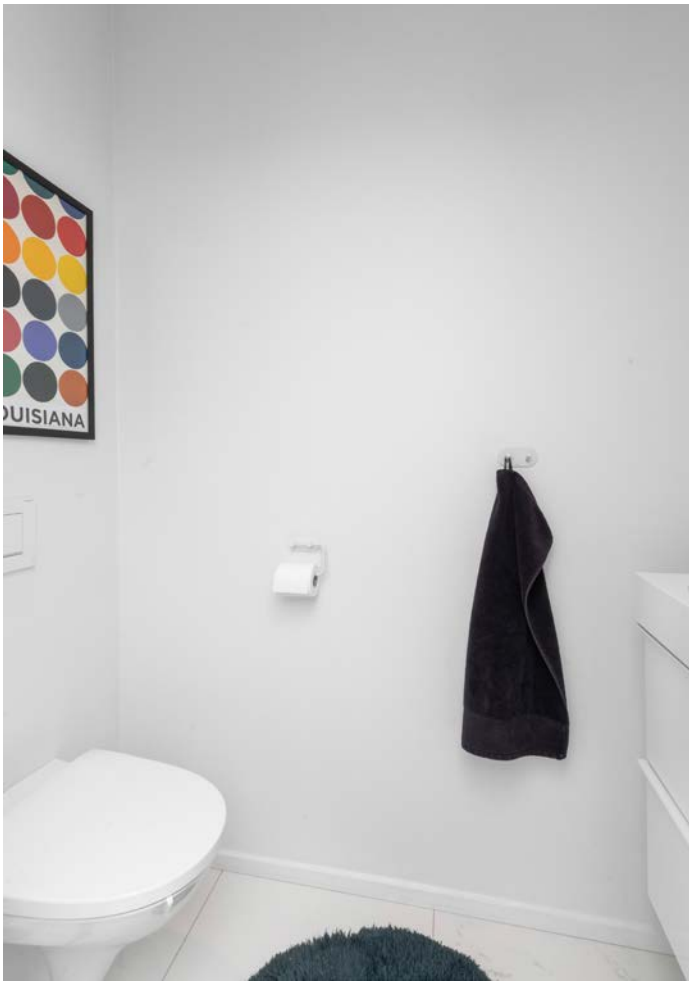
Inngang til walk-in closet fra hovedsoverom



Soverom 2 i 1.etg. God plass til dobbeltseng og garderobeskap



Direkte inngang til pent flislagt bad fra soverom 2



Gjestetoalett ved gang/entré



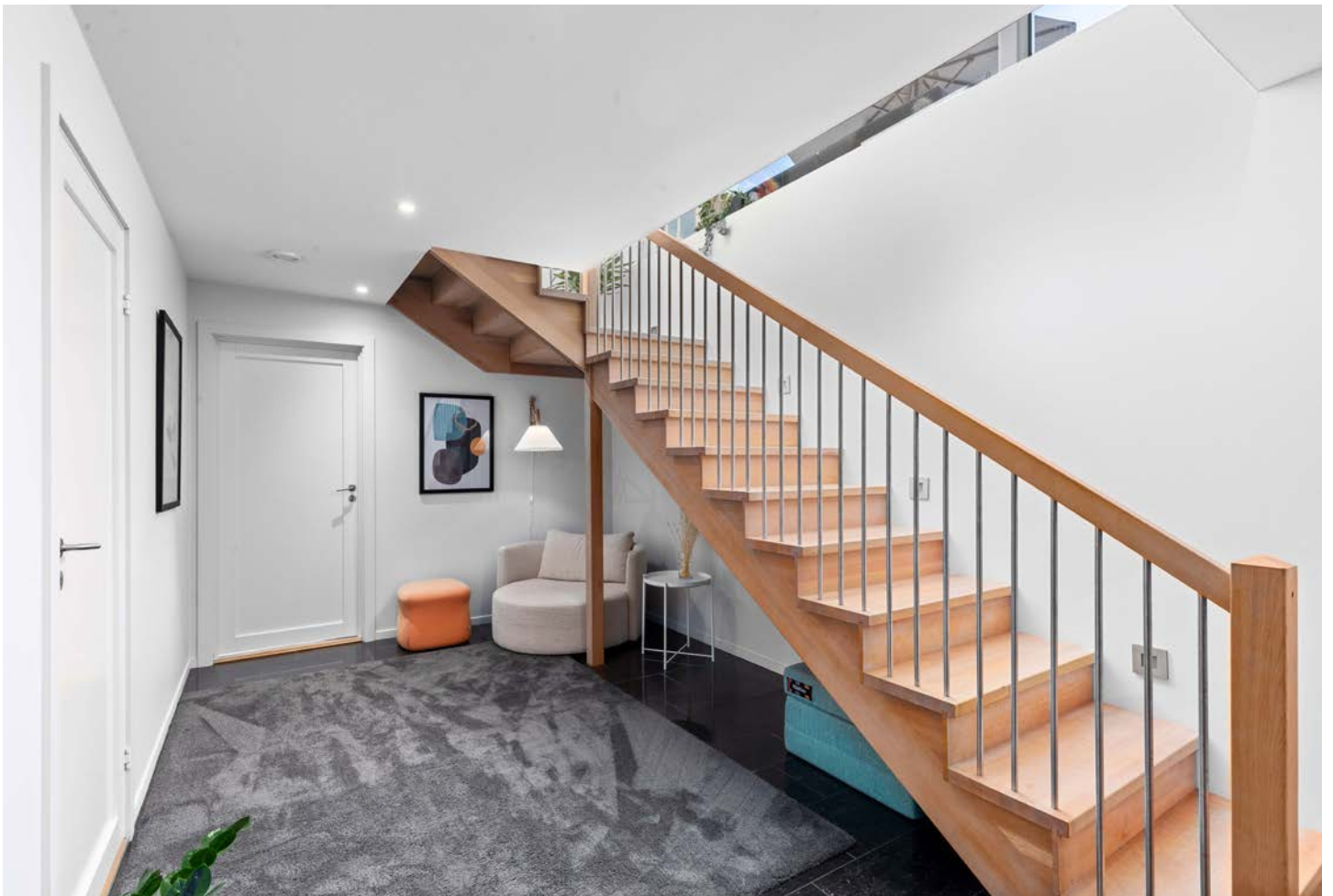
Gang/entré



Gang/entré med oppbevaringsløsninger. Inngang bod.



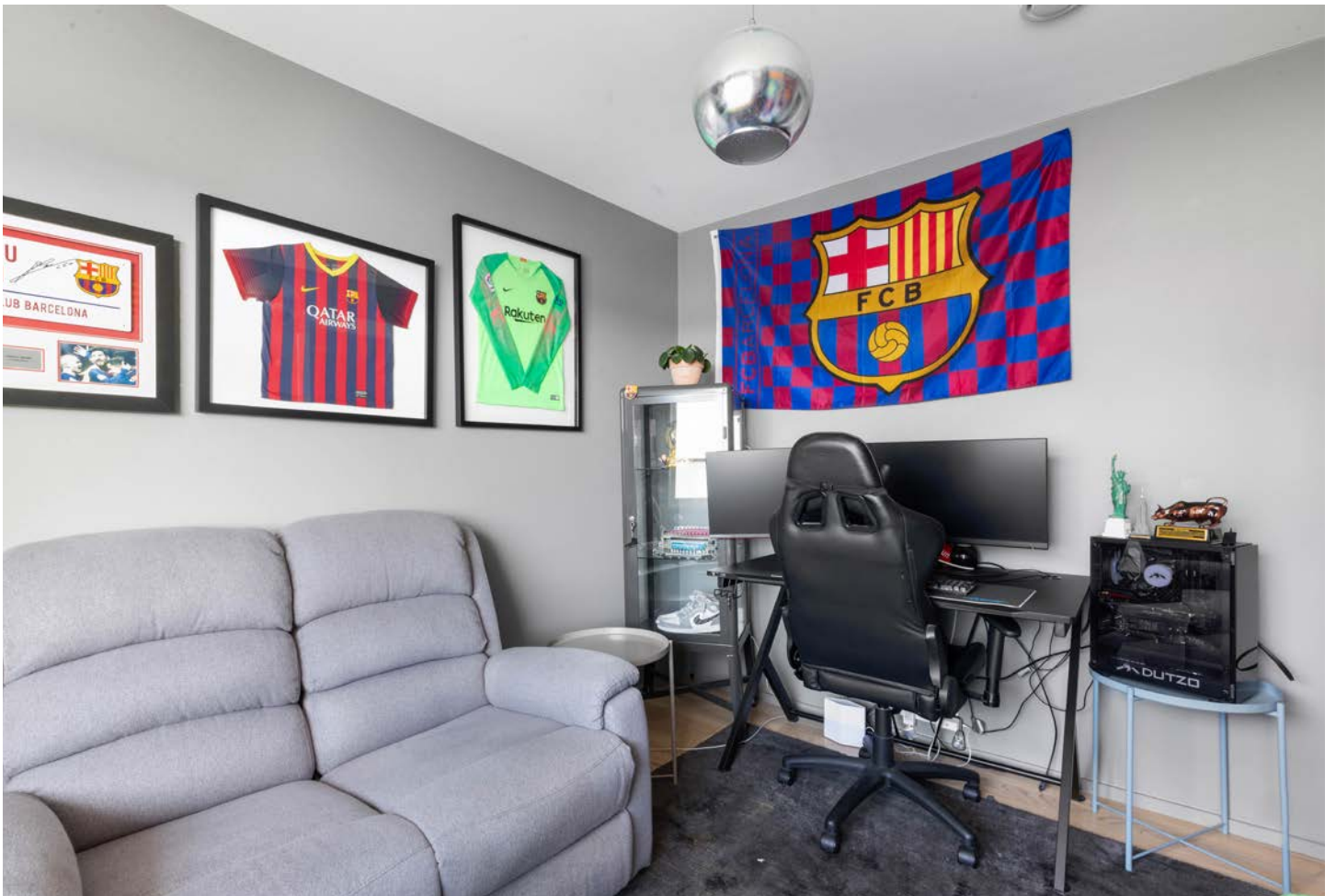
Trappegang i 1.etg.



Trappegang i underetasje



Hyggelig kjellerstue med god plass til sofagruppe.



Soverom 1 er i dag omgjort fra 2 soverom til et stort. Dette kan med enkle grep gjøres om til 2 soverom.



Soverom 1 i underetasje



Kontor i underetasje



Pent flislagt bad med badekar, servant og vegghegt wc



Romslig vaskerom med innredning



Stort rom i kjeller som i dag brukes som treningsrom



Treningsrom i kjeller



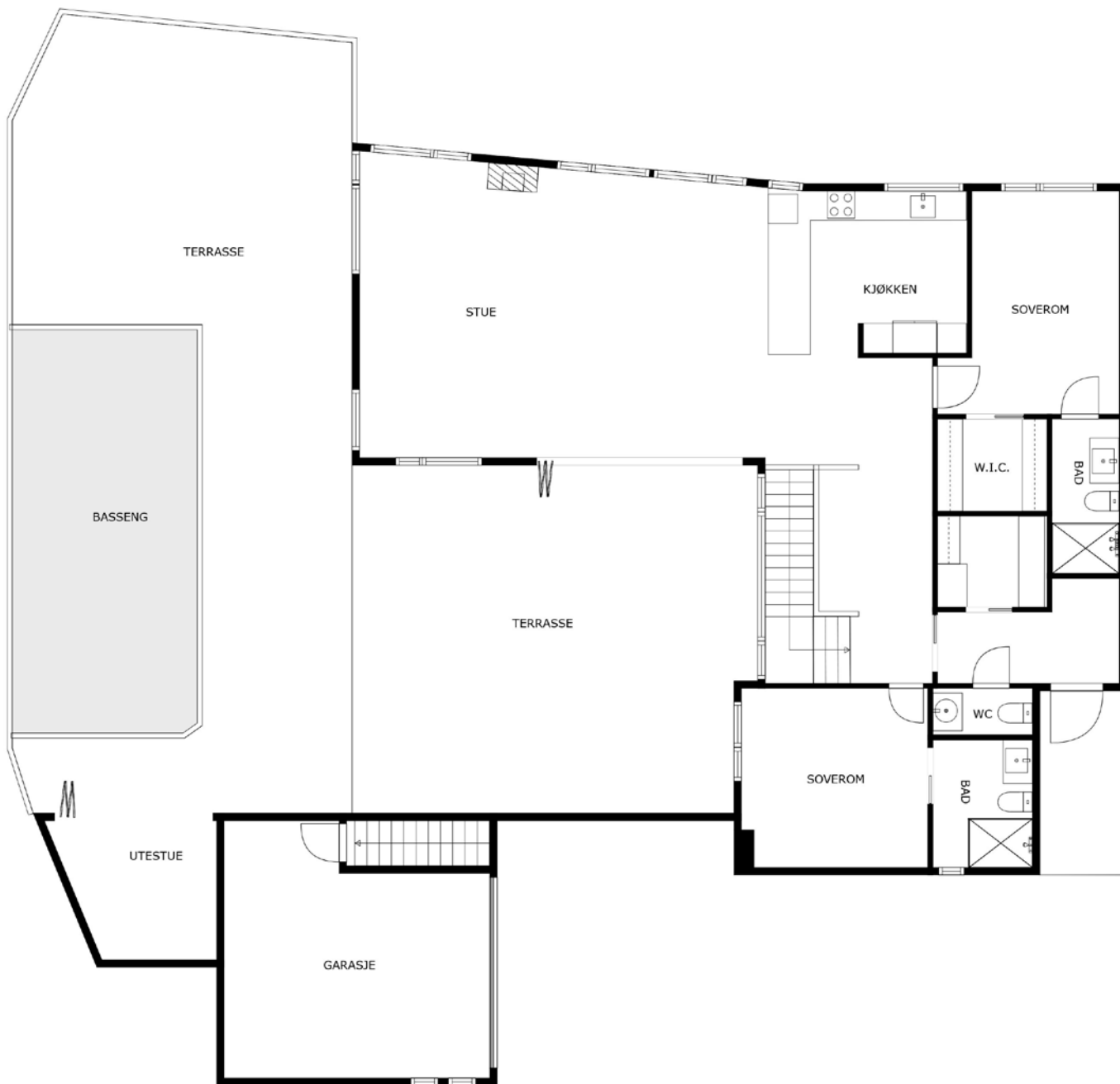
Mye oppbevaringsplass i underetasje



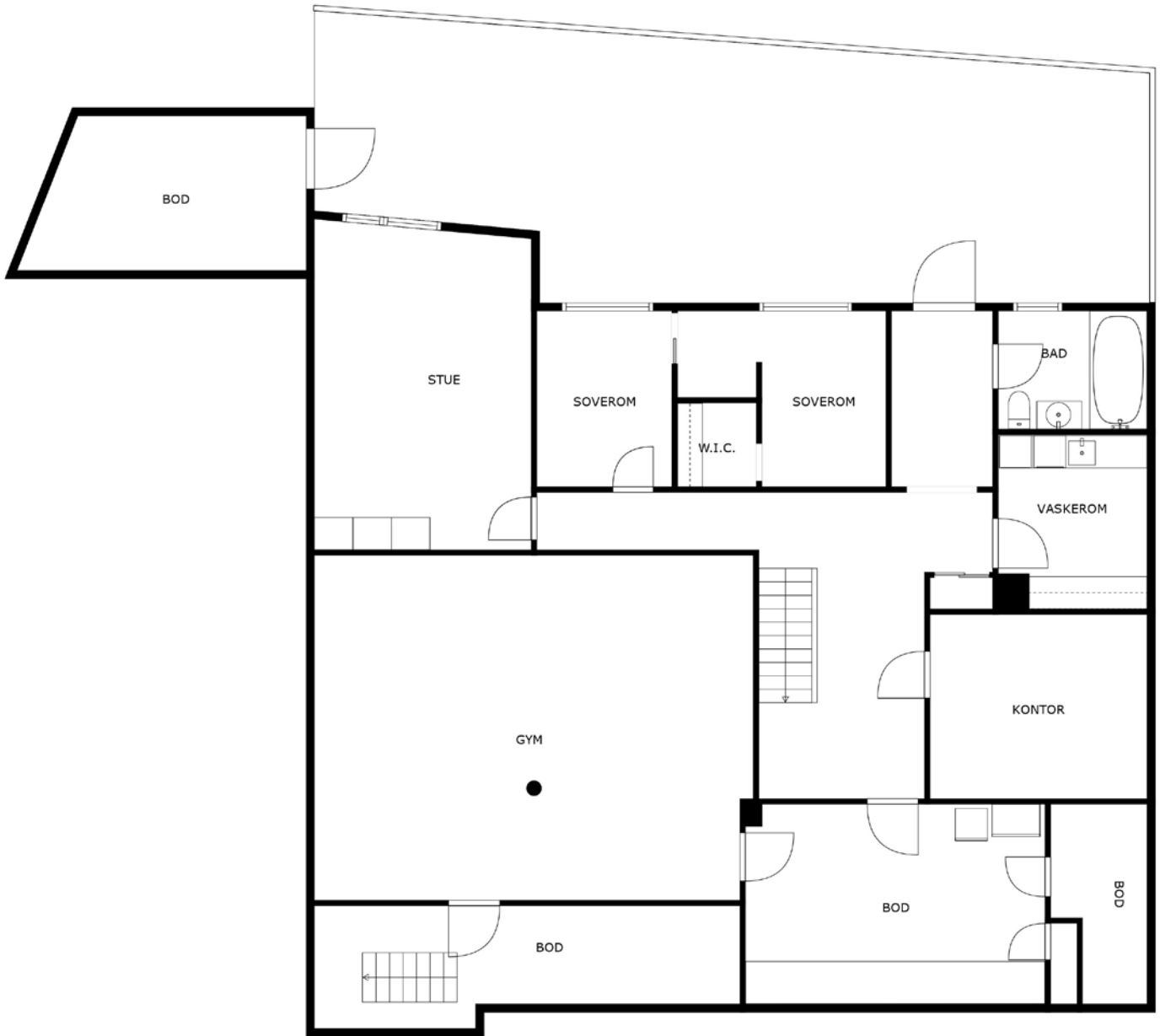
Tilhørende garasje og biloppstillingsplasser på tomt



Uteområde



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Nabolagsprofil

Dvergsneslia 19 - Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 246 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dvergsnesåsen Linje 56	4 min	0.3 km
Holte skole/snuplass Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211	4 min	2.3 km
Kongshavn brygge Linje 91	7 min	4.3 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	11 min	9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	14 min	11.1 km

Skoler

Valsvigveien skole (1-2 kl.) 131 elever, 8 klasser	6 min	0.4 km
Odderhei skole (3-7 kl.) 354 elever, 18 klasser	15 min	1.1 km
Holte skole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	5 min	2.6 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 327 elever, 21 klasser	8 min	5 km
MARITIM vgs. Sørlandet	7 min	
Kristiansand katedralskole/Gimle	13 min	

«Kort vei til sjø og skog. Rolig, men sentralt. Gode skoler og godt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

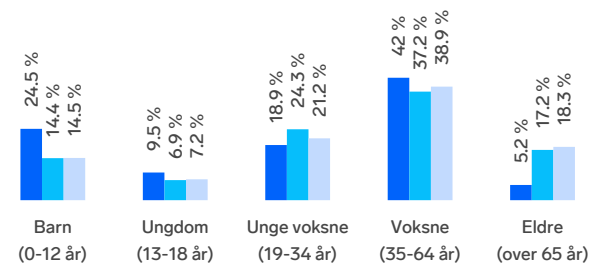
Veldig bra 94/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dvergsnes/Odderhei	3 519	1 206
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år) 112 barn	6 min	0.4 km
Maritippen barnehage (0-5 år) 136 barn	15 min	1.2 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	17 min	1.2 km



Dagligvare

Kiwi Dvergsnes PostNord	9 min	0.7 km
Rema 1000 Strømme	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

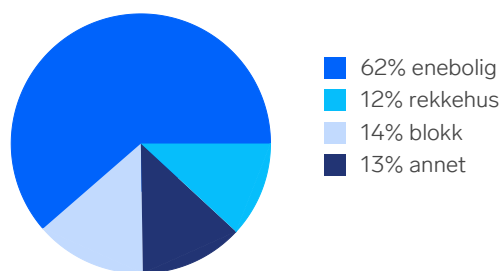
 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

Sport

- | | |
|--|--|
|  Dvergsnes ballbane | 4 min  |
| Ballspill, fotball | 0.3 km |
|  Dvergsnes skole | 12 min  |
| Ballspill, sandvolleyball | 0.9 km |
|  Fresh Fitness Rona | 6 min  |
|  Randesund fysio og Tr.senter | 9 min  |

Boligmasse







«Nytt og ryddig. Liker stilen med moderne boliger. Trygt og godt for barn.»

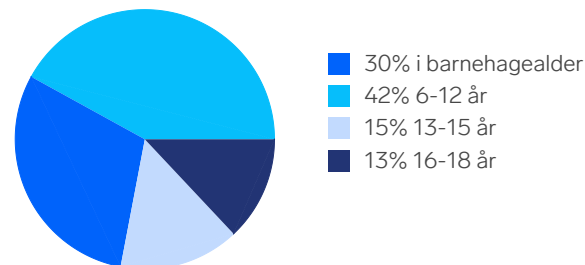
Sitat fra en lokalkjent



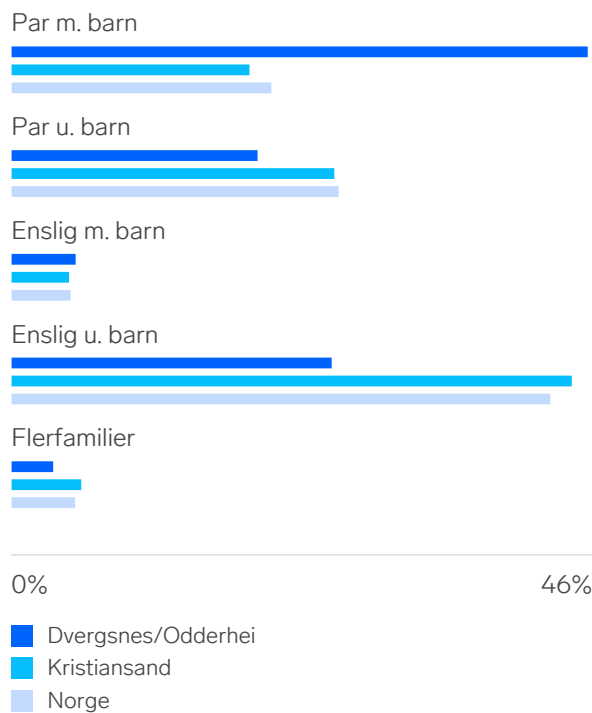
Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  Rona Senter | 6 min  |
|  Apotek 1 Dvergsnes | 9 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

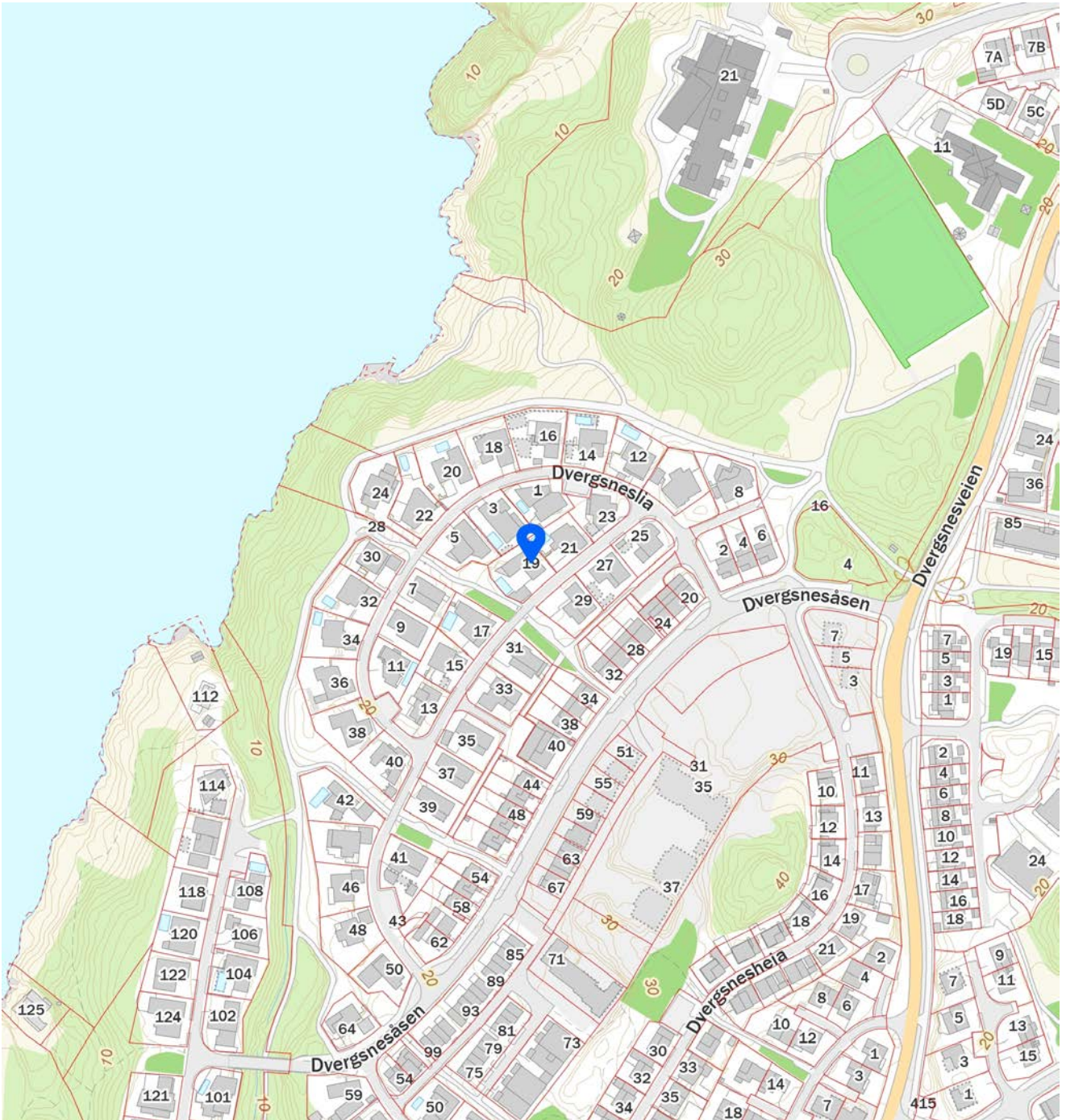
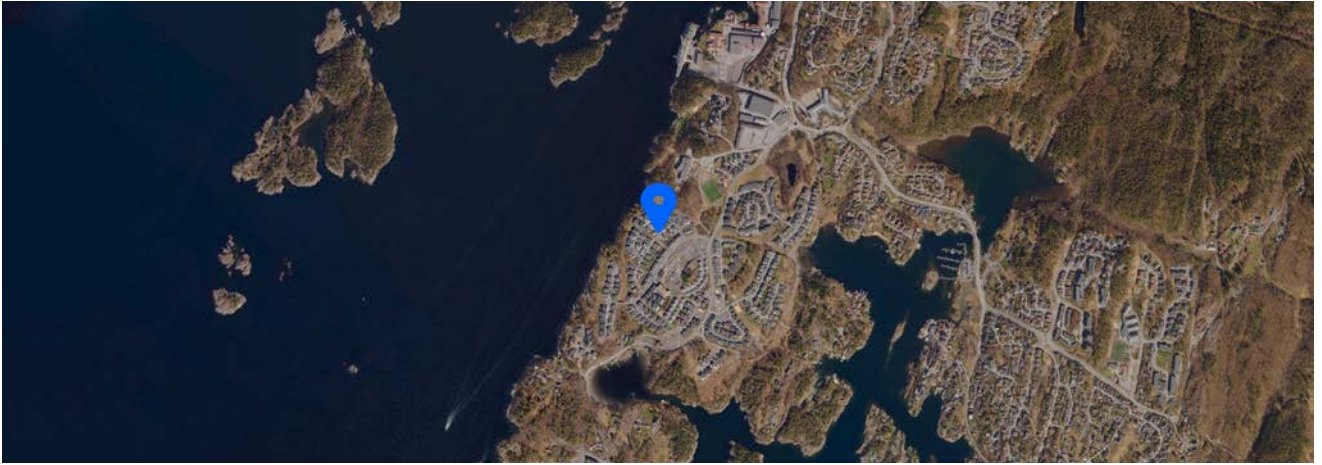


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: Kaffemaskin + mikro ovn
2. **Heldekingstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

Egenerklæring

Dvergsneslia 19, 4639 KRISTIANSAND S

14 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dvergsneslia 19	Dvergsneslia 19	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2021

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Hovedselger

Eeg, Michael

Medselger

Eeg, Tone Britt

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt baderomsmøbel og dusj på hovedbad, ny dusj og dusjvegg på andre bad oppe, samt satt inn dusjvegg på bad nede.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Strai

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kom noe vann ned i treningsrommet på betongveggen da det regnet svært mye vinter 2022 . Det ble utbedret med ny fuge på flisene ved stuevindu. Ikke sett mer vann inn etter dette.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet et vindue i kjellerstuen så det kan åpnes

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rune byklum

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93934973

Tilstandsrapport

📍 Dvergsneslia 19, 4639 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 96, bnr. 803

Sum areal alle bygg: BRA: 398 m² BRA-i: 373 m²



Befaringsdato: 19.08.2024

Rapportdato: 21.08.2024

Oppdragsnr.: 18128-1892

Referansenummer: OJ4284

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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.

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen er bygd i 2013 og er i stort sett bra stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har samtlige bygningsdeler normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer og dører er i bra stand. Murfasade er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Mindre vannansamling på tak ved nedløp, bør holdes under kontroll/utbedres. Hulrom under gulvskifer på terrasse flere steder, utbedringer bør beregnes.

Innvendig er det hulrom under gulvfliser på bad i 1. etasje. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot våtrom og ved utforèt trevegg i trimrom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. STRAI-kjøkkeninnredning er i bra stand, induksjon platetopp er montert. Ventilator er montert i takhimlingen. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, kursoversikt bør monteres i sikringsskapet. Rørøppegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert ved innredning på vaskerom. Elektrisk til oppvarming, gasspeis i stue. KOMFOVENT- boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. NIBE-varmepumpe med v.v.-bereder x 2 er montert. Oppvarming av boligen og bassenget med vannbåren varme fra jordvarme.

Svømmebasseng ble ikke kontrollert under befaringen.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

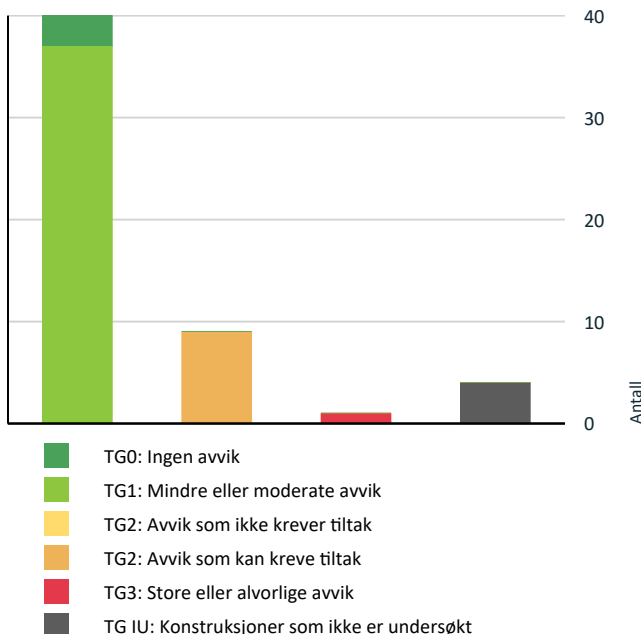
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

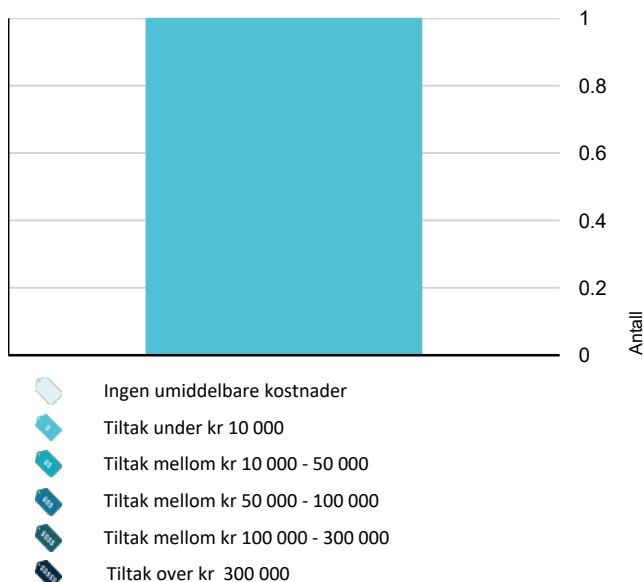
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

Frittliggende garasjer/bygg, støttemurer, gjerder m.m. blir ikke kontrollert under beferingen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Trapp ved bod [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Gasspeis [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad v/soverom ved entrè > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad v/soverom ved kjøkken > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår	Kommentar
2013	Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takpapp/membran er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er i bra stand.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Murfasade og fasedeplater er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Konstruksjonen ble ikke kontrollert.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Flatt tak med fall til takgesims, vannansamling en sted på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannansamling en sted på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak, bør holdes under kontroll.

! TG 1 Vinduer

Vinduer er i bra stand og er aluminiums-kledd på yttersiden noe som er en optimal løsning mht. vedlikehold.

! TG 1 Dører

Ytterdører er fra byggetid og har normal slitasje.

Dør til utvendig bod med opplegg til svømmebasseng tar i karm og er noe slitt, vanlig vedlikehold bør beregnes.



Inngangsdør.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hulrom under gulvskifer flere steder, utbedringer trengs.

Rekkverk er iht. krav.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater gulv:

Underetasje:

Gang: Fliser.
Soverom: Parkettgulv.
Garderobe: Parkettgulv.
Vindfang: Fliser.
Bad: Fliser.
Vaskerom: Fliser.
Kontor: Parkettgulv.
Garderobe/bod: Parkettgulv.
Teknisk-rom: Malt betonggulv.
Trimrom: Teppe.
Bod: Malt betonggulv.

1. etasje:

Gang: Fliser.
Garderobe: Fliser.
Toalettrom: Fliser.
Soverom: Teppe.
Bad: Fliser.
Entrè: Parkettgulv.
Stue/kjøkken: Parkettgulv.
Soverom: Teppe.
Bad: Fliser.
Garderobe: Teppe.
Garasje: Betonggulv.
Hagestue: Fliser.

Forbehold om feil må tas.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang 1. etasje, avvik i rommet var 5 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 7 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 3 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 3 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i treningsrom, avvik i rommet var 8 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelas 5 steder i rommet.

TO 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble utført i utførèt trevegg i trimrom, ingen fuktighet ble registrert.



TO 2 Innvendige trapper

Tett trapp med rekkverk montert.

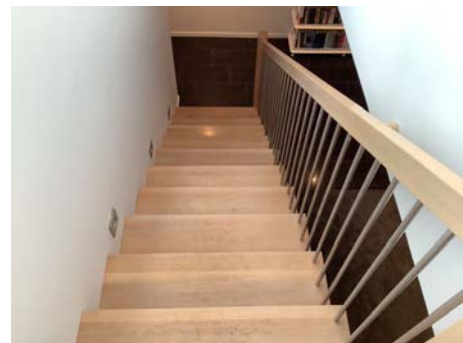
Håndløper anbefales montert av sikkerhetsgrunner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TO 3 Trapp ved bod

Trapp er i bra stand, rekkverk anbefales montert av sikkerhetsgrunner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Andre innvendige forhold

Ubetydelig liten sprekk i veggplate på soverom ved bad innenfor kjøkken.

Hull i veggplate i underetasjen.

Slitasjemerker på gulv etc. er ikke medtatt i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør beregnes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert svakt fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelasere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbildet.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og vaskerom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert vaskekum/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble registrert.

Småskade på én skapfront.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbildet.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og vaskerom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM VED ENTRÈ

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM VED ENTRÈ

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Sprekk i 1 flis og hulrom flere steder.

Det er etablert svakt fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

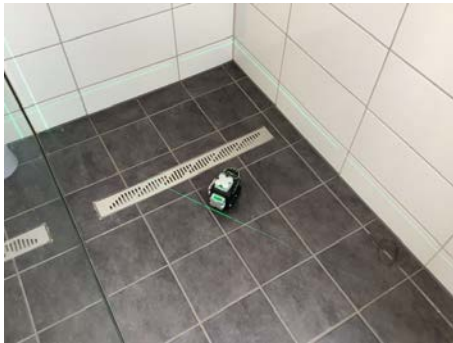
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD V/SOVEROM VED ENTRÈ

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM VED ENTRÈ

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM VED ENTRÈ

TO 1 Ventilasjon

Veggventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørrbladet.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM VED ENTRÈ

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



1. ETASJE > BAD V/SOVEROM VED KJØKKEN

TO 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

Glipe i siliconfuging til venstre over dør.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM VED KJØKKEN

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv, hulrom noen steder..

Glipe i siliconfuging enkelte steder.

Det er etablert svakt fall til gulvsluket i deler av dusjhjørnet.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



1. ETASJE > BAD V/SOVEROM VED KJØKKEN

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM VED KJØKKEN

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM VED KJØKKEN

TO 1 Ventilasjon

Veggventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM VED KJØKKEN

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontroll av konstruksjon ble kontrollert i luke i vegg som var der fra før, hulltaking derfor ikke aktuelt.

Ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Fuktsøking ble utført med Protimeter MMS 3 fuktmåler.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning er i bra stand.

Induksjon platetopp er montert.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Malt tak og malte vegger. Fliser på gulv. Veggventil m/avtrekk.

Ingen dreneringsspalte under vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringsspalte mangler under vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere dreneringsspalte.



1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i vaskerom bak innredningen (skuff må dras ut).



Innvendig stoppekran bak innredningen på vaskerom.

! TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

! TG IU Ventilasjon

Komfovent ventilasjon er montert, vanlig vedlikehold/service bør beregnes. Anlegget ble ikke kontrollert.

! TG IU Andre VVS-installasjoner

NIBE varmpumpe x 2 med integrert v.v.-bereder er montert.



! TG IU Gasspeis

Gasspeis er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.



! TG 1 Andre installasjoner

FLEXIT sentralstøvsuger er montert.

Tilstandsrapport



Vannbåren varme

Oppvarming av boligen og bassenget med vannbåren varme fra jordvarme.

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 bygningsakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt anbefales montert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

Anlegget er fra byggetid.

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

Ja

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

Ja El.bil-lader er montert.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



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 bygningsakkyndig 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.

Tilstandsrapport

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig eller målbar fuktighet i yttervegger under befaringen.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

! TG 0 Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.

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

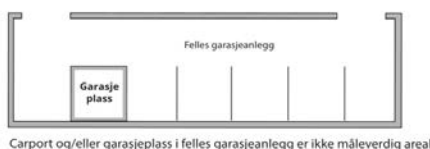
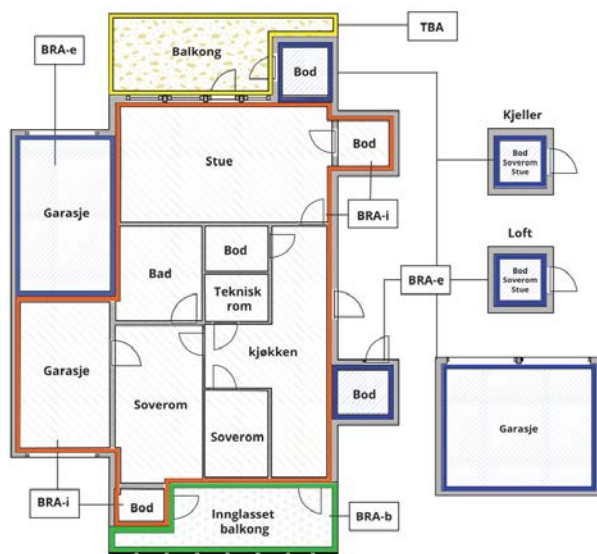
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	170	11		181	140
Underetasje	203	14		217	
SUM	373	25			140
SUM BRA	398				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Garderobe , Toalettrom , Soverom , Bad v/soverom ved entrè, Entré, Trapperom , Stue/kjøkken , Soverom 2, Bad v/soverom ved kjøkken, Garasje , Garderobe 2	Hagestue, Utvendig søppelrom	
Underetasje	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Garderobe , Gang 2, Bad , Vaskerom , Trimrom (benyttes til kontor), Garderobe 2, Teknisk rom , Trimrom , Bod	Utvendig bod	

Kommentar

Mål på terrasse er ca. angitt.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Mindre arbeider er utført, eier har dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Ingen brannør fra garasje til boligdel.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Michael Eeg og Tone Britt Eeg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	803		0	604.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dvergsneslia 19

Hjemmelshaver

Eeg Michael, Eeg Tone Britt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
14 750 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.08.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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, og 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 godkjenning 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 godkjenning 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/OJ4284>

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 96 Bnr.: 803 Fnr.: Snr.:
Adresse: Dvergsneslia 19
Areal i m²: 604,4
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 12.08.2024

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Dvergsneslia 19

Målestokk: 1:3000

Dato: 12.08.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



DVERGSNES FELT B – NORDLIG DEL, DELFELT B2 OG B3, BEBYGGELSESPLAN

Sist endret 29.08.2022

1 Fellesbestemmelser

Byggemelding

Byggemelding skal vedlegges snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Situasjonsplan skal vise garasje/carport/parkering, planering av uteområder samt oppføring av forstøtningsmurer. Byggemelding skal dokumentere at leiligheter i B10, B16, B21, B22 og B28 har tilfredsstillende støynivå, er gjennomgående og har minst ett soverom mot stille side.

Støy

Langs ny Dvergsnesvei skal det bygges ny mur med 2 meters høyde og støyskjerm i 1,5 meters høyde som angitt på plankartet. Verandaer og takterrasser i B16, B21, B22 og B28 skal ha tett rekkverk.

Bygge høyder

På plankartet er maksimale byggehøyder angitt med kotehøyde for maksimal gesimshøyde G. Hovedetasje er angitt med maksimal kotehøyde, H01. Der det skal bygges underetasje er denne angitt med maksimal kotehøyde, U.

Takform

Alle bygg skal ha flate tak.

Materialbruk og farger

Det skal være enhetlig material- og fargebruk innen hvert enkelt delområde.

Universell utforming

Minimum 70% av all bebyggelse skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Følgende områder skal være universelt utformet:

Alle boligene i B1 med unntak av tomt 2, 3 og 9.

Alle boligene i B2, B3, B4, B33.

Bolig 4, 5 og 6 i B5.

Alle boligene i B8 og B9.

Alle boligene i B16 – B18.

Alle leilighetene i B21, og B23 - B25.

Rekkehus i feltene B10-B19 skal ha planløsning slik at innvendig heis kan ettermonteres.

Parkering

Følgende parkeringsdekning gjelder:

2 p-plasser pr. boenhet for eneboliger og rekkehus med parkering på egen tomt,

1,75 p-plasser pr. boenhet for rekkehus med parkering i fellesanlegg,

1,25 p-plasser pr. boenhet for blokkbebyggelse i fellesanlegg.

Minimum 5% av p-plassene skal være HC-plasser med oppmerka felt 4,5 x 6 meter.

Plassene skal ligge i tilknytning til inngangspartier / i parkeringskjeller.

Hver boenhet skal ha $\frac{1}{4}$ gjesteparkeringsplass på offentlig parkeringsplass, eller i fellesanlegg.

For hver boenhet i B21-B25 skal det være 1 sykkelplass innendørs og en utendørs.

Kabler og ledninger

Kabler og ledninger tillates lagt i offentlig trafikkareal, friareal, med unntak av F3 og F5, og fellesområder. Kummer og andre innretninger på overflate skal ikke legges inn i lekeplassareal.

Avkjørsler

Avkjørsel til private eiendommer skal ha bredde, stigning og frisikt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.

2 Byggeområder, pbl §25 1. ledd nr 1

2.1 Byggeområder for eneboliger, B1 – B9, B14 - B15, B20, B31 - B33.

- I områdene B1 - B9, B14 – B15, og B31 - B33 tillates en boenhet på hver tomt
- I område B20 samt i tomt nr. 9 i B1 tillates en boenhet med én tilhørende sekundærleilighet med maks bruksareal på 55m². En forutsetning for at det kan tillates sekundærleilighet er at det avsettes 3 biloppstillingsplasser på egen tomt og 80m² uteoppholdsareal pr. boenhet.
- For tomter med bebyggelse i to plan er tillatt bebygd areal (BYA) inntil 180 m².

Dette gjelder alle tomter der høydeforskjell mellom laveste bygningsnivå (U eller H01) og gesimshøyde (G) er minst 6,5 meter som angitt på plankartet, med unntak av B14, B15 og B20 som har egne bestemmelser om bebygd areal..

- For tomter med bebyggelse i ett plan er tillatt bebygd areal (BYA) inntil 250 m².
Dette gjelder alle tomter der høydeforskjell mellom laveste bygningsnivå (U eller H01) og gesimshøyde (G) er 3,5 meter, som angitt på plankartet.
- I B14 og B15 tillates en boenhet på hver tomt som skal ha to etasjer mot Dvergsnesskauen. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 200 m². I øverste etasje tillates inntil 100 m² bolig, øvrig areal tillates som terrasse. Bebyggelsen skal ha form og uttrykk som harmonerer med tilgrensende rekkehusbebyggelse mot Dvergsnesskauen. Frittstående garasje i B14 kan anlegges med garasjegrulv på kote 19,5.
- I B20 er tillatt bebygd areal (BYA) inntil 200 m². Øverste etasje skal ikke utgjøre mer enn 12 m² bolig, øvrig areal tillates som terrasse. Bebyggelsen skal ha form og uttrykk som harmonerer med øvrig rekkehusbebyggelse mot Dvergsnesskauen.
- Følgende boliger skal ha tett vegg i fasade mot nabetomt i øst ellernord;

- Delfelt B1, tomtene 3 til og med 9.
 - Delfelt B2, tomtene 2 og 3.
 - Delfelt B4, tomtene 2, 3, 5 og 6.
 - Delfelt B5, tomtene 2, 3, 5 og 6.
 - Delfelt B6, tomtene 2 og 3.
 - Delfelt B7, tomt 2.
 - Delfelt B8, tomtene 2 og 3.
 - Delfelt B20.
 - Delfelt B31, tomtene 1 og 2.
 - Delfelt B33, tomtene 1, 2 og 3.
- Forstøtningsmurer tillates oppført i en høyde inntil 1,5 meter og med terrassering med minimum 3 meters horisontal avstand.
 - Garasje med BRA inntil 40m² og gesimshøyde maks 3 meter tillates plassert utenfor byggegrense mot vei, jf. bestemmelser i veinormal for Kristiansand kommune.

2.2 Byggeområder for rekkehus, B10 – B13, B16 – B19, B27-B30.

- I områdene B10 – B13, B16 – B19 og B27 – B30 tillates rekkehus med én boenhet på hver tomt.
- I område B10 tillates garasjer med avkjørsel fra Fa1 med BRA inntil 40m² og gesimshøyde maks 3 meter. Garasjetak kan benyttes til takterrasse med gesimshøyde inntil 4,5 meter.
- Delfeltene B11, B12 og B13 skal ha felles parkeringsareal, delvis i plan under boligbebyggelsen som vist på plankartet.
- Forstøtningsmurer tillates oppført i en høyde inntil 2 meter.
- Toppetasjene innenfor delfelt B27-30 skal plasseres vinkelrett på vei.
- For følgende områder (tomtenummer) gjelder følgende BRA:

Delområder / tomt nr. i delområder	Maks BRA,	Derav maks BRA i toppetg.
B10, inkludert garasje	160 m ²	50 m ²
B11 (tomt 1-3), B12-1 (tomt 1-5), B13 (tomt 4-5)	120 m ²	50 m ²
B11(tomt 4-7)	135 m ²	50 m ²
B12-2, B13 (tomt 1-3)	155m ²	20m ²
B16-1 (tomt 1)	175 m ²	20 m ²
B16-1 (tomt 2-3)	155 m ²	20 m ²
B16-2, B17, B18, B19	150 m ²	20 m ²
B27 (tomt 1-7)	200 m ²	40 m ²
B28, B29	220 m ²	40 m ²
B30 (tomt 8 i B27)	220 m ²	40 m ²

2.3 Byggeområder for rekkehus B22

- I området B22 tillates 3 boenheter. Feltet kan deles inn i mindre tomter og det tillates 1 boenhet per tomt.

- Feltet kan ha en maksimal utnyttelse (BRA) = 570 m². Areal helt eller delvis under terreng inngår ikke i grad av utnytting.
- Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter og oppføres i naturstein.
- Bebyggelsen skal i hovedsak oppføres med tre i bærende konstruksjon og fasade.
- Det tillates maks 1 garasjeport per bolig.
- Det tillates maks BRA på toppetasjen tilsvarende 50% av etasjen under. Øvrig areal tillates som terrasse.

2.4 Byggeområder for blokker, B21, B23, B24 og B25

- I området B21 tillates inntil 10, I område B23 tillates inntil 30 boenheter og i område B24 inntil 46 boenheter. I område B25 inntil 48 boenheter.
- Heisoppbygg, ventilasjonsoppbygg og tekniske innretninger tillates inntil 1,4 meter over maksimal gesimshøyde. Oppbygg og innretninger kan maksimalt dekke 10% av takarealet. Areal under terreng inngår ikke i grad av utnytting.
- Feltene har følgende maksimale utnyttelse (BRA):
 - B21, B22: 920 m² i hver blokk.
 - B23-1, B23-2, B24-1, B24-2, B24-3, B25-1, B25-2: 1680 m² i hver blokk.
 - B25-3: 1920 m².
- For blokk B23 – B25 skal øverste plan ha veggliv som er tilbaketrukket minimum 2 meter fra fasadeliv i underliggende etasje mot syd og vest..(endret)
- B21 og B22 skal ha et felles arkitektonisk uttrykk.

3. Offentlig trafikkområde pbl §25 1. ledd nr 3

- Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier, gang-/sykkelveier og fortau med grøfter og skråninger i samsvar med gjeldende kommunal veinormal.
- Det tillates kjøring på offentlig gang/sykkelveg i forbindelse med drift og vedlikehold av trafo i område K2 og pumpestasjon i K1.

4. Friområder pbl §25 1. ledd nr 4

4.1 Offentlige friområder:

- Alle offentlig tilgjengelige friområder innenfor planområdet skal dimensjoneres og utformes i tråd med "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".
- Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares uberørt, inntil godkjent utomhusplan foreligger. Utenomhusplanen skal fastsette endelig bevaring og opparbeidelse av friområdene. Hovedregelen er at terreng og vegetasjon skal bevares i alle friområder, men tette bestander kan tynnes og noe må vike for å gi plass til lekeplasser, stier og lignende.
- Alt berørt terreng skal revegeteres.
- Lekeplassene, og adkomst til disse skal være universelt utformet.
- F1, F16, F17, F18, F19:
Områdene skal opparbeides som sandlekeplass og turvei med bredde 2 meter. I F16 og 17 skal turveien ha maksimal stigning 1:12. I område F18 skal eksisterende steingjerde bevares.
- F2, F6:
Områdene skal opparbeides med tursti, bredde 1,5 meter.
- F3, F5:
Områdene skal bevares med opprinnelig terreng og vegetasjon. Det tillates tynning etter avtale med kommunens parkvesen.
- F4:
Området skal opparbeides som kvartalslekeplass, ballbane og turvei med bredde 2 meter og maksimal stigning 1:12. I området finnes en stor gammel eik som vurderes bevart. Treet koordinatfestes og tegnes inn på utenomhusplan for F4.
- F7, F12, F13, F14, F21:
Områdene skal opparbeides med turvei med bredde 2 meter og maksimal stigning 1:12.
- F8:
Området skal opparbeides som sandlekeplass .
- F9, F10, F20:
Områdene skal opparbeides med tursti/trapp, bredde 1,5 meter. I F9 og F10 skal sti/trapp kobles til boligfelt i øst. I F20 skal sti/trapp kobles til turvei i vest.
- F11
Området skal bevares med opprinnelig terreng og vegetasjon. Det tillates tynning og framføring av sti med bredde 1,5 meter til utsiktspunkt.

4.2 Offentlig turvei:

- Turveien skal ha stigning maksimalt 1:10 og være utformet etter prinsippene om universell utforming. Turveien detaljeres i utomhusplan.
- Det tillates kjøring på turveien i forbindelse med drift og vedlikehold av pumpestasjon for VA-ledninger i område K1.

5. Spesialområder pbl §25 1. ledd nr 6

5.1 Frisiktsoner ved vei:

I frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller gjerdet høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Terreng kan ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

5.2 Kommunaltekniske anlegg:

Det kan oppføres transformatorer for el. tilførsel til området som vist på planen.
Det kan anlegges pumpestasjon for VA-ledninger som vist på planen.

5.3 Kulturelt bevaringsområde (fornminner)

Innenfor spesialområde R3 ligger det steinalderlokaliteter som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøer. Alle nye tiltak i områdene skal avklares med Vest-Agder fylkeskommune ved fylkeskonservatoren.

I område R3 tillates det i turveitraseen anlegg av kommunaltekniske ledninger som er vist på kart og koordinatfestet. Arbeidet skal utføres i samråd med fylkeskonservator.

5.4 Bevaringsområde av landskap og vegetasjon

Innenfor spesialområde i F18 skal tre bevares. Det tillates ikke inngrep i marka
Innenfor den sonen som krona utgjør.

6. Fellesområder pbl §25 1. ledd nr 7

6.1 Felles avkjørsel

1. Fa1 er felles adkomst til boliger i B10 og tomt 1 i B1.
2. Fa2 er felles adkomst til boliger i B11.
3. Fa3 er felles adkomst til boliger i B12.
4. Fa4 er felles adkomst til boliger i B13.
5. Fa5 er felles adkomst til parkeringskjeller i B23 for boliger i B16 og B23.
6. Fa6 er felles adkomst til parkeringskjeller i B24 for boliger i B17 og B24, samt adkomst for drift og vedlikehold av trafo i område K3.
7. Fa7 er felles adkomst til parkeringskjeller i B25 for boliger i B18, B19 og B25.

6.2 Felles gangareal

1. Fg1, Fg2 og Fg3 er felles for alle boliger i planområdet.
2. Fg5 er felles for B12. I området tillates anlegg av trapp, samt heisforbindelse med maks gesimshøyde for heishus på kote +31,2.

6.3 Felles parkeringsplass

1. Fp101 er felles parkeringsplass for boliger i B21.
2. Fp 2 og Fp102 er felles parkeringsplass for boliger i B11.
3. Fp3, Fp4 og Fp103 er felles parkeringsplass for boliger i B12.
4. Fp104 er felles parkeringsplass for boliger i B13.
5. Fp105 er felles parkeringsplass for boliger i B22.
6. Fp106 og Fp9 er felles parkeringsplass for boliger i B16 og B23.
7. Fp7 og Fp107 er felles parkeringsplass for boliger i B17 og B24.
8. Fp8 og Fp108 er felles parkeringsplass for boliger i B18, B19 og B25.

6.4 Felles grøntanlegg

1. Fgr1 er felles grøntanlegg for B23 og B16.
2. Fgr2 og Fgr3 er felles grøntanlegg for B24 og B17.
3. Fgr4 og Fgr5 er felles grøntanlegg for B25, B18 og B19.
4. Fgr6 er felles grøntanlegg for B12-1 og B7.

5. Fgr7 er felles grøntanlegg for B12-2 og B8.
6. Fgr8 er felles grøntanlegg for B16-1 og B16-2
7. Fgr9 er felles grøntanlegg for B17-1 og B17-2
8. Fgr10 er felles grøntanlegg for B17-2 og B17-3
9. Fgr11 er felles grøntanlegg for B18-1 og B18-2
10. Fgr12 er felles grøntanlegg for B18-2 og B18-3

6.5 Annet fellesareal for flere eiendommer (Renovasjon)

Er felles areal for renovasjonsanlegg for B10-B25

7. Rekkefølgebestemmelser

1. Før det kan gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeider på delfelt, skal det være gitt rammetillatelse for hvert byggetrinn.
2. Før det gis igangsettingstillatelse til fradeling eller grunnarbeider i planområdet, skal det være utarbeidet godkjente tekniske planer for vei, vann og avløp samt utomhusplaner for friområder i hele planområdet.
3. Før det gis igangsettingstillatelse til noen av feltene B1-B5 i denne bebyggelsesplan må friområde F3 i overordnet reguleringsplan være allment tilgjengelig og uten bebyggelse og innretninger annet enn det som samsvarer med formålet.
4. Før det gis igangsettingstillatelse til noen av feltene B6-B33 i denne bebyggelsesplan må friområde F1 i overordnet reguleringsplan være allment tilgjengelig og uten bebyggelse og innretninger annet enn det som samsvarer med formålet.
5. Før det gis igangsettingstillatelse til bolig nr. 16 i feltene B1-B5, skal friområde F3 i overordnet reguleringsplan være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
6. Turvei som grenser til feltene B1-B3 skal opparbeides samtidig med planering av tilgrensende deler av byggeområder
7. Før bolig nr. 135 gis igangsettingstillatelse skal område F1 i overordnet reguleringsplan, med blant annet nærmiljøpark, ballfelt og badeplass, friområde F7 i overordnet reguleringsplan, turvei vist i denne plan samt i F5 i overordnet reguleringsplan og videre frem til eksisterende/utbedret Dvergsnesvei, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og tekniske planer.
8. Før bolig nr. 1 gis innflyttingstillatelse skal gang/sykkelvei samt del av F1 vest for gang/sykkelvei i overordnet reguleringsplan være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og tekniske planer.
9. Før det gis brukstillatelse til den enkelte boenhet skal det være ferdig opparbeidet vei og tekniske anlegg frem til boligen.
10. Utbygging av ny/utbedret Dvergsnesvei skal være ferdig fra Kystveien i nord til og med regulert kryss med eksisterende fylkesvei i syd, før første bolig i planområdet gis brukstillatelse.
11. Før det gis brukstillatelse til boenheter i områdene B23-B25, skal området være sikret for ras/utglidning.
12. Områder for blokkbebyggelse skal bygges ut i følgende rekkefølge: B25-1, -2 og -3, B24-1, -2 og -3, så B23-1 og -2, B21 og B22.
13. Delfeltene B21 skal bygges ut etter at alle andre delfelt i området er bygget ut.

14. Følgende friområder skal være planlagt, godkjent og opparbeidet før følgende boenheter gis brukstillatelse:

Friområde	Type opparbeidelse	Tidspunkt
F1, F2	Sandlekeplass og sti	Før siste boenhet i den først ferdigstilte av blokkene i B23.
F4,	Kvartalslekeplass	Før boenhet nr. 135
F6, F7	Ballbane, sti	Før første boenhet i den sist ferdigstilte av blokkene B24.
F8	Sandlekeplass	Før første boenhet i B18, B19, B20, B25, B29, B30, B31, B32, B33.
F9	Sti	Før siste boenhet i B28 og B29.
F10	Sti	Før siste boenhet i B29.
F11	Sti	Før første boenhet i B31, B32, B33.
F12	Sti	Før siste boenhet i B18-3 og B19.
F13	Sti	Før første boenhet i B25.
F14	Sti	Før første boenhet i B24.
F15	Sti	Før boenhet nr. 135
F16	Sandlekeplass og sti	Før første boenhet i det sist ferdigstilte av B8, B9, B12-2 og B13
F17	Sandlekeplass og sti	Før siste boenhet i det sist ferdigstilte av B6, B7, B11 og B12-1.
F18	Sti og sandlekeplass	Før første boenhet i B1, B2, B4, B5, B6, B7, B8, B10, B11, B12 Før første boenhet i det sist ferdigstilte av feltet B1 og B10.
F19	Sandlekeplass og sti	Før siste bolig av nr. 3, 6 i B4 eller nr. 1, 4 i B5
F20	Sti/trapp	Før første bolig av nr. 8, 9 i B1 eller nr. 1 i B2.
F21	Sti	Før første boenhet i B2, B3.

Godkjent av Byutviklingsstyret i Kristiansand den 10.06.2010 som sak 156.

Plan- og bygnings sjefen.

Mindre endring i best. §§2.1 og 2.2, godkjent 24.09.2010.

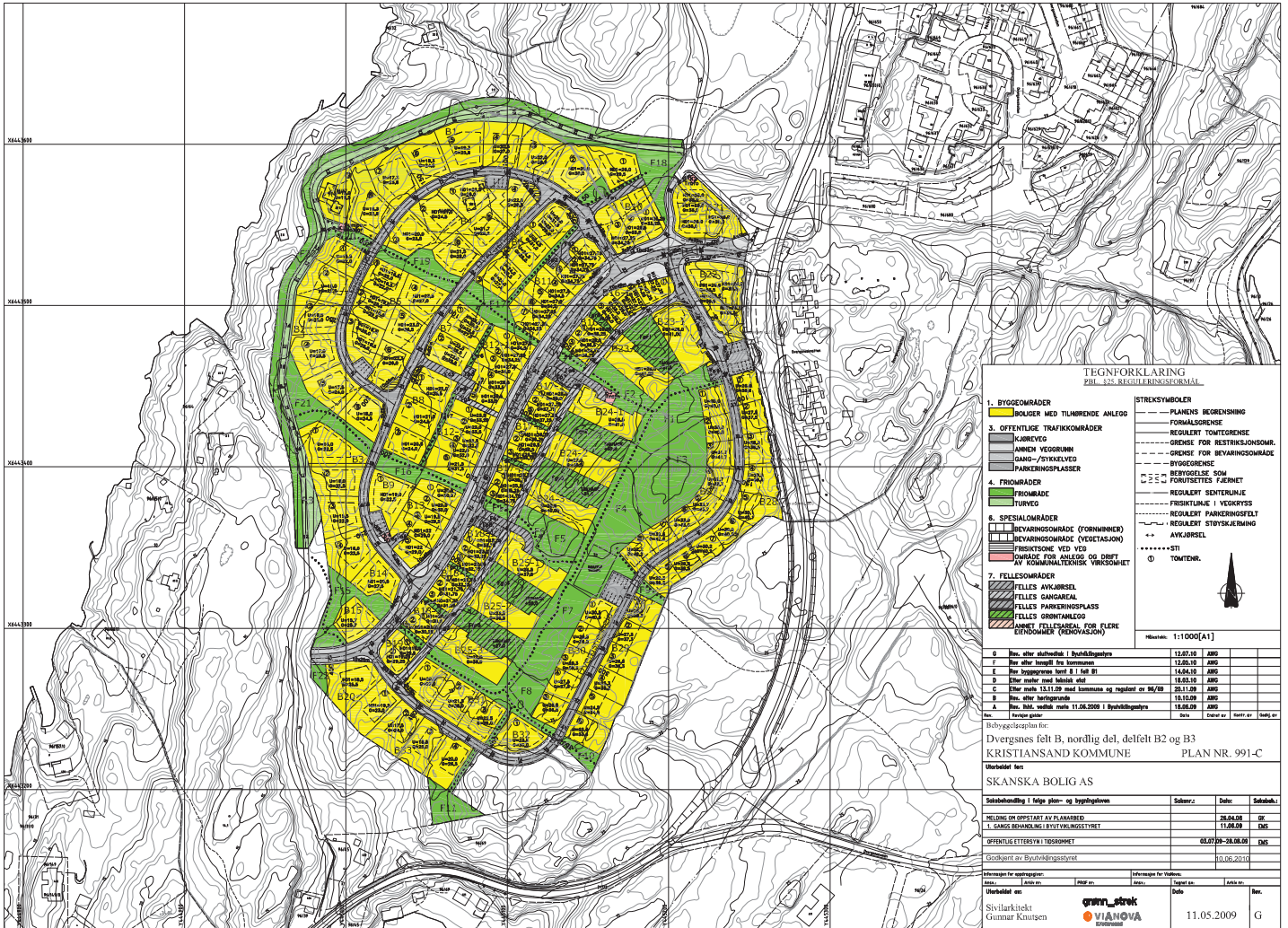
Mindre endring i best. §§2.2 og 6.5, samt på plankartet B4, B8, B9 og nytt formål felles renovasjonsanlegg, godkjent 07.10.2011.

Mindre endring av § 2.1 og 2.2 godkjent av Plan- og bygnings sjefen i brev fra 08.10.2019.

Mindre endring av § 1, 2.3, 2.4 og 7 godkjent av Plan- og bygnings sjefen i brev fra 20.06.2021.

Mindre endring av § 2.2, godkjent av Plan- og bygnings sjefen 07.06.2022.

Mindre endring av § 2.2, godkjent av Plan- og bygnings sjefen 13.09.2022.



TEGNFORKLARING
ZBL 325 REGULERINGSCORUMÅL

<p>1. BYGGEOMRÅDER</p> <p>BYGGER MED TILHØRENDE ANLEGG</p> <p>BYGGEVEG</p> <p>ANNEN VEGGRUNN</p> <p>GANG-/SYKKEVEI</p> <p>PARKERINGSPLASSER</p> <p>4. FROVOMRÅDER</p> <p>FROVOMRÅDE</p> <p>TURVEG</p> <p>6. SPECIALOMRÅDER</p> <p>BEVARINGSOMRÅDE (FORMINNER)</p> <p>BEVARINGSOMRÅDE (VEGETASJON)</p> <p>FRISIKTSONE VED VEG</p> <p>OMRÅDE FOR ANLEGG OG DRIFT AV KOMMUNALTENØK VEGSKJEMMET</p> <p>7. FELLESONRÅDER</p> <p>FELLES AVKJØRSEL</p> <p>FELLES GANVEI</p> <p>FELLES PARKERINGSPLASS</p> <p>FELLES GRØNTANLEGG</p> <p>ANNET FELLESCORUMÅL FOR FLERE EIENDOMMER (RENOVASJON)</p>	<p>STREKSYMBOLER</p> <p>PLANS BEGRENSNING</p> <p>TOTALBEGRENSNING</p> <p>REGULERT TOMTEBEGRENSNING</p> <p>BEGRENSNING FOR BEVARINGSOMRÅDE</p> <p>BYGGEOMRÅDE</p> <p>BEPROVINGSSOM FORUTSETTES FÆRDET</p> <p>REGULERT SENTRULINE</p> <p>FRISIKTLINJE I VEGRYSS</p> <p>REGULERT PARKERINGSFELT</p> <p>REGULERT STØYBEGRENSNING</p> <p>AVKJØRSEL</p> <p>STI</p> <p>TOMTEMR.</p>
---	---

Målestokk: 1:1000[A1]

Q	Plan etter utvalgte i Byutvalget	12.02.09	JMS	
F	Plan etter samtykke fra kommunen	12.02.09	JMS	
E	Plan godkjent i utvalg	14.04.09	JMS	
D	Plan etter vedtak i utvalg	18.03.09	JMS	
C	Plan etter 13.11.09 med kommunen og regjering av 06/09	20.11.09	JMS	
B	Plan etter vedtak i utvalg	18.03.09	JMS	
A	Plan etter vedtak i utvalg	11.06.2008	JMS	
Rev.	Revisjon	Dato	Drøgt av	Drøgt av

Dvergsnes felt B, nordlig del, delfelt B2 og B3
KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN NR. 991-C

Utarbeidet for:
SKANSKA BOLIG AS

Substansbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato:	Saksnr.:
HELINGE OG OPPSTART AV PLANBEHANDLING		28.04.08	DR
1. GANGS BEHANDLING I BYUTVALGET		11.03.09	JMS
OPPFØLJING ETTER SVAR TIL BYUTVALGET		08.09.09	JMS
Godkjent av Byutvalget		03.06.2010	

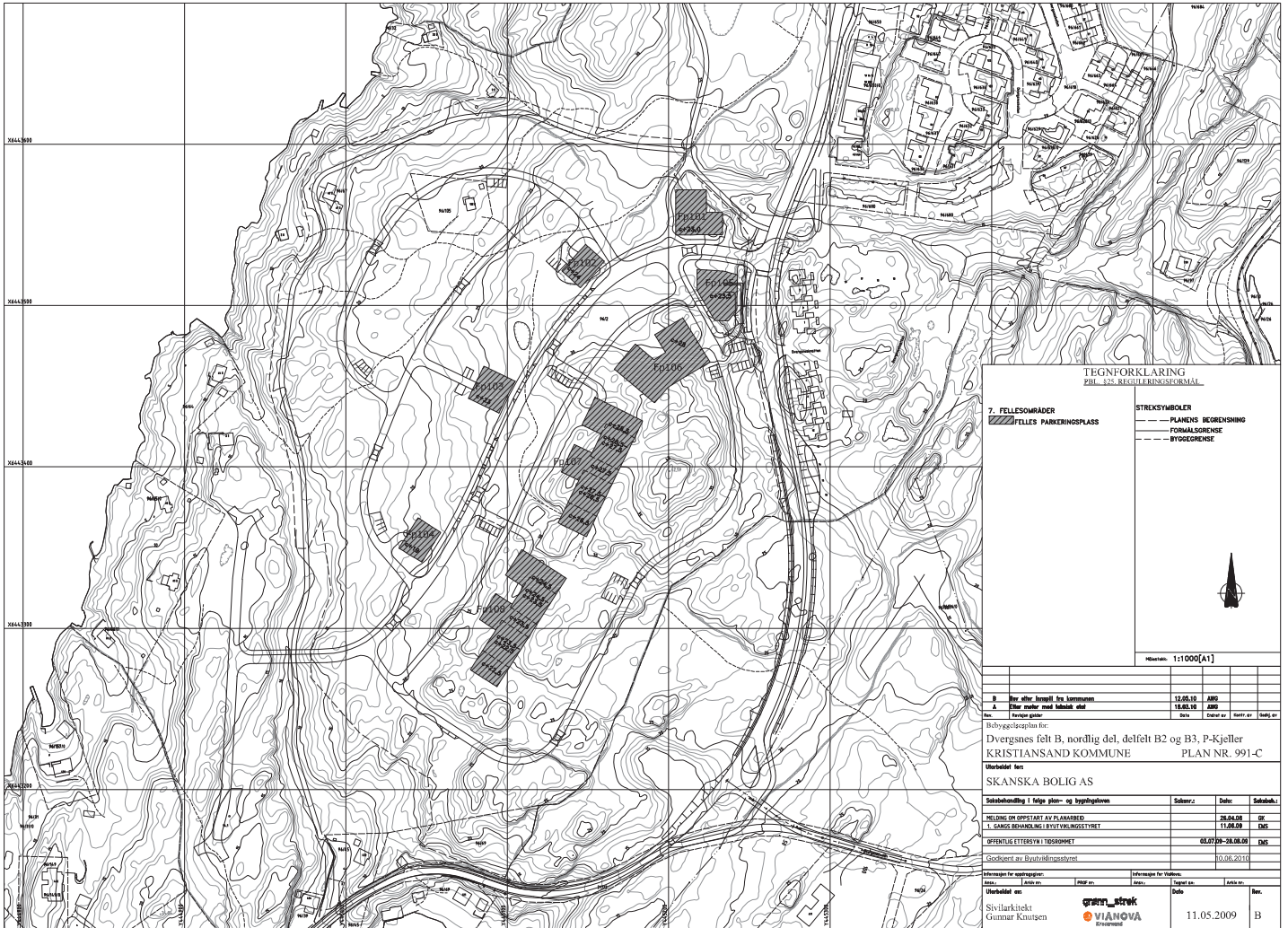
Informasjon for oppdragsgjenger:

Navn:	Emne:	Informasjon for Vårhuset:
Emne:	Emne:	Emne:

Utarbeidet av:
Sivilarkitekt
Gunnar Knutsen

VIANOVA
BYGNINGSARKITECTUR

11.05.2009 G



TEGNFORKLARING
ZBL - 325 REGULERINGSCFORMÅL

7. FELLESOMRÅDER
 ■■■■ FELLES PARKERINGSPASS

STREKSYMBOLER
 --- PLANENS BEOGNENING
 - - - - - FORMÅLSGRENSE
 - - - - - BYGGEGRENSE

Målestokk: 1:1000(A1)

B	Bygghet. for. bygg. for. bygg.	17.05.10	JBO			
A	Plan. og/eller. bygg. for. bygg.	16.05.10	JBO			
Rev.	Forrige plan			Drøgt av	Rev. av	Drøgt av
Byggeskjema for:						
Dvergnesen felt B, nordlig del, delfelt B2 og B3, P-kjeller						
KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN NR. 991-C						
Utbøyledet for:						
SKANSKA BOLIG AS						
Saksbehandling i følge plan- og bygningstven		Saksnr.:	Dato:	Saksak.:		
MELDING OM OPPSTART AV PLANARBEID			28.04.08	DR		
1. GANGS BEHANDLING I BYGGINGSTRETT			11.05.09	DR		
OPPTILGITT ETTERSVAR I TINGMOTTET			04.07.09 - 28.08.09	DR		
Godkjent av Byutvalgsstyret			07.08.2010			
Informasjon for saksbehandler:		Plan nr.:	Arbeid nr.:	Utbøyledet nr.:	Arbeid nr.:	
Utbøyledet nr.:			Dato:	Rev.:		
Sivilarkitekt		Grunnplan		VIANOVA		
Gunnar Knutsen		11.05.2009		B		

**Plan nr. 991.
Reguleringsbestemmelser for
DVERGSNES FELT B – NORDLIG DEL, (GNR/BNR 96/2 M.FL.).**

Vedtatt i Kristiansand Bystyre 26.04.06.
Bestemmelser endret etter vedtak i bystyret 21.02.07.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

Før det gis bygge/dele-tillatelse i B2, B3, B4, B5, B6 eller B9 skal det foreligge godkjente bebyggelsesplaner for hvert delområde. Bebyggelsesplan for B5 skal omfatte tilførselsvei fra B3, og bebyggelsesplan for B9 skal omfatte tilførselsvei fra B1. Det skal utarbeides samlet bebyggelsesplan for B2 og B3. Bebyggelsesplan for B2/B3 skal omfatte tilliggende turveg i vest/nord. Bebyggelsesplan for B2/B3 med tilhørende utomhusplaner, jfr §4-friområder, skal godkjennes før eller samtidig med bebyggelsesplan for B5.

Bebyggelsesplanene skal blant annet redegjøre for:

- Tomtedeling og byggegrense
- Bebyggelsens plassering, utnyttelsesgrader, høyder, takform, antall boenheter
- Parkeringsplasser, garasjer, parkeringskjellere.
- Adkomstveger, interne gangveier.
- Avkjørsler
- Lekeplasser i samsvar med kommunens vedtekter, med rekkefølgekrav for opparbeidelse.
- Universell utforming. 70 % av boenhetene skal være utformet etter prinsippene om universell utforming.
- Terrenginngrep og planeringshøyder.
- Tiltak for lokal håndtering av overflatevann.
- Behov for støyskjermingstiltak.
- Grøntkorridorer, stiforbindelser og tilknytning til friområder.
- Rekkefølgekrav, blant annet krav om utomhusplaner og tekniske planer

Det skal på den enkelte boligeiendom, eller i fellesanlegg, opparbeides parkerings- og garasjeplasser i samsvar med kommunens vedtekt til pbl § 69. Det skal tilstrebes å plassere parkering for flerfamiliehus og blokkbebyggelse i parkeringskjellere.

§ 2 BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

1. Område for boliger

I område B2,- B3,- B4, og B5 skal det oppføres variert boligbebyggelse, herunder eneboliger, blokker og rekkehus.

I områdene B2 og B3 skal det legges inn gjennomgående friområder med stiforbindelser i øst-vestlig retning, fra ny Dvergsnesvei til friområde F3 ved Korsvikfjorden. Lekeplasser skal etableres i tilknytning til friområdene.

Område B5 skal ha adkomst fra B3 med bro over friområde. Bebyggelsesplan for B5 skal vise detaljert utførelse av broforbindelsen. Fra offentlig vei i B5 skal det være friområdekorriderer med sti til F4 og F3.

Område B9 skal ha adkomst fra B1 med bro over friområde.
Bebyggelsesplan for B 9 skal vise detaljert utførelse av broforbindelsen.

I område B12 skal det være én bolig med én boenhet. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote 26,0.

2. Område for fritidsbebyggelse

Fritidseiendommer som ikke er innløst av regulant, legges med orange ring – byggeområde fritidsbolig – og med restriksjon at tiltak ikke kan godkjennes med tillatt brutto grunnflate over 85 m². Dette gjelder hytte nr. H1, H4 og H5.

3. Offentlig undervisning, skole

I område O skal det oppføres skole med tilhørende anlegg innenfor byggegrenser avsatt på plankartet. Før det gis igangsettingstillatelse for skole, skal det foreligge utomhusplan godkjent av byutviklingsstyret, samt godkjente tekniske planer for veitilknytning og VA-anlegg. Utomhusplan skal også vise sykkel- og bilparkering for elevene, ansatte og besøkende. Ved utarbeidelse av utomhusplanen for skolens uteområde skal det legges til rette for at barna på Dvergsnes skole får anledning til å delta aktivt med innspill.

4. Allmennyttig barnehage

I område A skal oppføres barnehage med tilhørende anlegg.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan. Utomhusplan skal også vise parkering for ansatte og besøkende.

Det skal dokumenteres at inne- og uteareal er tilfredsstillende støyskjermet.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 3)

Veianlegg skal bygges i henhold til veinormaler. Før det gis igangsettelsestillatelse skal det foreligge godkjente tekniske planer for trafikkområdene.

§ 4 FRIOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 4)

1. Friområder generelt

Det skal utarbeides utomhusplan for alle friområder. Planene skal redegjøre for:

- Uttynning, hogst og bevaring av vegetasjon.
- Nødvendig ras, fjell- og fallsikring av stup/bratte skrenter.
- Bevaring og restaurering eller fjerning av eksisterende steingjerder.
- Universell utforming
- Stitraséer samt bredder og dekke på stiene.
- Lekeplasser, balløkke(r) og lekeplassutstyr.
- Badeplasser med badebrygger, stupebrett og lignende. Det skal tilrettelegges badeplasser på egnede steder i F2, F3 og F4.
- Evt. andre innretninger som er i samsvar med formålet.
- Bygg og anlegg som skal fjernes

I område F1 skal det anlegges sentralt lekefelt med ballfelt.

Utomhusplan for F1, sentralt lekefelt med ballfelt skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning.

Utomhusplan for friområde F2 skal godkjennes samtidig med utomhusplan for område O.

Utomhusplan for friområde F3, nord for R3, skal godkjennes samtidig med bebyggelsesplan for felt B2/B3.

Utomhusplan for friområde F1, F3 innen restriksjonsområde R3, F5, F7 og forvaltningsplan for naturvernområde skal godkjennes senest samtidig med bebyggelsesplan for område B2/B3.

Utomhusplan for friområde F4 skal godkjennes samtidig med bebyggelsesplan for område B5.

Utomhusplan for friområde F6 skal godkjennes samtidig med bebyggelsesplan for område B4.

Utomhusplan for friområde F8 skal godkjennes samtidig med bebyggelsesplan for område B9.

Sti gjennom F6 fra ny Dvergsnesvei til gamle Dvergsnesvei skal ha stigning maksimalt 1:10 og være utformet etter prinsippene om universell utforming.

Hytter benevnt som H1, H4 og H5 i reguleringsplanen opprettholder rett til bruk av eksisterende brygger.

2. Turveg

Turveg gjennom F1, F3 og F5 skal ha stigning maksimalt 1:10 og være utformet etter prinsippene om universell utforming. Turvegen detaljeres i utomhusplan.

3. Friområde i sjø og vassdrag

Innen området tillates ikke landfester, brygger/flytebrygger, båtplasser eller oppankring av husbåter. Bruk av eksisterende brygger nevnt i §4, punkt 1, er unntatt fra denne bestemmelse.

4. Badeområde

Området skal tilrettelegges for bading. Tiltak i området skal i størst mulig grad gis universell utforming.

§ 5 SPESIALOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 6)

1. Naturvernområde

Området skal skjøttes i hht. forvaltningsplan godkjent av parkvesenet.

2. Kulturelt bevaringsområde (fornminner)

Innenfor spesialområdene R1 til R5 ligger det steinalderlokaliteter som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøer. Alle nye tiltak i områdene skal avklares med Vest-Agder fylkeskommune ved fylkeskonservatoren.

I områdene R2 og R3 er det i turvegtraseen gitt tillatelse fra Riksantikvaren til inngrep i automatisk fredet kulturminne. Det kan anlegges kommunaltekniske ledninger i en gravebredde på maksimalt 3 meter som er vist på kart og koordinatfestet. Arbeidet skal utføres i samråd med fylkeskonservator.

Ved anleggelse av sti gjennom R2 skal åpen steinalderlokalitet tildekket med fiberduk og dertil egnet masse. Arbeidet skal utføres i samråd med fylkeskonservator.

3. Kommunaltekniske anlegg

I område SK1 anlegges en VA pumpestasjon.
Område SK2 utnyttes til sentral for IT/TV kommunikasjon.

§ 6 KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. ledd)

Områdene benyttes til friområde, turveg/tursti og offentlig trafikkområde. Trafikkområdet skal krysse friområde/tursti/turveg på bro.

§ 7 REKKEFØLGE AV UTBYGGINGSTILTAK (PBL § 26)

B3 skal bygges ut før eller samtidig med henholdsvis B2 og B5.

Før det gis igangsettelsestillatelse til felt B2 må friområdet F3 være allment tilgjengelig og uten bebyggelse og innretninger annet enn det som samsvarer med formålet.

Før det gis igangsettelsestillatelse til felt B3 må friområdet F1 være allment tilgjengelig og uten bebyggelse og innretninger annet enn det som samsvarer med formålet.

Før det gis igangsettelsestillatelse til felt B5 må friområdet F4 være allment tilgjengelig og uten bebyggelse og innretninger annet enn det som samsvarer med formålet.

Før det gis igangsettelsestillatelse til mer enn 50% av boligene i felt B2, skal F3 være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Turveg i område F1 og F3, som grenser til felt B2, skal opparbeides samtidig med planering av tilgrensende deler av felt B2. Rekkefølge skal presiseres i bebyggelsesplan.

Før 50% av boligene i B3 er gitt igangsettelsestillatelse, skal F1 med sentralt lekefelt, friområde - badeplass, gang/sykkelvei og del av turveg i område F1 og F3 som ikke grenser til B2, F5 og F7 være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i h.h.t. godkjent utomhusplan og tekniske planer. Inntil del av turveg i område F1 og F3 som grenser til felt B2 er opparbeidet, skal det være anlagt allment tilgjengelig gangforbindelse mellom nordre og søndre del av turvegen. Forbindelsen skal ha maksimal stigning på 1:10 og være opparbeidet etter prinsipp om universell utforming.

Før det gis igangsettelsestillatelse til mer enn 50% av boenhetene i B4 skal friområde F6 med tursti være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i h.h.t. godkjent utomhusplan.

Før det gis igangsettelsestillatelse til mer enn 50% av boligene i felt B5, skal F4 inkludert kyststi/tursti i området være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis igangsettelsestillatelse til mer enn 50% av boenhetene i B9 skal friområde F8 og stiforbindelse gjennom naturvernområdet til F8 være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i h.h.t. godkjent utomhusplan.

Før det gis brukstillatelse i område O, skal fortau fra skoletomta til rundkjøring ved Fv 3 langs den nye Dvergsnesveiens vestsida og friområde F2 være ferdig opparbeidet i h.h.t godkjente tekniske planer og utomhusplaner.

Utearealene i område O skal være ferdig opparbeidet i.h.h.t. godkjent utomhusplan før skolen tas i bruk.

Utearealene i område A skal være ferdig opparbeidet i.h.h.t. godkjent utomhusplan før barnehagen tas i bruk.

Hovedvei gjennom området med gang/sykkelvei og tilhørende anlegg skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer før det gis brukstillatelse innenfor boligområdene B2-B5.

Godkjent av bystyret i Kristiansand den 21.02.2007 som sak nr. 25.

Plan- og bygningssjefen.

Reguleringsplanen er godkj. av bystyret 26.04.2006 som sak nr. 50.



Prosjektgruppen AS
Birkedalsveien 80
4640 SØGNE

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201114813-11

Saksbeh: Espen Pedersen

Dato: 21.01.2013

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1

Byggeplass:	DVERGSNESLIA 19	Eiendom:	96/803
Tiltakshaver:	Hege Aulin Raustøl og Tor Ole Raustøl	Adresse:	Odderheisløyfen 70, 4639 KRISTIANSAND S
Søker:	Prosjektgruppen AS	Adresse:	Birkedalsveien 80, 4640 SØGNE
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for enebolig slik det er beskrevet i tillatelse av 03.01.2012.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Espen Pedersen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Siv.ark. Janicke Jebsen Vinje
Østerveien 6
4631 Kristiansand

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201114813-4

Saksbeh: Espen Pedersen

Dato:03012012

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	DVERGSNESLIA 19	Eiendom:	G/Bnr. Ikke tildelt
Tiltakshaver:	Hege Aulin Raustøl og Tor Ole Raustøl	Adresse:	Odderheisløyfen 70, 4639 KRISTIANSAND
Søker:	Siv Arkitekt Janicke Jebsen Vinje AS	Adresse:	Østerveien 6, 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig, garasje, svømmebasseng	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til søknad om rammetillatelse datert 27.11.2011 og situasjonskart mottatt 09.12.2011.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 pkt.a og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 27.11.2011 og 09.12.2011 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av enebolig, garasje og svømmebasseng.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Det søkes om oppføring av enebolig og garasje/bod med et totalt bebygd areal (BYA) på 220 m². Boligen har et bruksareal oppgitt til 278,5 m² og garasje/bod har et bruksareal oppgitt til 36,5 m². I tillegg søkes det om oppføring av svømmebasseng med en grunnflate på 38 m².

Gjeldende plangrunnlag:

For området gjelder bebyggelsesplan for "Dvergsnes felt B – nordlig del, delfelt B2 og B3", godkjent 24.09.2010. Området er avsatt til boligbebyggelse. Tomta er utvidet og endret i vedtak av 07.10.2011.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan når det gjelder utnyttelse og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningssetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra den utnyttelsesgrad som er fastsatt i reguleringsplanen og plassering av svømmebasseng utenfor byggegrense mot friareal F19. Som begrunnelse oppgi ansvarlig søker/tiltakshaver at på grunn av familie med funksjonshemmet barn er det behov for god plass på hovedplan og det er behov for svømmebasseng.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 27.11.2011 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som ferdig gulv hovedplan på C+24,5. Største tillatte avvik ved etterprøving/måling er +/- 0,1 m.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 2 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonskart og skal opparbeides slik de er vist. Det er i tillegg krav om 1/4 gjesteparkingsplass på offentlig parkeringsplass.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har ikke vært sendt på høring til statlig eller fylkeskommunal etat fordi den etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke berører deres ansvarsområde.

Adresse:

Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket adressen: Dvergsneslia 19

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Bygget har en relativt nøktern utforming, slik at økningen i bebygd areal fremstår ikke som vesentlig. Familien er i en spesiell situasjon p.g.a. et funksjonshemmet barn, og spesielle personlige og menneskelige hensyn kan tillegges vekt i spørsmålet om dispensasjon.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil ikke omsøkte tiltak kunne danne uheldig presedens og tiltaket vil ikke vesentlig tilsidesette plan- og bygningslovens formålsbestemmelser eller hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra. Ved en tilrettelegging for familien Raustøl vil fordelene ved en dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger.

Avfall:

Dette tiltaket utløser ikke krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse, jf TEK10 §§ 9-6 og 9-7, men det forutsettes at bygningsavfall behandles forskriftsmessig.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.

Gyldighet:

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr kr. 20.000,- + behandling av dispensasjon kr. 5.000,- må innbetales.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350.-	Siv.ark. Janicke Jebsen Vinje AS	Sentral	Søk, pro	1	Søker og arkitekturprosjektering

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr + gebyr for ansvarsrett kr. 350,- må innbetales.
Faktura på kr. 25.350,- ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

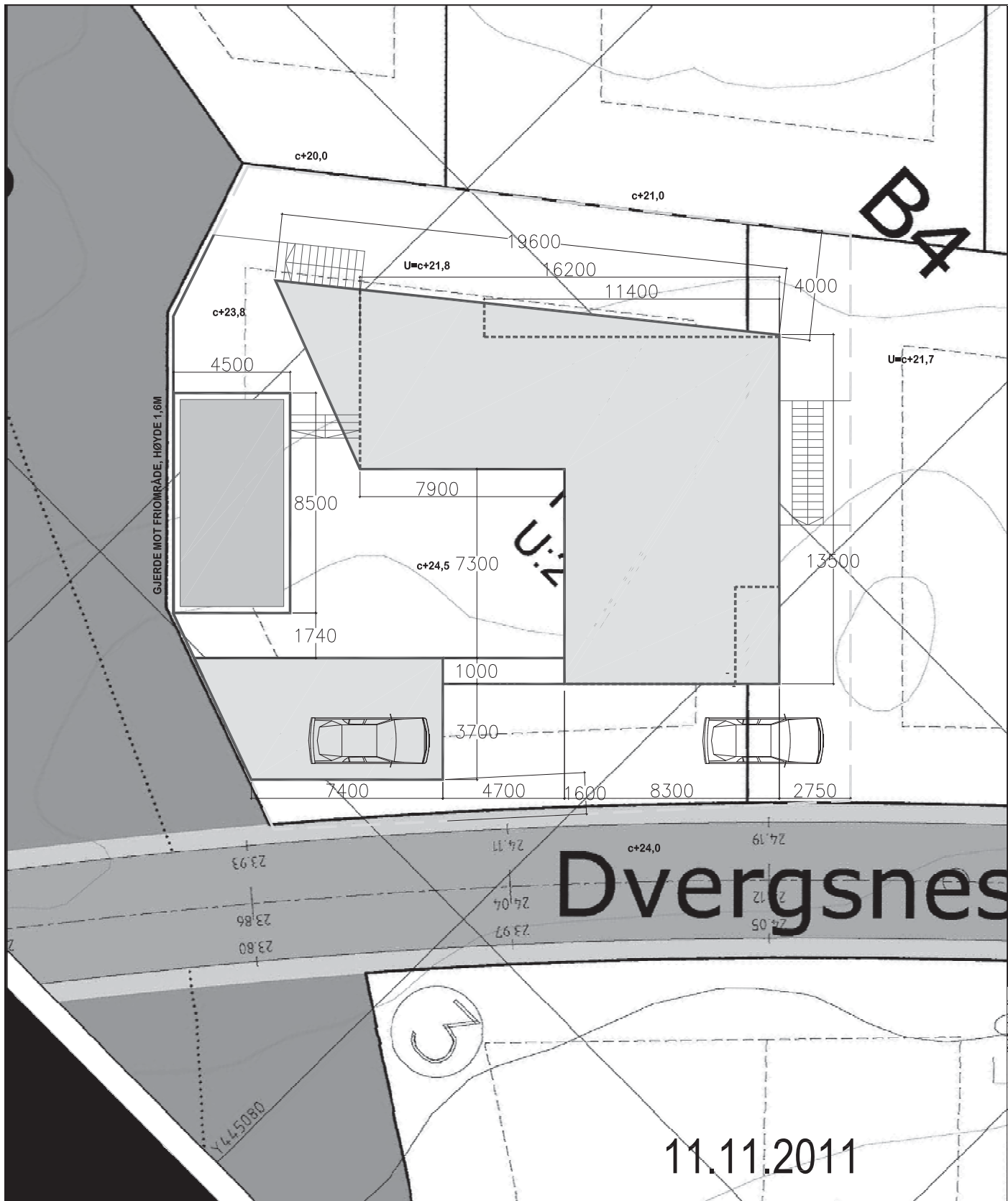
Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

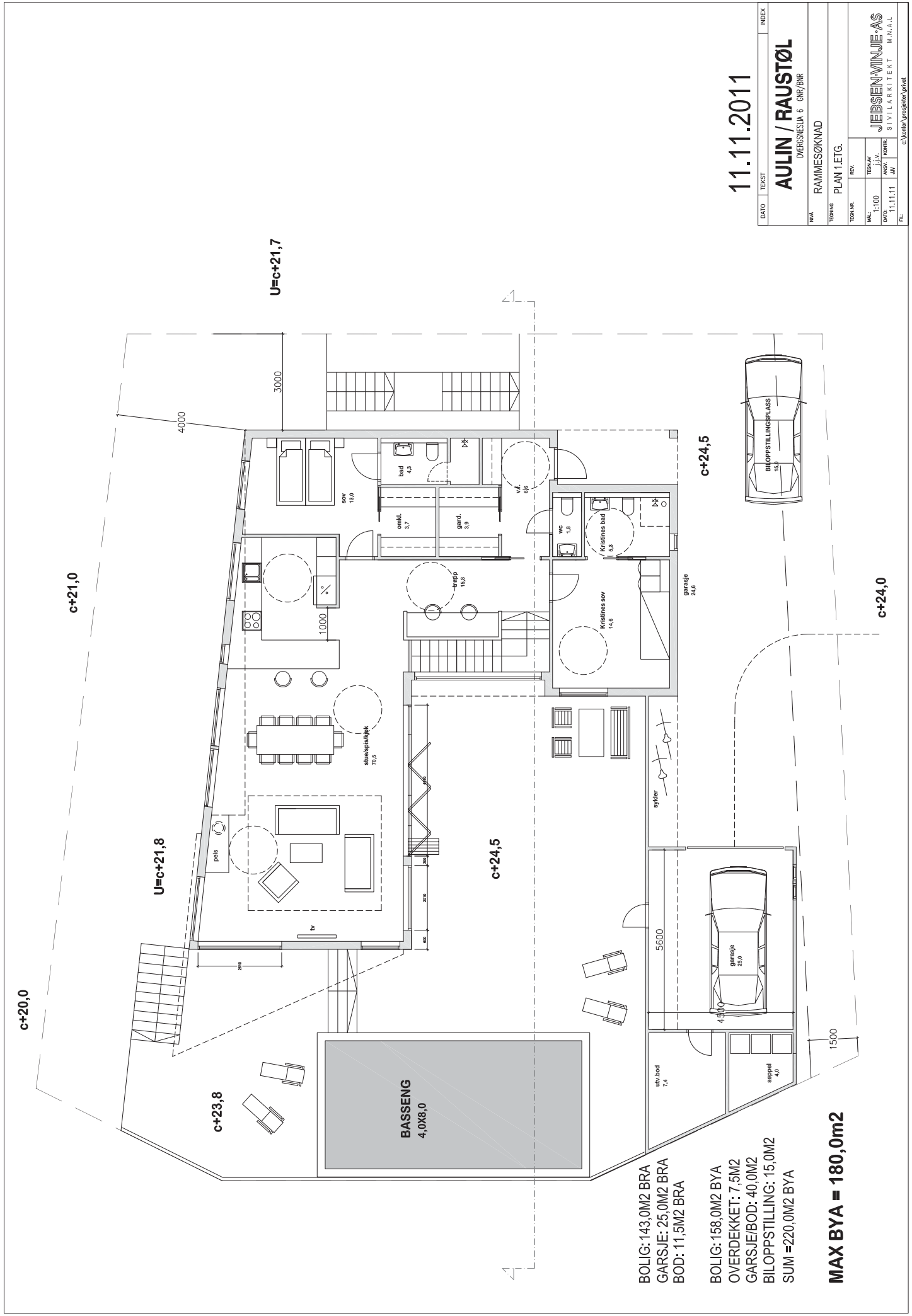
Espen Pedersen
Sakbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



TOMTEAREAL= ca. 605,0m²

DATO	TEKST	INDEX
AULIN / RAUSTØL DVERGSNESLIA 6 GNR/BNR		
NIVA	RAMMESØKNAD	
TEGNING	SITUASJONSKART	
TEGN.NR.	REV.	
MÅL: 1:200	TEGN.LAV j.j.v.	JEBSEN-VINJE AS SIVILARKITEKT M.N.A.L
DATO: 11.11.11	ANSV. J.V. KONTR.	
FILE:	c:\kontor\prosjekter\privat	



BOLIG: 143,0M2 BRA
 GARSJE: 25,0M2 BRA
 BOD: 11,5M2 BRA

BOLIG: 158,0M2 BYA
 OVERDEKKET: 7,5M2
 GARSJE/BOD: 40,0M2
 BILOPPSTILLING: 15,0M2
 SUM = 220,0M2 BYA

MAX BYA = 180,0m2

11.11.2011

DATE	TEXT	INDEX
	AULIN / RAUSTØL	
	DIVERSNESLIA 6 GNR/BNR	
NVA	RAMMESØKNAD	
TEGNING	PLAN 1.ETG.	
TEGN.NR.	REV.	
MÅL 1:100	TEGN.AV	
ANSV. FOR	ANSV. FOR	
11.11.11	JUV	
FILE		

JEBSEN VINJUE-AS
 SIVILARKITEKT M.N.A.L.
 c:\nordby\prosjekt\vinjue\

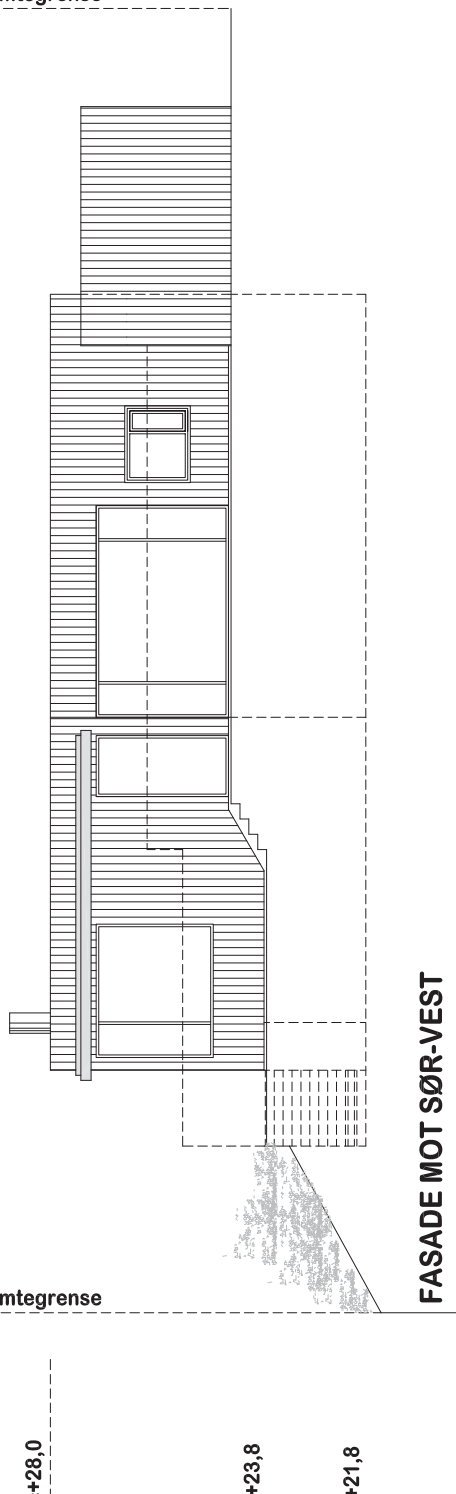
tomtegrense

tomtegrense

c+28,0

c+23,8

c+21,8



FASADE MOT SØR-VEST

tomtegrense

tomtegrense

c+28,0

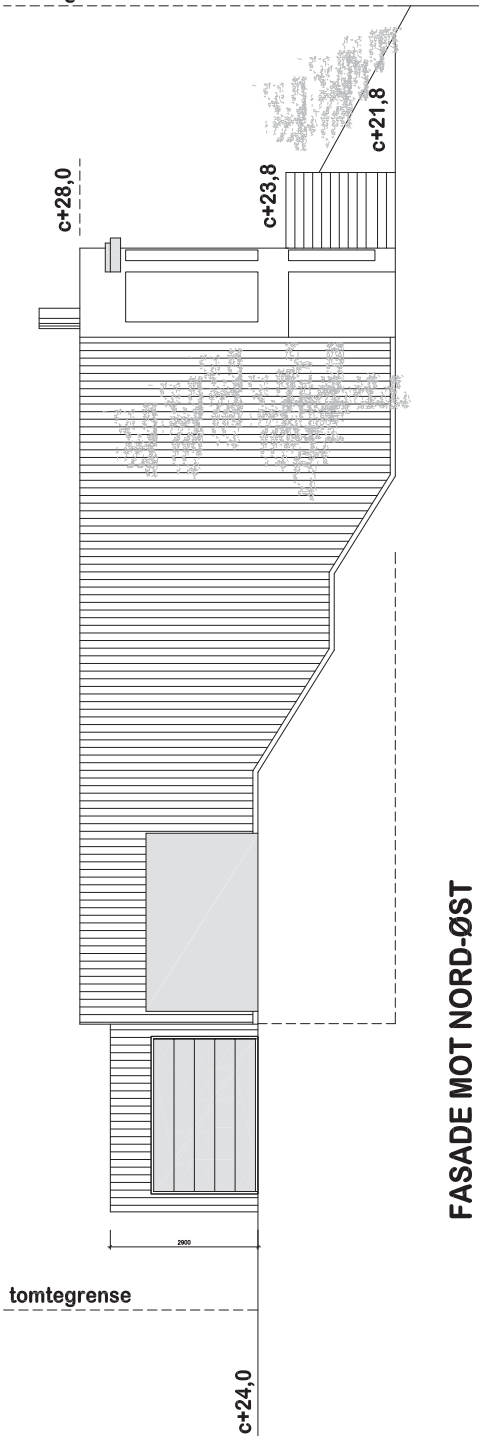
c+24,0

c+23,8

c+21,8

FASADE MOT NORD-ØST

c+20,0



11.11.2011

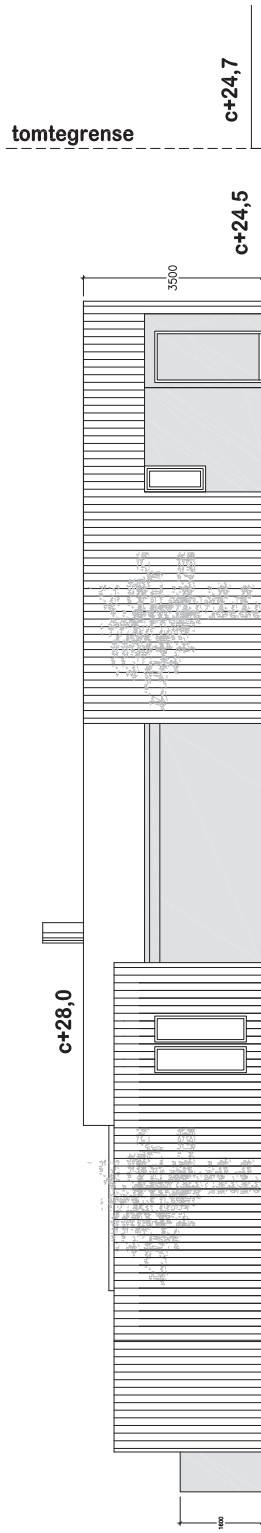
DATE	TEXT	INDEX
AULIN / RAUSTØL		
DIVERSNESLIA 6 ØMR./ØNR.		
NIVA	RAMMESØKNAD	
TEGNING	FASADER	
TEGN.NR.	REV.	
MÅL	TEGN.AV	
1:100	1/1	
ANSV.	FORV.	
11.11.11	JAV	
FILE		

JEBSEN VINJUE-AS

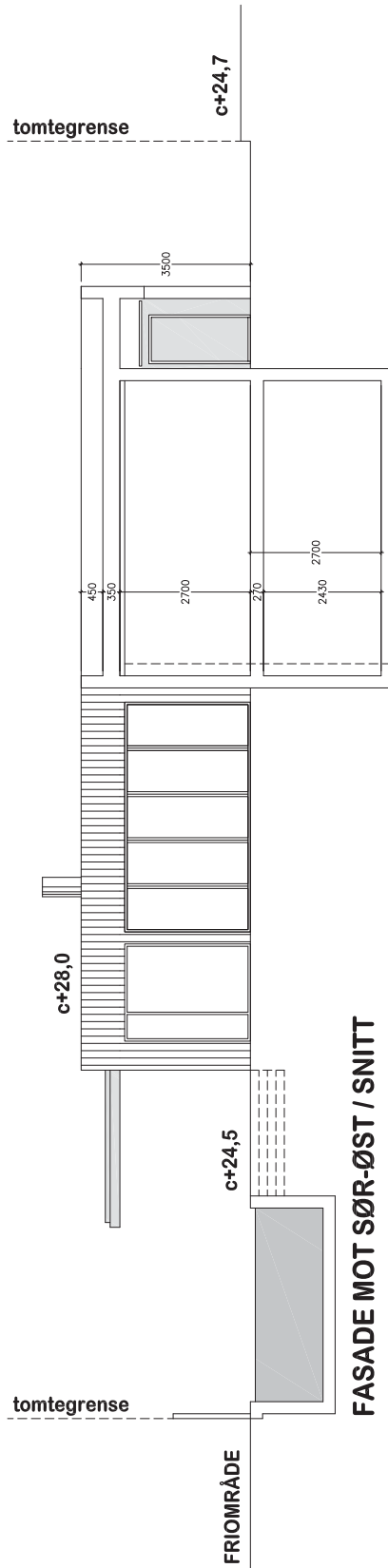
SIVILARKITEKT

M.N.A.L.

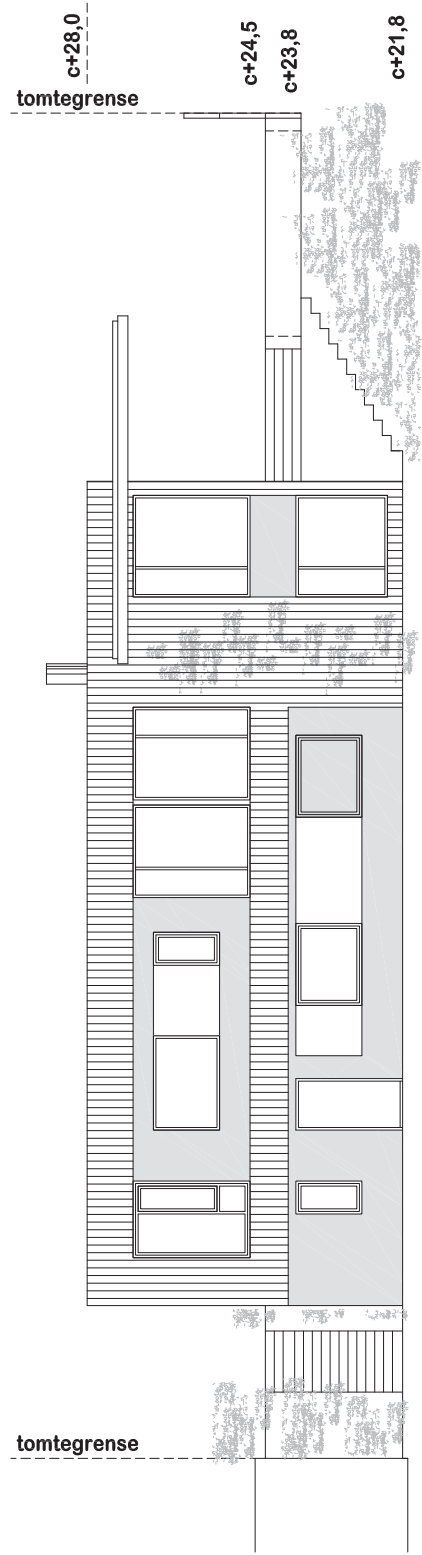
c:\austin\prosjekt\vinjue\



FASADE MOT SØR-ØST (vei)



FASADE MOT SØR-ØST / SNITT



FASADE MOT NORD-VEST

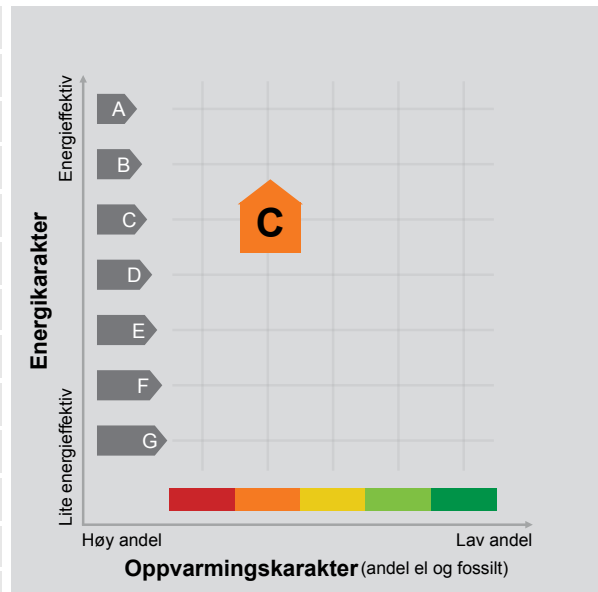
11.11.2011

DATE	TEXT	INDEX
AULIN / RAUSTØL <small>DIVERSNESLIA 6 GNR/BNR</small>		
<small>NVA</small> RAMMESØKNAD		
<small>TEGNING</small> FASADER, SNITT		
<small>TEGN.NR.</small>		
<small>REV.</small>		
<small>MÅL</small> 1:100	<small>TEGN.AV</small>	
<small>DATE</small> 11.11.11	<small>ANSV./FORV.</small>	
	<small>AV</small>	
	<small>AV</small>	
<small>FILE</small> c:\vestor\prosjekt\snitt		

JEBSEN VINJUE-AS
 SIVILARKITEKT M.N.A.L.

ENERGIATTEST

Adresse	Dvergsneslia 19
Postnummer	4639
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	803
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300272755
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-6334
Dato	08.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	347
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dvergsneslia 19
Postnummer: 4639
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0101
Dato: 08.08.2024 17:36:49
Energimerkenummer: Energiattest-2024-6334

Kommunennummer: 4204
Gårdsnummer: 96
Bruksnummer: 803
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300272755

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Dvergsneslia 19, 4639 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

HENRIK LOSSIUS | Eiendomsmegler | **476 00 602**

henrik.lossius@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22