

Dvergsnesveien 295 A og B

Randesund



Prisantydning: kr 25 000 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Lækker strandeiendom som er renoveret til generasjonsbolig / tomannsbolig.

Området
Kristiansand s

Adresse
Dvergsnesveien 295 A og B

Prisantydning
kr 25 000 000,-

Omkostninger: **kr 641 470,-**
Totalpris: **kr 25 641 470,-**
Kommunaleavgifter: **kr 40 981,-**
Formuesverdi: **kr 2 954 808,-**

Primærrom: 353 m²
Bruksareal: 368 m²

Boligtype: Tomannsbolig
Byggeår: 1993
Soverom: 7
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 1716 m²



Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

99 09 92 28
pal@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Sentrum
Skippergata 10
38 02 22 22
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

DVERGSNESVEIEN 295 A OG B

OM EIENDOMMEN

INNHold

Lekker strandeieendom som er renovert til generasjonsbolig / tomannsbolig.

295 A, 1. etasje:

Hall med skyvedørgarderobe, innvendig bod, toalett med lekker eksklusiv servant, vaskerom med godt med innredning, vask og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel, 4 gode soverom hvorav tre har skyvedørgarderober og hvorav hovedsoverom har direkte inngang til eget bad, lekkert flislagt bad/wc nr. 1 med downlights i tak, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning, lekkert flislagt bad/wc nr. 2 med dusjkabinett og baderomsinnredning, tv-stue, stor og romslig stue med god plass for spisestue og utgang til stor solrik platting. Kjøkken/allrom (åpen løsning mot stue) med lekker og romslig kjøkkeninnredning med god skap/benkeplass, integrerte hvitevarer (induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn), Side by Side kjølfrysenskap og stor kjøkkenøy med godt med sitteplasser. Nydelig utsikt over skjærgården fra stue, kjøkken og terrasse..

295 B, 2. etasje:

Romslig hall med downlights i tak og skyvedørgarderobe, flislagt toalett med baderomsinnredning, 2 gode soverom hvorav hovedsoverom har eget walk-in closet, flislagt vaskerom med godt med innredning, vask og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel, tv-stue, romslig stue med utgang stor solrik innglasset veranda med nydelig utsikt. Kjøkken/allrom (åpen løsning mot stue) med flott profilert innredning med god skap/benkeplass, integrerte hvitevarer (induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn) Side by Side kjølfrysenskap, praktisk kjøkken øy med spise plass og god plass for spisestue. Nydelig utsikt over skjærgården fra stue, kjøkken og terrasse.

Hybel:

Gang, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og bad. Hybel er for tiden utleid for kr. 7.200,- + strøm pr. mnd.

Felles trappegang til parkeringskjeller i boligen. Heis opp fra p-kjeller til alle etasjer.

Stort bryggeanlegg og flotte utearealer.

Nydelig sjøutsikt fra boligen og tomten.

STANDARD

Boligen holder en gjennomgående meget høy standard og må sees for å få det rette inntrykket!

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 353 kvm, Bruksareal: 368 kvm

Bra. pr. etg.: 1. etg.: 183 kvm. 2. etg.: 138 kvm. 2. etg. utleiedel: 38 kvm.

P-rom 1. etg.: Gang, toalettrom, bad, vaskerom, bad 2, stue/kjøkken m/tv-stue og 4 soverom.

P-rom 2. etg.: Gang/stue/kjøkken m/tv-stue, toalettrom, bad, vaskerom, 2 soverom og garderoberom.

P-rom 2. etg. hybel: Gang/stue/kjøkken, bad og soverom.

S-rom 1. etg.: Bod/teknisk rom.

S-rom 2. etg.: Bod.

S-rom 2. etg. hybel: Innglasset balkong.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de nødvendigvis opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1993 i følge Kristiansand kommune.

OPPVARMING

Varme i gulv i de fleste rom, samt elektrisk oppvarming. Varmepumpe med aircondition i 1. og 2. etg.

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholds krav i ny 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 Thomas Adler Olsen den 21.06.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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.

Beskrivelse av eiendommen B:

Leilighet m/praktikantdel beliggende i 2.etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2014. Garasjeplass og en bod på ca. 3 m2. i felles kjeller tilhører leiligheten. Det var tidligere oppført en bolig ca. i 1994 som ble revet før leilighetsbygget ble oppført i 2014. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningene. Før øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

Våtrom > Ventilasjon > Bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Beskrivelse av eiendommen A:

Leilighet beliggende i 1.etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2014. Garasjeplass og en bod på ca. 3 m2. i felles kjeller tilhører leiligheten. Det var tidligere oppført en bolig ca. i 1994 som ble revet før leilighetsbygget ble oppført i 2014. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen. Før øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Det er ingen avvik som krever umiddelbare tiltak.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Pkt. 15: Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser? Vei til garasjen vil bli flyttet når reguleringsplan er i gang.
Pkt. 22: Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja, tinglyst veirett til hovedinngang.

Se selgers egenerklæringsskjemaer for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra byen kjører man til Rona, følger Høvågveien og tar til høyre inn Dvergsnesveien ved COOP MEGA og følg nummerskilting. Det vil bli godt skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Flott strandeendom beliggende i idylliske omgivelser helt i strandkanten til Kristiansand skjærgården. Fra eiendommen er det 5-10 minutters gangavstand til Dvergsnes barneskole, dagligvareforretning, bussholdeplass med hyppige avganger til sentrum og barnehage. Forøvrig finner man golfbane, lysløype og nydelige friareal i området.

I rolige omgivelser kan man nyte sol på tomten hele dagen og ta imot gjester på egen brygge, benytte seg av sjøveien til Startkampene på Tømmestø brygge eller til fiskebrygga for et godt måltid.

TOMT

Areal: 1 716 kvm, Eierform: Eiet tomt

Flott strandeendom med ca. 30 meter strandlinje mot ytre del av Fidjekilen. Boligen ligger på et høydedrag ca. 10 meter over vannflaten, hvilket gir et meget vakkert overblikk over Skjærgården. Tomten er flott opparbeidet med hagestue, blomster, flere solrike lune uteplasser, drivhus, plen og beplantninger.

Det er opparbeidet trapper ned til eget, privat bryggeanlegg med god dybde og bryggeplass til flere båter.

PARKERING

2 store doble garasjer med store boder i bakkant. Automatisk portåpner.

Godt med parkeringsplasser på tomten.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.06.1993. Brukstillatelsen gjelder nybygg bolig, gjenstående arbeid: Fotpleieklinikk gjøres ferdig.

Det foreligger tillatelse bruksendring Dvergsnesveien 295B datert 03.08.2017. Søknaden omfatter endring av trimrom til soverom og bad, innkledning av balkong,

DVERGSNESVEIEN 295 A OG B

samt endrede tegninger innvendig. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger ferdigattest for tillbygg datert 22.04.2014. Ferdigattesten gjelder for riving garasje og deler av bolig, samt oppføring av underbygg og påbygg til bolig, slik det er beskrevet i tillatelse av 09.07.2014.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1049, datert 20.01.2020, revidert 22.04.2022, samt plan nr. 1049 - Ødegård, reguleringsbestemmelser for Ødegård - detaljregulering, datert 20.01.2020. Mindre endring av detaljreguleringsplan Ødegård/Dvergsnes - 96/12 og 96/17 m.fl. vedtatt 16.03.2020. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Det skal utskilles 3 boligtomter fra huset. Se vedlagte tegninger.

VEI / VANN / AVLØP

På eiendommen er det etablert en pumpestasjon for vann og avløp i eget frittstående bygg. Det er gitt rettigheter til øvrige 5 eiendommer, hvorav 3 er tilknyttet både vann- og kloakkledning, mens to eiendommer er kun tilknyttet vannledning. Ledningene ligger langs havbunnen til Rabbersvik. Denne eiendommen, samt øvrige 5 rettighetshavere, er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av anlegget.

Privat vei.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:
Dagboknr.: 5887 Tinglyst: DATO 19.04.1989 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om garasje/parkering Overført fra: 4204-96/109 Gjelder denne registerenheten med flere
Dagboknr.: 832 Tinglyst: 21.01.1992 - Bestemmelse om veg. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsmyndigheten. Overført fra: 4204-96/109 Gjelder denne registerenheten med flere
Dagboknr.: 14162 Tinglyst: 09.12.0992 - Bestemmelse om veg. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsmyndighetene Overført fra: 4204-96/109 Gjelder denne registerenheten med flere.
Dagboknr.: 14243 Tinglyst: 10.12.1992 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:96

Bnr:381 rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:96 Bnr:382 Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand Ingeniørvesen Overført fra: 4204-96/109 Gjelder denne registerenheten med flere
Dagboknr.: 11933 Tinglyst: 02.07.2002 - Bestemmelse om veg. rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:96 Bnr:489 Overført fra: 4204-96/109 Gjelder denne registerenheten med flere
Dagboknr.: 926413 Tinglyst: 09.11.2011 - Jordskifte - Sak 1000-2011-007 Tillevika Marnar jordskifterett Overført fra: 4204-96/109 Gjelder denne registerenheten med flere
Dagboknr.: 927707 Tinglyst: 09.11.2011 - Jordskifte - Sak nr. 1000-2011-0017 TILLEVIKA II, Marnar jordskifterett Overført fra: 4204-96/109 Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Ingen rettigheter funnet.

UTLEIE

Boligen har utleiedel.
Hybel er utleid for kr. 7200,- pr. mnd + strøm. 3 mnd gjensidig oppsigelse.

RADONMÅLING

Utleieenheten er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

ENERGIATTEST

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ODEL

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

25 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
625 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 25 000 000,-))
12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

641 470,- (Omkostninger totalt)

25 641 470,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kommunale avgifter for 295A og B er kr. 40.981,- for år 2023.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2023 for 295A er kr. 3.194,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømmering.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2023 for 295B er kr. 3.908,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømmering.

EIENDOMSSKATT

Kr. 18.154,- for 295A og B for år 2023 er inkludert i de årlige kommunale avgiftene.

FORMUESVERDI

Snr 1: Primær: Kr. 1.530.114,- for år 2021.

Sekundær: Kr. 5.508.410,- for år 2021.

Snr 2: Primær: Kr. 1.424.694,- for år 2021.

Sekundær: Kr. 5.128.898,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Dvergsnesveien 295 A og B, Gnr. 96 Bnr. 109 Snr. 2 og Gnr. 96 Bnr. 109 Snr. 1 i Kristiansand kommune.
Sameiebrøk:

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

Kjell Egil Fosseng

Sissel Helen Fosseng

Geir Tore Foss

Hege Lill Fosseng

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Claimslink AS.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 10 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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 99 09 92 28.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

DVERGSNESVEIEN 295 A OG B

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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 egenerklæring. 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 bygningssakyndig 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.

HVITVASKING

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 avvikle 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 mislighol

OPPGJØR

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. Sørmeqleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAGSNUMMER

11-23-0033

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerenens hjemmeside www.sormegleren.no/11-23-0033. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Pål Birkeland, tlf. 99 09 92 28

VEDERLAG

Digital grunnpakke (Kr.6 850)

Oppgjør (Kr.10 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 25 000 000,-) (Kr.200 000)

Tilrettelegging (Kr.15 500)

Totalt kr. (Kr.233 835)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 22.06.2023











1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.



1. etg.





1









2. etg.



2. etg.



2. etg.





2. etg.



2. etg.



2. etg.



2. etg.



2. etg.



2. etg.



2. etg.



2. etg.



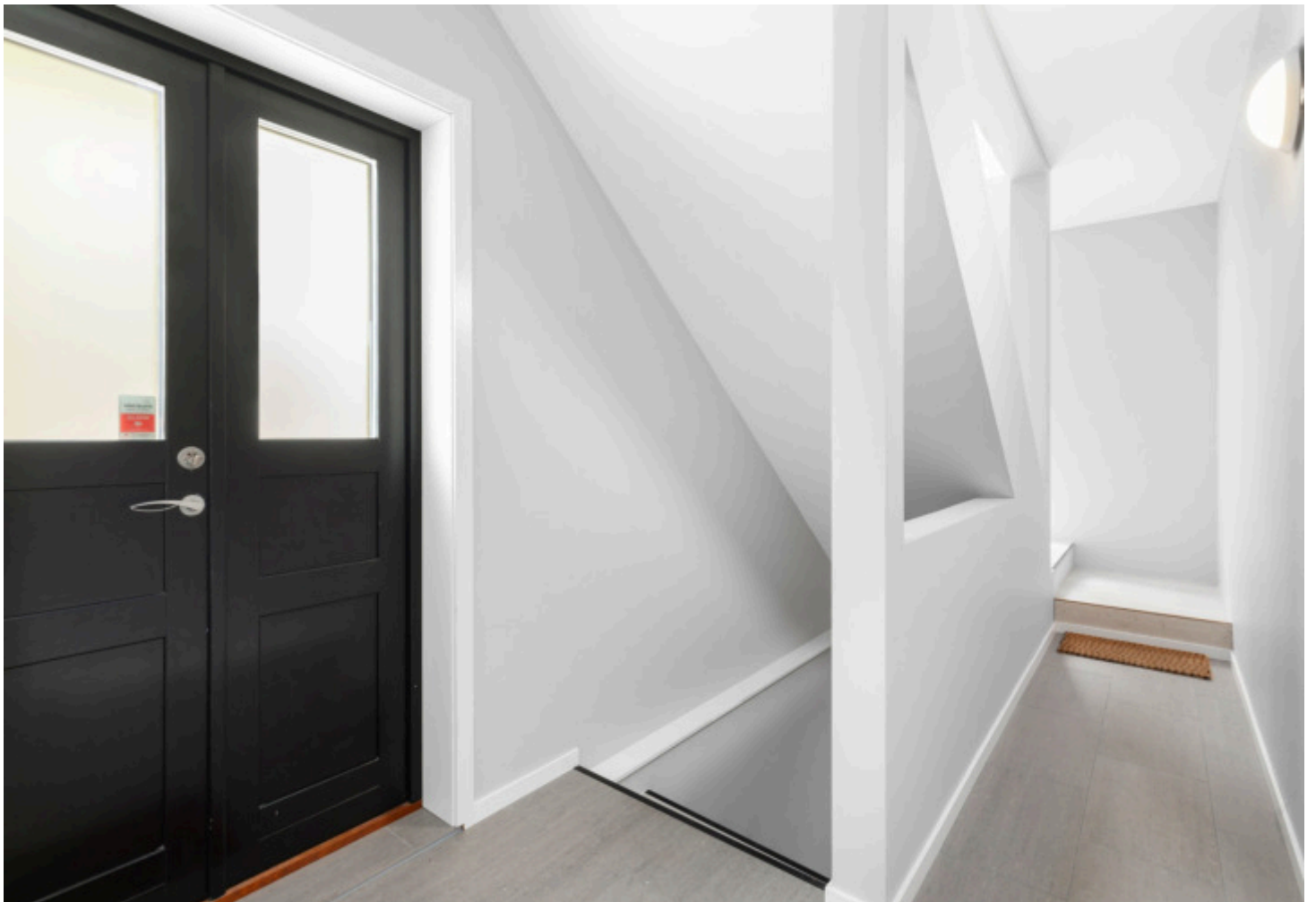
2. etg.



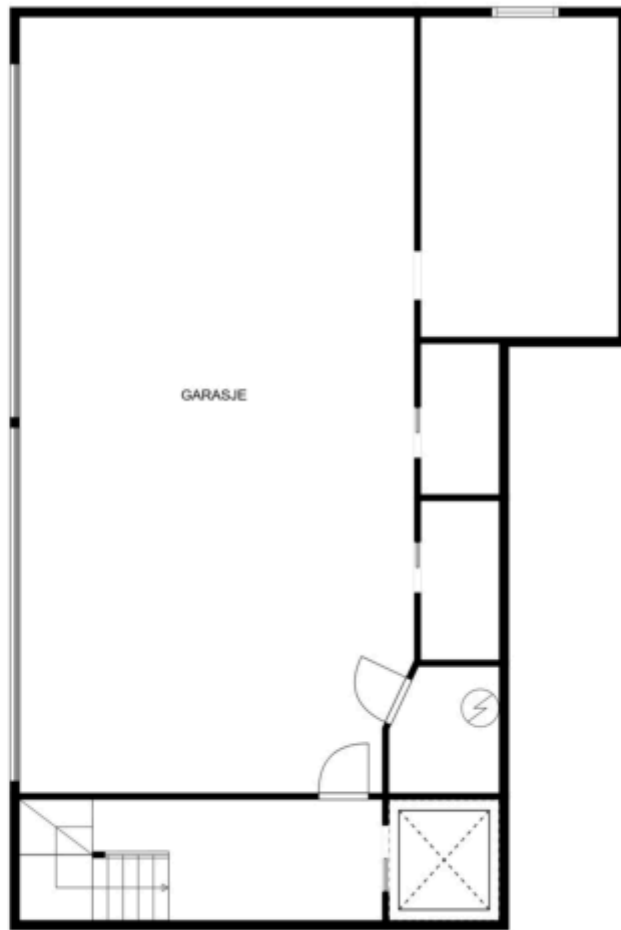
2. etg.



2. etg.



Felles inngangsparti 1. etg.



Plantegning garasje



Plantegning 1. etg.



Plantegning 2. etg.



Hybel 2. etg.



Hybel 2. etg.



Hybel 2. etg.



Hybel 2. etg.













Dvergsnesveien 295A

Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 246 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dvergsnessvingen Linje 56	7 min 0.5 km
Holte skole/snuplass Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211	5 min 2.9 km
Tømmerstø brygge Linje 91	7 min 3.5 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	12 min 9.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	15 min 11.2 km

Skoler

Dvergsnes skole Odderhei (3-7 kl.) 18 klasser	15 min 1.2 km
Strømme skole (1-7 kl.) 305 elever, 16 klasser	7 min 3.8 km
Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 100 elever	7 min 4.2 km
Holte skole (8-10 kl.) 210 elever, 4 klasser	6 min 3.2 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 317 elever, 12 klasser	10 min 5.8 km
MARITIM vgs. Sørlandet	8 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

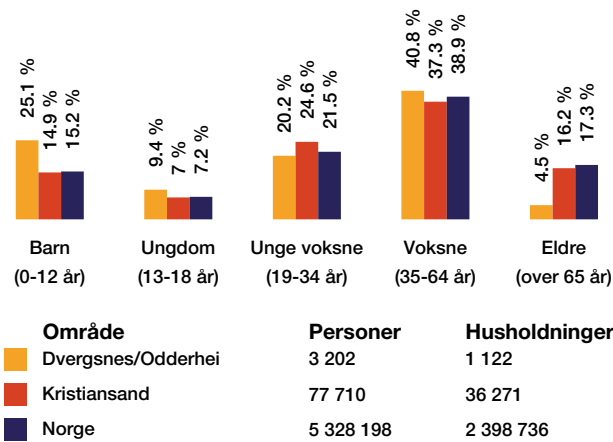
Veldig bra 94/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Dvergsnestangen barnehage (0-6 år) 120 barn, 5 avdelinger	11 min 0.9 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 80 barn, 4 avdelinger	17 min 1.3 km
Læringsverkstedet Fidje bhg. (0-6 år) 123 barn, 6 avdelinger	6 min 3.1 km

Dagligvare

Coop Mega Dvergsnes	12 min
Post i butikk, PostNord	1 km
Rema 1000 Strømme	6 min

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

- 

Dreggveien balløkke
Ballspill

11 min 
0.8 km
- 

Dvergsnes ballbane
Ballspill, fotball

12 min 
0.9 km
- 

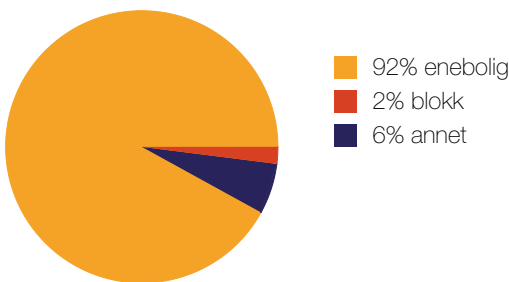
Fresh Fitness Rona

8 min 
- 

Randesund fysio og Tr.senter

9 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

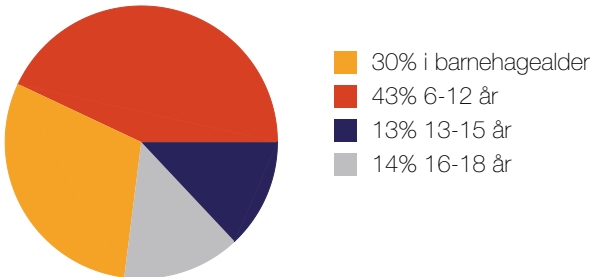
Rona Senter

8 min 
- 

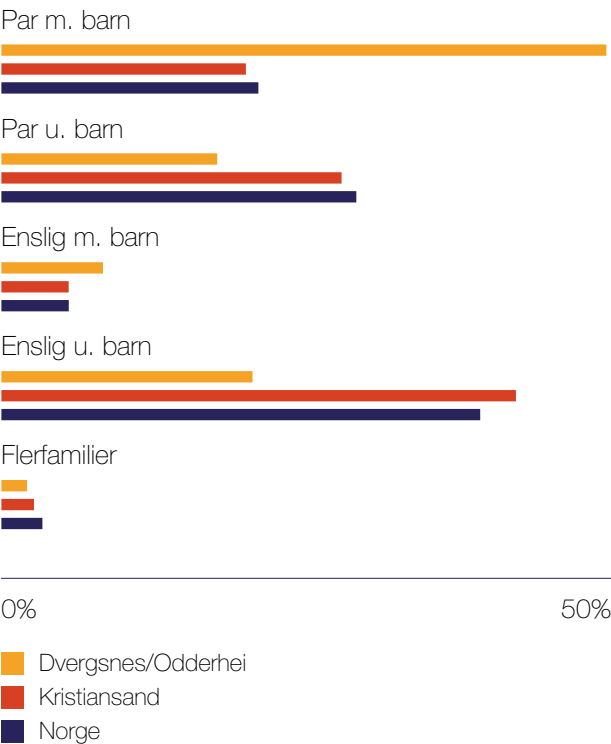
Apotek 1 Rona

8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

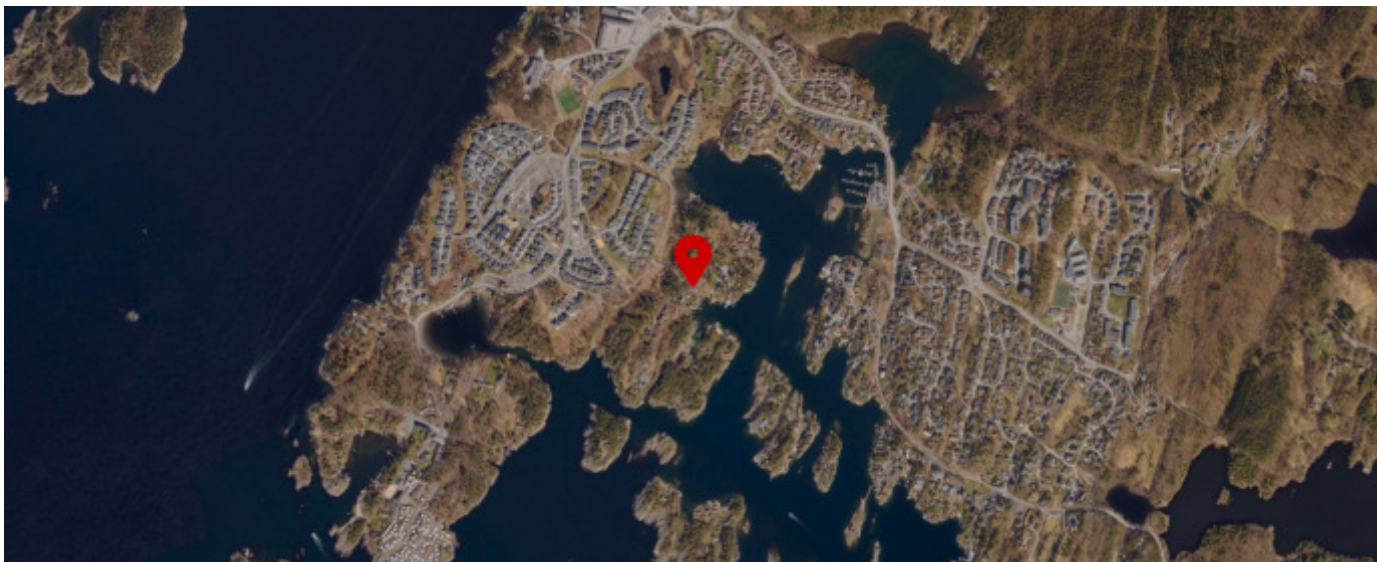


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	56%	53%
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: _____
2. **Heldekningstepper** 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, persienner** 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, krokhangte 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

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Sørmegleren
På Østlandet
Selgers signatur

Sted/dato

Sellers signature

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Sørmester AS

Oppdragsnr.

11-23-00-33

Adresse

Duessneguven 295 A

Postnr.

4638

Sted

Knohansdal

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?

9-3 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Førde

Polise/avtalenr.

2262239

Selger 1 Fornavn

Hese Will Fossum

Etternavn

Fossum

Selger 2 Fornavn

Geir Tørr

Etternavn

Tørr

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

nei til grøften vil bli fjernet når reguleringsplanen er i gang.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyst skatt til hoved inngang.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 18/6-23

Sted Kjøbenhavn

Signatur selger 1:

Hese Tossberg

Signatur selger 2:

Jan T. Jørgensen

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Sørmegleren AS

Oppdragsnr.

11-23-00-33

Adresse

Dvergnesvæn 295 B

Postnr.

4639

Sted

Kristiansand

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

22.04.2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?

9 Å 3 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Frende

Polise/avtalenr.

2262239

Selger 1 Fornavn

Kjell E

Etternavn

Fossberg

Selger 2 Fornavn

Sissel H

Etternavn

Fossberg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vei til garage vil bli påført når bygging på tanker igangssettes

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyst veirett til inngangspartiet

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

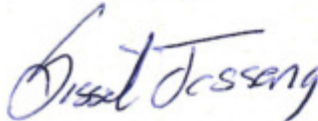
Dato 18.06.23

Sted Kristiansand

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:



Tilstandsrapport

📍 Dvergsnesveien 295 A, 4639 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 96, bnr. 109, snr. 1

Areal (BRA): Leilighet 183 m²



Befaringsdato: 19.06.2023

Rapportdato: 22.06.2023

Oppdragsnr.: 19204-3465

Referansenummer: LL2054

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen



Gyldig rapport
22.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig



Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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

Leilighet beliggende i 1. etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2014. Garasjeplass og en bod på ca. 3 m². i felles kjeller tilhører leiligheten. Det var tidligere oppført en bolig ca. i 1994 som ble revet før leilighetsbygget ble oppført i 2014. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen.

Før øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er kledd utvendig med stående og liggende Royal-impregnert trekledning i fra byggeår. Vinduer i PVC/plast i fra byggeår har 2.lags glass, samt skyvedør i PVC/plast med 2.lags glass i stue/kjøkken og to-fløyet inngangsdør i fra byggeår har 3.lags glass. Terrasse ut i fra stuen og på langveggen av bygningen med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjoner har høyde på ca. 1 m

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje, samt innvendige dører i fra byggeår og lyd/brannør er montert til felles trappegang. Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, men noe avvik forekommer enkelte steder, bla. synlig ved dørterskel til soverom. Det ble målt ca. 5-15 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom, stue/kjøkken på befaringen. Felles kjeller med garasjeplasser og boder fremstår generelt i normal god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og malt innvendig tak. Sluk i gulvet under badekaret og under dusjkabinett, og vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørbledet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under badekaret og under dusjkabinett på befaringen. Overflater fremstår i normal god stand og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold.

Bad 2 er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og malt innvendig tak. Sluk i gulvet under dusjkabinett, og vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørbledet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen. Overflater fremstår i normal god stand og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende bod, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrst i gulvet under innredningen med stålvask, opplegg for vaskemaskin og rørskap med plastvannrør i rør-i-rør system er montert. Vaskerommet har 2 ventiler i himling for tilluft/avtrekk til rommet. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under innredningen på befaringen. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Aubo-kjøkkeninnredning i fra byggeår fremstår i normal god stand og kjøkkenventilatoren har avtrekk ut.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrommet er i fra byggeår og har epoxy-belegg el. på gulvet med fotlister, ukjent på vegger og malt innvendig tak. Vegghengt toalett og servant er montert, og toalettrommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier på overflater i rommet på befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast og rørskap i fra byggeår med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i vaskerommet. Varmtvannsbereder i fra byggeår på ca. 300 liter er montert i bod i felles garasje kjeller, samt sentralstøvsuger og ventilasjons anlegg i fra byggeår. Leiligheten varmes opp med elektrisk og varmepumpe er montert i stue/kjøkken. Sikringsskap med automatsikringer er montert i bod/teknisk rom, brannalarm er montert i leiligheten og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger. Ingen sprekker ble registrert i synlig grunnmur på befaringen. Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er i fra byggeår, og grunnmursplate er synlig langs utvendig grunnmur ved felles garasjekjeller og takrenne nedløpene er ført i rør. Bygningen ligger på relativt flat tomt og terreng antas å ha normale forhold for avrenning. Utvendige vann og avløpsrør av ukjent årgang er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyste at vann og avløpsrørene går i fra pumpehuset og over fjorden til Rabbersvik og er tilknyttet det kommunale nettet.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	183	180	3
Sum	183	180	3

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

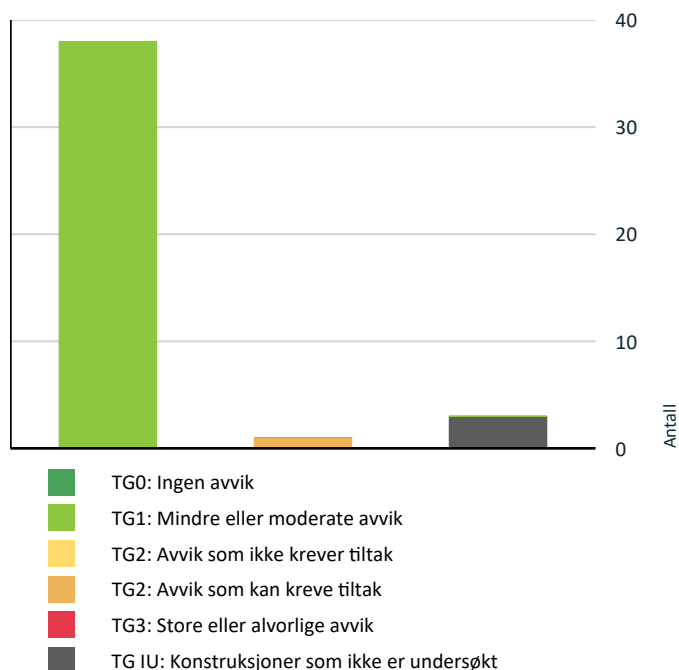
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av leiligheten innvendig, felles arealer, utvendige fasader og bod, garasjeplass i felles garasjekjeller er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2014

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard

Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

TG 1

Bygningen er kledd utvendig med stående og liggende Royal-impregneret trekledning i fra byggeår som generelt har normal værslitasje ut i fra alder. Med bla. sprekk, soltørk på utsatte steder som bla. syd/vest fasader som er mer utsatt for værslitasje. Div. vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og treverk er ikke fullstendig kontrollert.

Vinduer

TG 1

Vinduer i PVC/plast i fra byggeår med 2.lags glass har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

Dører

TG 1

To-fløyet inngangsdør i fra byggeår med 3.lags glass og skyvedør i PVC/plast med 2.lags glass i stue/kjøkken har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasse ut i fra stue/kjøkken og på langveggen av bygningen med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjoner har høyde på ca. 1 m. Treverk har normal værslitasje og normalt vedlikehold kan påregnes. Fundamenter, understøttelser er ikke kontrollert.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje og fremstår generelt i normal god stand. Ett par små sprekker i epoxy-belegget i gangen ble registrert, og litt sprekk over skyvedøren i stue/kjøkken. Øvrige merker ol. er ikke ytterlige kommentert.



Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 1

Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Eier opplyste at betong-gulvene er i fra den forrige boligen som ble revet i 2013. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, men noe avvik forekommer enkelte steder, bla. synlig ved dørterskel til soverom. Det ble målt ca. 5-15 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom, stue/kjøkken på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser for å måle avvik.



Radon

1 TG 2

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

1 TG 1

Innvendige dører i fra byggeår har normal slitasje og lyd/branndør er montert til felles trappegang. Dørbladet til vaskerommet tar litt i mot dørterskelen.

Andre innvendige forhold

1 TG 1

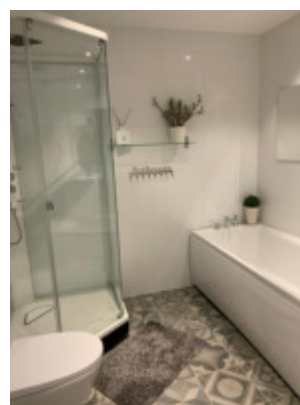
Felles kjeller med garasjeplasser og boder fremstår generelt i normal god stand. Rommene er kun lett besiktiget, ikke fullstendig kontrollert grunnet en del lagrede gjenstander i boder som ikke er kontrollert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og malt innvendig tak. Sluk i gulvet under badekaret og under dusjkabinett, og vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Det er ukjent om det er FDV/dokumentasjon på våtrommene, leiligheten. Eier opplyste at arbeider er utført av GK-Utvikling AS, Murer Glenn Ege og Moi Rør.



Overflater vegger og himling

1 TG 1

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

Overflater Gulv

1 TG 1

Fliser på gulvet har normal slitasje, gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under badekaret og under dusjkabinett på befaringen.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk/avløp under badekaret og under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll av evt. synlig mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med servant har normal slitasje. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Ventilasjon

TG 1

Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørraket for tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet under innredningen med stål-vask, opplegg for vaskemaskin og rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert. Vaskerommet har 2 ventiler i himling for tilluft/avtrekk til rommet.



Overflater vegger og himling

TG 1

Malte platevegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger har normal slitasje, gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørraket til topp sluk i gulvet under innredningen på befaringen.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk i gulvet under innredningen var ikke tilgjengelig for kontroll av evt. synlig mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med stål-vask, opplegg for vaskemaskin, sluk og rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Ventilasjon

TG 1

Vaskerommet har 2 ventiler i himling for tilluft/avtrekk til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og malt innvendig tak. Sluk i gulvet under dusjkabinett, og vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.



Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulvet har normal slitasje, gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk/avløp under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll av evt. synlig mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant har normal slitasje. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Ventilasjon

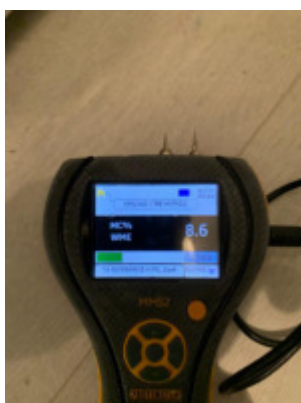
TG 1

Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørraket for tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende bod, uten å påvise unormale forhold.



Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut.

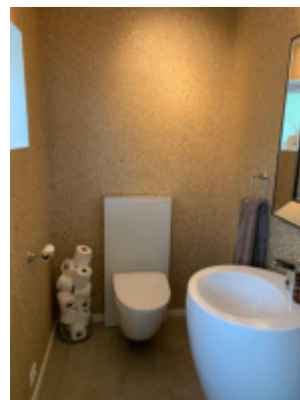
SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrommet er i fra byggeår og har epoxy-belegg el. på gulvet med fotlister, ukjent på vegger og malt innvendig tak. Vegghengt toalett og servant er montert, og toalettrommet har ventil i himling og luftespalte under dørraket for tilluft til rommet. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier på overflater i rommet på befaringen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TV-STUE

Overflater og innredning

TG 1

Aubo-kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje og fremstår i normal god stand. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Rørskap i fra byggeår med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i vaskerommet, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast i fra byggeår, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

1 TG 1

Ventilasjonsanlegget i fra byggeår som er montert i bod i felles garasjekjeller er ikke kontrollert av undertegnede.



Andre installasjoner

1 TG 1

Sentralstøvsugeren i fra byggeår som er montert i bod i felles kjeller er ikke funksjons testet av undertegnede.



Varmesentral

1 TG 1

Leiligheten varmes opp med elektrisk og varmepumpe er montert i stue/kjøkken.



Varmtvannstank

1 TG 1

Varmtvannsbereder i fra byggeår på ca. 300 liter er montert i bod i felles garasjekjeller. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Elektrisk anlegg

1 TG 1

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er montert i bod/teknisk rom.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Installert byggeår.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i

Tilstandsrapport

boligens elektriske anlegg?

Nei

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Ja

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

TG 1

Brannalarm er montert i leiligheten og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Ukjent

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger.

Tilstandsrapport

Drenering

1 TG 1

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er i fra byggeår og er ikke kontrollert av undertegnede. Grunnmursplate er synlig langs utvendig grunnmur ved felles garasjekjeller og takrenne nedløpene er ført i rør.

Grunnmur og fundamenter

1 TG 1

Ingen sprekker ble registrert i synlig grunnmur på befaringen.

Terrengforhold

1 TG IU

Bygningen ligger på relativt flat tomt og terreng antas å ha normale forhold for avrenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TG IU

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent årgang er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyste at vann og avløpsrørene går i fra pumpehuset og over fjorden til Rabbersvik og er tilknyttet det kommunale nettet.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	183	180	3	Gang , Toalettrom , Bad , Vaskerom , Bad 2, Stue/kjøkken m/tv-stue, 4 soverom	Bod/teknisk rom
Sum	183	180	3		

Kommentar

Felles trappegang med heis er ikke med i areal beregningen.

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2023	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Kjell Egil Fosseng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	109		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Dvergsnesveien 295 A

Hjemmelshaver

Foss Geir Tore, Fosseng Hege Lill

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	22.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	18.06.2023	Gjennomlest.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	19.06.2023	Eier har gitt opplysninger om leiligheten.	Gjennomgått	0	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 symptom 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LL2054>

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

Tilstandsrapport

 Dvergsnesveien 295 B, 4639 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 96, bnr. 109, snr. 2

Areal (BRA): Leilighet 185 m²



Befaringsdato: 19.06.2023

Rapportdato: 22.06.2023

Oppdragsnr.: 19204-3466

Referansenummer: RS5136

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen



Gyldig rapport
22.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig



Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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

Leilighet m/praktikantdel beliggende i 2.etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2014. Garasjeplass og en bod på ca. 3 m2. i felles kjeller tilhører leiligheten. Det var tidligere oppført en bolig ca. i 1994 som ble revet før leilighetsbygget ble oppført i 2014. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningene.

Før øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har papp-tekking i fra byggeår som utvendig taktekke og takkonstruksjonen er oppført med 2 pult-tak (skråtak) med helning mot slakt saltak midt på bygningen med avrenning på takflater til takrenner. Eier opplyste at takkonstruksjonen er oppført med l-bjelker og med finer-plater som undertak. Og at luftingen bak utvendig trekledning er ført videre opp med lufting i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen har ingen tilgang for kontroll av undertak og konstruksjoner. Bygningen er kledd utvendig med stående og liggende Royal-impregnert tre kledning i fra byggeår. Vinduer i PVC/plast i fra byggeår har 2.lags glass, samt skyvedør i PVC/plast med 2.lags glass i stue/kjøkken og lyd/branndører er montert som inngangsdører til leilighetene. Innglasset balkong ut i fra stue/kjøkken med skyvedører med 2.lags glass ble bygget for ca. 4 år siden. Veranda med terrassebord og trapp oppført i trekonstruksjoner og rekkverk i glass/stål har høyde på ca. 1,03 m.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje. Etasjeskiller er oppført i trekonstruksjoner. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, men noe avvik forekommer enkelte steder, bla. i stue/kjøkken mot kjøkkenøy. Det ble målt ca. 5-18 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang/stue/kjøkken, soverom og praktikantdel på befaringen. Felles kjeller med garasjeplasser og boder fremstår generelt i normal god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og malt innvendig tak. Sluk i gulvet under dusjkabinett, og vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen. Overflater fremstår i normal god stand og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet under innredningen med stålvask, opplegg for vaskemaskin, rørskap med plastvannrør i rør-i-rør system og varmtvannsbereder på 194 liter produsert i 2013 er montert. Vaskerommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under innredningen på befaringen. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.

Baderommet i praktikantdelen er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk i gulvet under dusjkabinett, og toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himling, men dørkarm har ikke luftespalte for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen. Overflater fremstår i normal god stand, dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Aubo-kjøkkeninnredninger i fra byggeår fremstår i normal god stand og kjøkkenventilatorene har avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med fotlister, tapet på vegger og malt innvendig tak. Vegghengt toalett og innredning med servant er montert. Toalettrommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier på overflater i rommet på befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast og rørskap i fra byggeår med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i vaskerommet og ved inngangsdøren i praktikantdelen. Varmtvannsbereder i fra byggeår på 194 liter er montert i vaskerommet og varmtvannsbereder på ca. 120 liter er montert i kjøkkenbenken i praktikantdelen. Ventilasjons anlegg i fra byggeår er montert i bod i felles garasje kjeller. Leiligheten varmes opp med elektrisk og varmepumpe er montert i tv-stuen. Sikringsskap med automatsikringer er montert i boden og i gang i praktikantdelen, og brannalarm er montert i leiligheten og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyste at vann og avløpsrørene går i fra pumpehuset og over fjorden til Rabbersvik og er tilknyttet det kommunale nettet.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	138	135	3
2. etasje	9	0	9
Praktikantdel	38	38	0
Sum	185	173	12

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

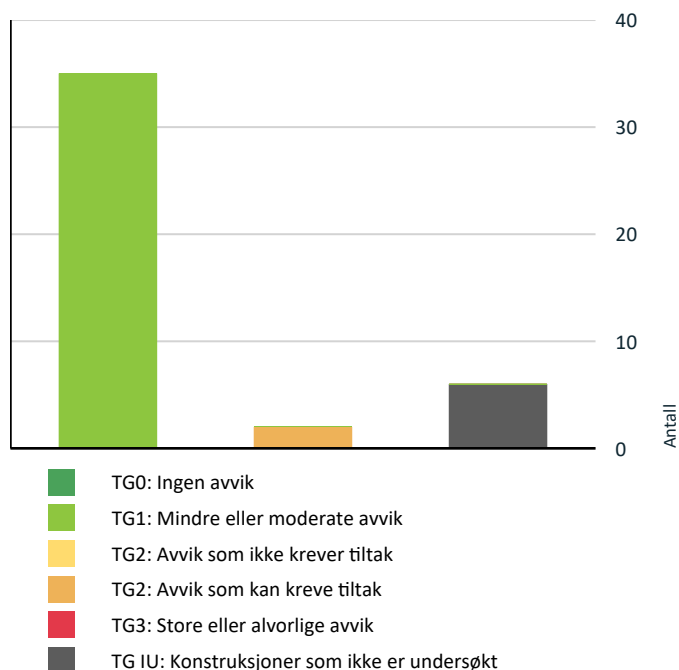
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av leiligheten innvendig, felles arealer, utvendige fasader og bod, garasjeplass i felles garasjekjeller er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2014

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard

Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Papp-tekking i fra byggeår som utvendig taktekke på bygningen er ikke kontrollert grunnet vanskelig tilgang.

Nedløp og beslag

TG IU

Takrenner og takbeslag i fra byggeår er ikke kontrollert grunnet vanskelig tilgang.

Veggkonstruksjon

TG I

Bygningen er kledd utvendig med stående og liggende Royal-impregnert trekledning i fra byggeår som generelt har normal værslitasje ut i fra alder. Med bla. sprekk, soltørk på utsatte steder som bla. syd/vest fasader som er mer utsatt for værslitasje. Div. vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og treverk er ikke fullstendig kontrollert.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

2 pult-tak (skråtak) med helning mot slakt saltak midt på bygningen med avrenning på takflater til takrenner. Eier opplyste at takkonstruksjonen er oppført med I-bjelker og med finer-plater som undertak. Og at luftingen bak utvendig trekledning er ført videre opp med lufting i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen har ingen tilgang for kontroll av undertak og konstruksjoner og lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG I

Vinduer i PVC/plast i fra byggeår med 2.lags glass har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

Dører

TG I

Lyd/branndører som inngangsdører til leilighetene og skyvedør i PVC/plast med 2.lags glass i stue/kjøkken har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG I

Innglasset balkong ut i fra stue/kjøkken med skyvedører med 2.lags glass ble bygget for ca. 4 år siden og fremstår i normal god stand. Veranda med terrassebord og trapp i trekonstruksjoner har normal værslitasje og rekkverk i glass/stål el. har høyde på ca. 1,03 m. Normalt vedlikehold kan påregnes.

INNENDIG

Overflater

TG I

Innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje og fremstår generelt i normal god stand. Merker ol. er ikke ytterlige kommentert.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er oppført i trekonstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, men noe avvik forekommer enkelte steder, bla. i stue/kjøkken mot kjøkkenøy. Det ble målt ca. 5-18 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang/stue/kjøkken, soverom og praktikantdel på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser for å måle avvik.

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i fra byggeår har normal slitasje.

Andre innvendige forhold

TG 1

Felles kjeller med garasjeplasser og boder fremstår generelt i normal god stand. Rommene er kun lett besiktiget, ikke fullstendig kontrollert grunnet en del lagrede gjenstander i boder som ikke er kontrollert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og malt innvendig tak. Sluk i gulvet under dusjkabinett, og vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Det er ukjent om det er FDV/dokumentasjon på våtrommene, leiligheten. Eier opplyste at arbeider er utført av GK-Utvikling AS, Murer Glenn Ege og Moi Rør.



Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulvet har normal slitasje, gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk/avløp under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll av evt. synlig mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant har normal slitasje. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Ventilasjon

TG 1

Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

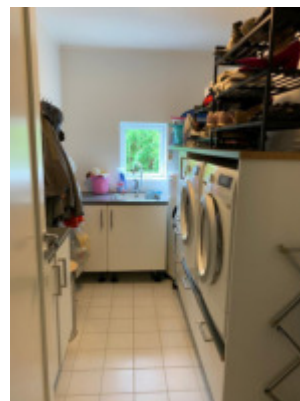
Hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet under innredningen med stål-vask, opplegg for vaskemaskin, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system og varmtvannsbereder på 194 liter produsert i 2013 er montert. Vaskerommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.



Overflater vegger og himling

TG 1

Malte platevegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger har normal slitasje, gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under innredningen på befaringen.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk i gulvet under innredningen var ikke tilgjengelig for kontroll av evt. synlig mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med stål-vask, opplegg for vaskemaskin, sluk og rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system og varmtvannsbereder på 194 liter produsert i 2013 er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Ventilasjon

TG 1

Vaskerommet har ventil i himling og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

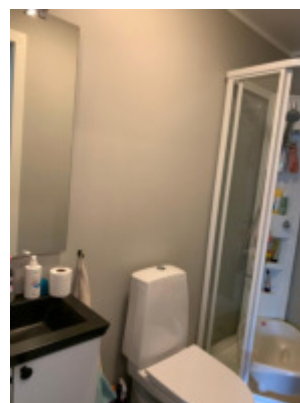
TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

PRAKTIKANTDEL > BAD

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himling, men dørkarm har ikke luftespalte for tilluft til rommet.



Overflater vegger og himling

TG 1

Malte platevegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

Overflater Gulv

TG 1

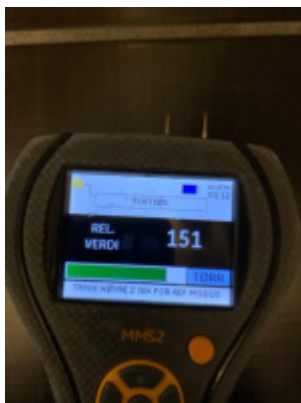
Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger har normal slitasje, gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterkel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen. Silicon-fuge bør monteres ved dørterkel i våtrommene.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk/avløp under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll av evt. synlig mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og badersinnredning med servant har normal slitasje. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Ventilasjon

TG 2

Baderommet har ventil i himling, men dørkarm har ikke luftespalte for tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN M/TV-STUE

Overflater og innredning

TG 1

Aubo-kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje og fremstår i normal god stand. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut.

PRAKTIKANTDEL > GANG/STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Aubo-kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje og fremstår i normal god stand. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



Avtrekk

TG 1

SPESIALROM

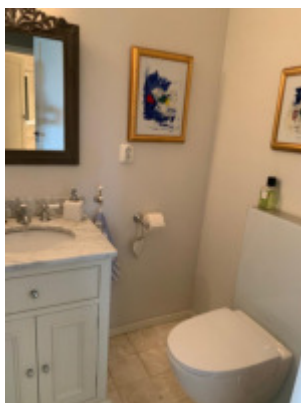
Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med fotlister, tapet på vegger og malt innvendig tak. Vegghengt toalett og innredning med servant er montert. Toalettrommet har ventil i himling og luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet. Overflater fremstår i normal god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier på overflater i rommet på befaringen.



Vannledninger

TG 1

Rørskap i fra byggeår med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i vaskerommet og ved inngangsdøren til praktikantdelen, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast i fra byggeår, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjonsanlegget i fra byggeår som er montert i bod i felles garasjekjeller er ikke kontrollert av undertegnede.



Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder i fra byggeår på 194 liter er montert i vaskerommet og varmtvannsbereder på ca. 120 liter er montert i kjøkkenbenken i praktikantdelen. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



Varmesentral

TG 1

Leiligheten varmes opp med elektrisk og varmepumpe er montert i tv-stuen.



Elektrisk anlegg

TG 1

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 er montert i boden og i gangen i praktikantdelen.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Installert byggeår.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Ja

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

TG 1

Brannalarm er montert i leilighetene og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

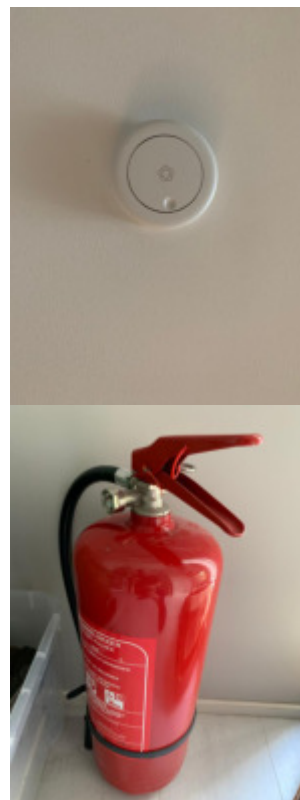
Ukjent

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent årgang er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyste at vann og avløpsrørene går i fra pumpehuset og over fjorden til Rabbersvik og er tilknyttet det kommunale nettet.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	138	135	3	Gang/stue/kjøkken m/tv-stue, Toalettrom , Bad , Vaskerom , 2 soverom , Garderobrom	Bod
2. etasje	9	0	9		Innglasset balkong
Praktikantdel	38	38	0	Gang/stue/kjøkken , Bad , Soverom	
Sum	185	173	12		

Kommentar

Felles trappegang med heis er ikke med i areal beregningen.

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2023	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Kjell Egil Fosseng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	109	0	2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Dvergsnesveien 295 B

Hjemmelshaver

Fosseng Kjell Egil, Fosseng Sissel Helen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2023	Gjennomlest.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	19.06.2023	Eier har gitt opplysninger om leiligheten.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	22.06.2023		Gjennomgått	0	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 symptom 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RS5136>

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

Kjell Egil Fosseng
Dvergsnesveien 295 B
4639 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
DELE-23/01481-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.06.2023

Dvergsnesveien 295A - 96/109, godkjent fradeling

Eiendom (gnr/bnr): 96 / 109
Hjemmelshavere 96/109: Geir Tore Foss, Hege Lill Fossens, Kjell Egil Fosseng
og Sissel Helen Fosseng

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningsloven («pbl.») §§ 20-1 bokstav m, 20-2, 20-4, 21-4 og 26-1 godkjennes søknad om fradeling i samsvar med situasjonsplan mottatt 22.05.2023.

Tillatelsen omfatter fradeling av en parsell fra gnr. 96 bnr. 109. Parsellen skal senere deles opp i henhold til gjeldende reguleringsplan. Dette vil kreve ny søknad etter pbl.

Tillatelsen gis på vilkår angitt i eget avsnitt.

Søknaden

Søknaden gjelder fradeling av en parsell fra gnr. 96 bnr. 109.

De tre tomtene, samt veiarealet, skal inntil videre fradeles som en matrikkelenhet. Videre deling av parsellen vil skje ved realisering av byggeprosjekter i samsvar med planen. På sikt skal tomtene 2- 4 benyttes til boligbebyggelse i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Resterende del av parsellen skal benyttes til offentlig og privat vegformål.

Søknaden ble mottatt 22.05.2023.

Følgende situasjonskart er inntatt i søknaden:

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

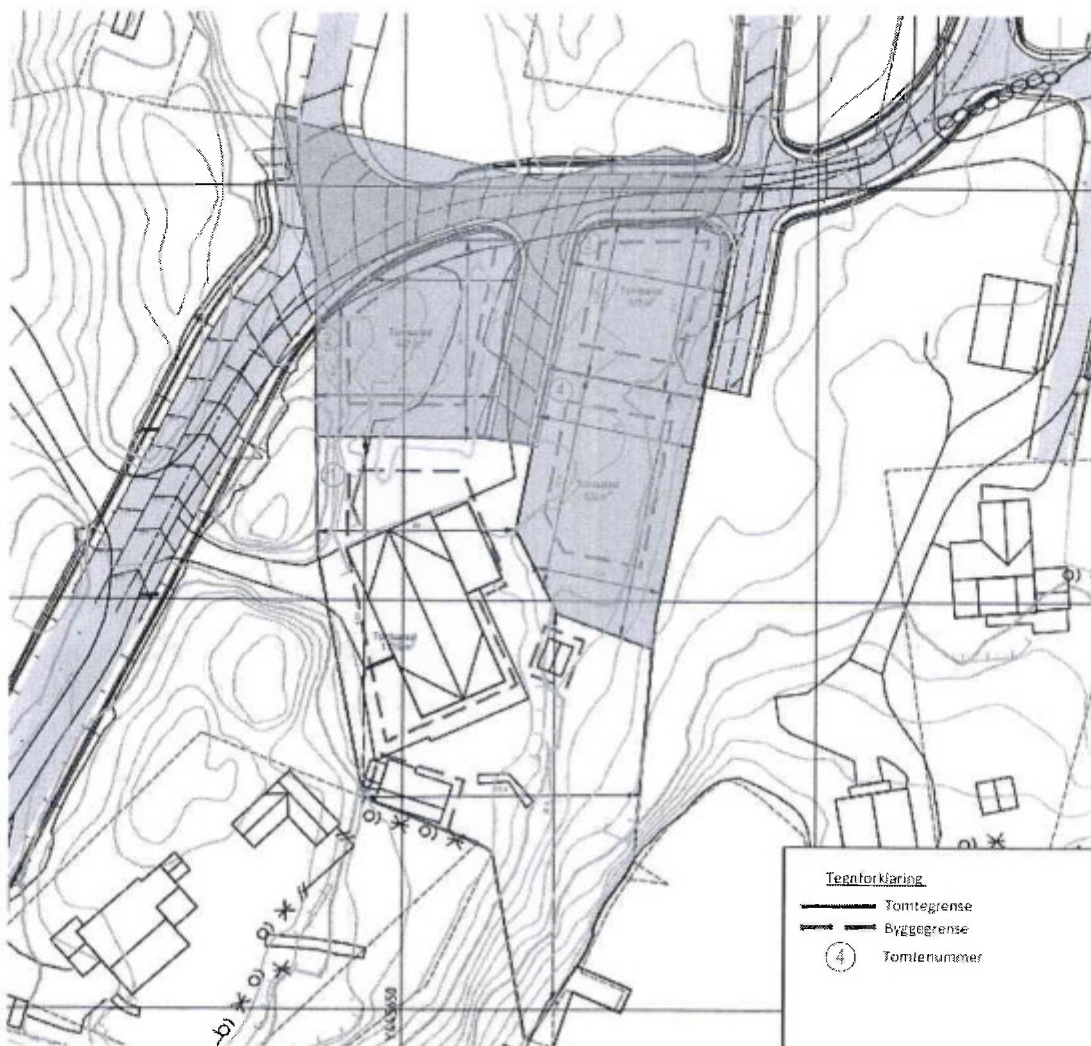
Kommunalområde
Eiendomsdanning

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
47615715

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Gjeldende plangrunnlag

Gjeldende reguleringsplan for parsellen som søkes fradelt er plan 1049 «Ødegård».

Parsellen som søkes fradelt består av regulerte boligtomter, regulert offentlig veigrunn, og regulert fellesvei.

Merknader/protester

Tiltaket er nabovarslet. Det er opplyst at det ikke har innkommet noen nabomerknader.

Uttalelse/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Det er ikke innhentet uttalelser til saken da annen myndighets ansvarsområde ikke anses berørt.

Bygningsmyndighetens øvrige merknader:

Tillatelsen forutsetter at parsellen på et senere tidspunkt arronderes i henhold til gjeldende reguleringsplan. Tillatelsen gis i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og forutsetter at vilkår stilt i reguleringsplanen oppfylles.

Vilkår knyttet til gjennomføringen av tillatelsen:

Nødvendige originale fullmakter, firmaattest etc. må fremlegges for avdeling for eiendomsdanning før oppmålingsforretning kan avholdes.

Før tomtene kan bebygges må disse være fradelt i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og rekkefølgekrav i reguleringsplanen, samt vilkår i pbl. § 18-1 må være oppfylt.

Videre saksgang

Saken blir nå oversendt avdeling for eiendomsdanning. Dere må selv ta kontakt med dem v/ Robert Hedland for avtale om gjennomføring når klagefristen er utløpt og nødvendige vilkår er oppfylt. Dette gjøres enklest på e-post: Robert.Hedland@kristiansand.kommune.no.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2022, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2022.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Fradeling av tomt	5097	7 500
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		8 500

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Det påløper også gebyr for selve oppmålingen. Se eget regulativ på kommunens hjemmeside.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Hvis vedtaket blir påklaget, anbefales det at klagebehandlingen er fullført før oppmålingsforretning rekvireres.

Gyldighet

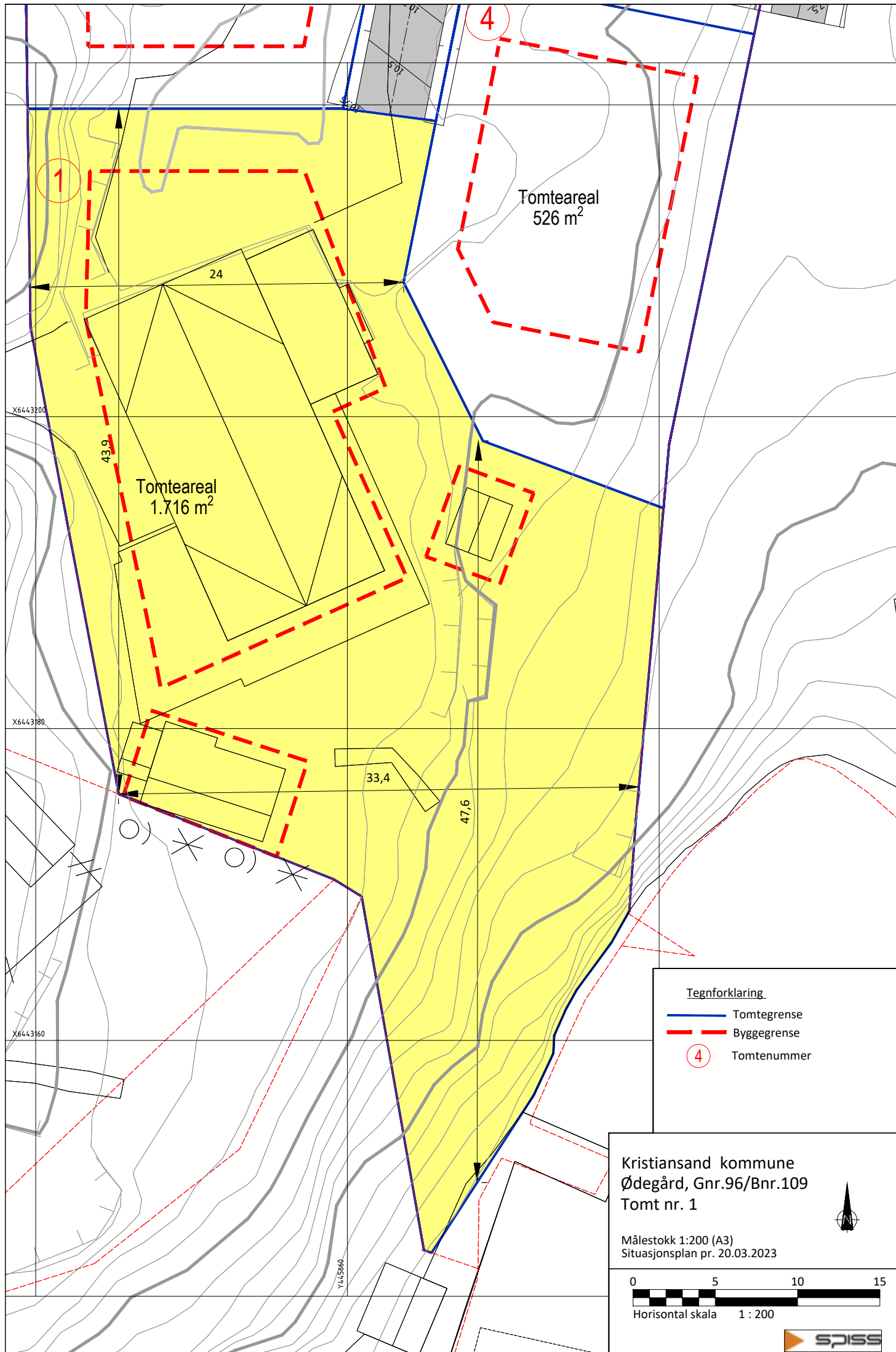
Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tillatelsen endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt og godkjennes før oppmålingsforretning rekvireres.

Med hilsen

Kamilla Gjersøe Bjørnaali
Saksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift





BYGNINGSKONTROLLEN

Klungland Vigdis og Bernt
Dvergsnes
4639 KRISTIANSAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, § 99 nr. 2 og 3)

Søker/melder:
Hansen Sverre
Industrigaten 22
4632 KRISTIANSAND

Eiendom/byggeplass:	Gnr.:	Bnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
096/0109 DVERGSNESTANGEN	96	109	0	0

Deres søknad	:	07.01.92		
Arbeidets art	:	Nybygg		
Byggets art	:	Bolig		
Behandling/vedtak:		Behandlet av bygningssjefen		
Vedtak dato	:	06.02.92	Saksnr: 92/	106
Ansvarshavende	:	Toralv Klungland		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold
av pbl: § 99 gis det herved midlertidig bruks-
tillatelse for **HELE BYGGET.**

Merknader:

1. Fotpleieklinikk gjøres ferdig.

Sted:
Kristiansand

Dato:
15.06.93

Sign/stempel
Espen Pedersen

Gjenpart: Ansvarshavende
Brannvesenet

Kristiansand, bygningssjefens kontor



BYGNINGSKONTROLLEN

Markensgate 47
Postboks 337
4601 KRISTIANSAND
Telefon: (042) 75530
Telefax: (042) 75616

Kopi

Hansen Sverre
Industrigaten 22
4632 KRISTIANSAND

Deres ref..

Vår ref.
EP/92/525/920000096

Dato: 07.02.1992

**096/0109 - ENEBOLIG M/FOTPLEIEKLINIKK OG GARASJE FOR
BERNT OG VIGDIS KLUNGLAND - GODKJENNING**

Det vises til søknad om byggetillatelse datert 07.01.92.

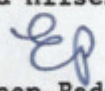
Bygningssjefen viser til vedtak i bygningsrådet 21.11.91, (kopi vedlagt)
godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Bygningskontrollen skal varsles for kontroll av bygningens høyde og plassering i marken før arbeidet igangsettes, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.14:3.
2. Bygningskontrollen skal varsles for 2.gangs kontroll av bygningens plassering og høyde før støping av såle eller fundament.
3. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
4. Rørleggearbeidet - inkl.graving av grøfter for vann- og avløpsledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.
5. Ingeniørvesenets krav i påtegning datert 28.01.92 må etterkommes. Kopi ligger vedlagt.
6. Eventuelle krav fra Helserådet vedr. fotpleieklipp må etterkommes.
7. Vindu over 1.etasje i bolig skal ha barnesikring, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.43:23.
8. Dører i inngangsparti skal være minst 10M. Konf. Byggeforskrift 1987 kap. 43:22l.
9. Boligen må ha mulighet for innpassing av toalett som skal kunne gjøres tilgjengelig og brukbart for bevegelseshemmede. Konf. Byggeforskrift 1987 kap. 41:514.
10. Bygningskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.
11. Gebyr kr. 2950,- bes innbetalt på regning nr. 4390...

Ingen byggearbeider må igangsettes før vilkår nevnt i pkt. 1, 2, 3, 4 og 5 er oppfylt.

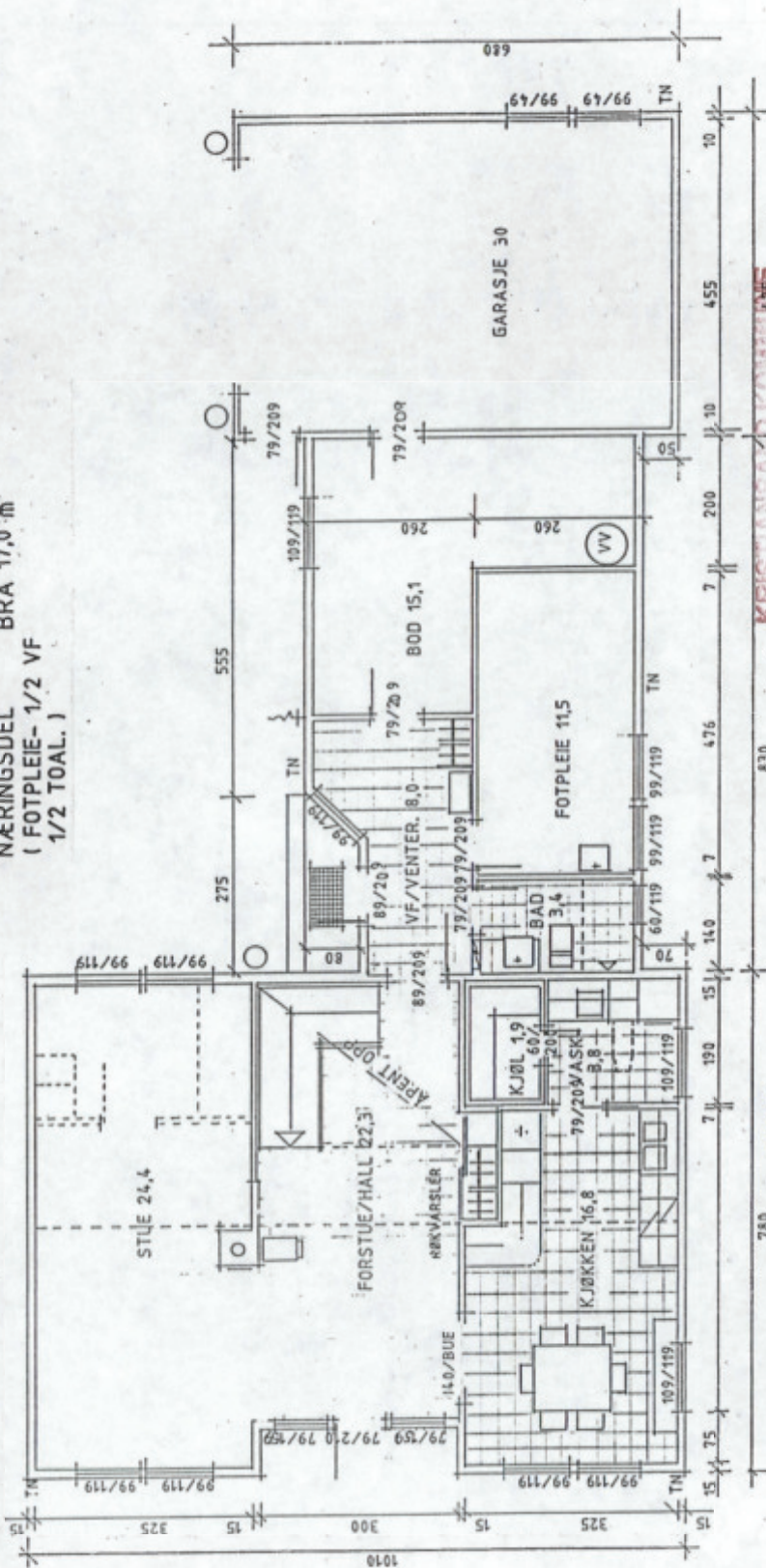
Ett sett godkjent søknad m/tegninger i retur.

Med hilsen


Espen Pedersen
Avd.ing. (tlf. 042-75540)
Etter fullmakt

GNR. 96 BNR. 109 KRISTIANSAND
 ENEBOLIG FOR VIGDIS OG BERNT KLUNGLAND
 PLANTEGNING 1. ETASJE M. 1:100
 30.12.91 S.H.

NÆRINGSDEL
 (FOTPLEIE- 1/2 VF
 1/2 TOAL.)
 BRA 93,0 m²
 BRA 17,0 m²
 BA 93 m²



BEA 7,4x9,0
 ÷ 0,7x3,3
 8,5x4,8
 4,5x6,6
 ÷ 2,6x0,8

138,63

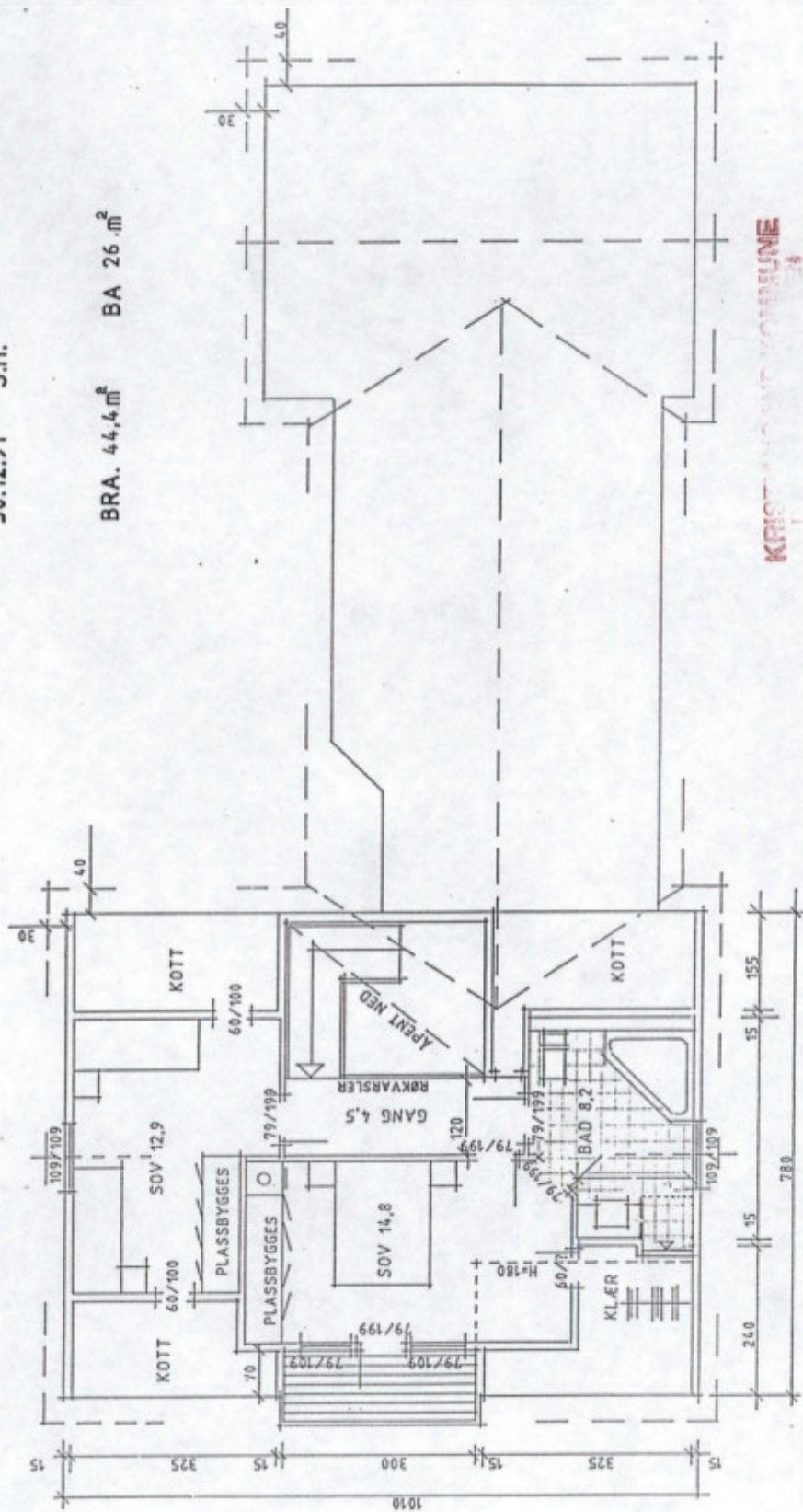
Mo 1 5. 01. 92
 tair

Jnr.
 Ark.nr.
 Lappe
 Saksbeh.

2

GNR. 96 BNR. 109 KRISTIANSAND
 ENEBOLIG FOR VIGDIS OG BERNT KLUNGLAND
 PLANTEGNING 2.ETASJE M. 1:100
 30.12.91 S.H.

BRA. 44,4 m² BA 26 m²



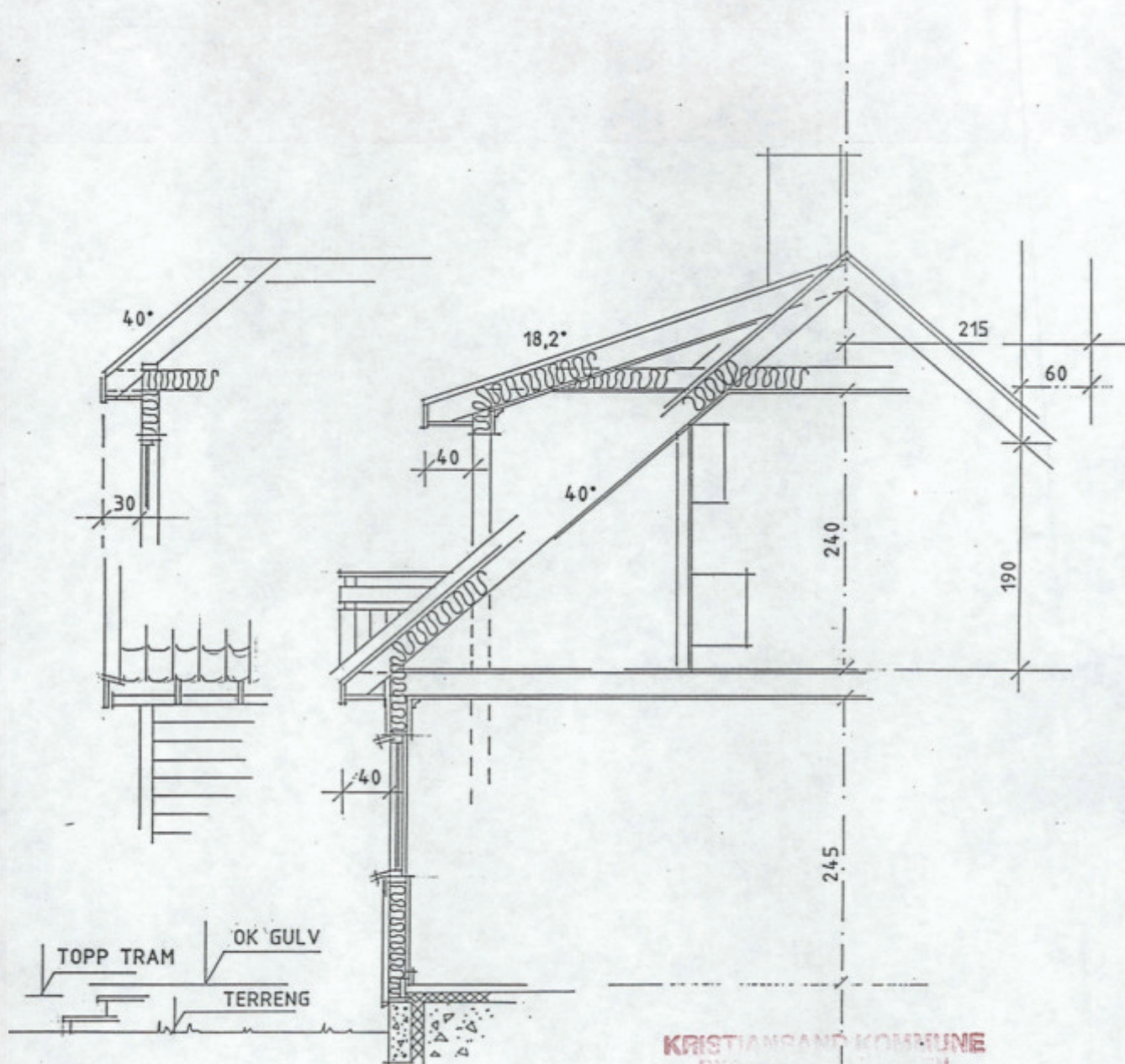
KRISTIANSTAD KOMMUNE

Målest. 1 5. 01. 92

J. nr.
 Ark. nr.
 Mapp. Seksbeh.

BRA:
 (30+12) x 6,5
 4,2 x 3,3
 41,16



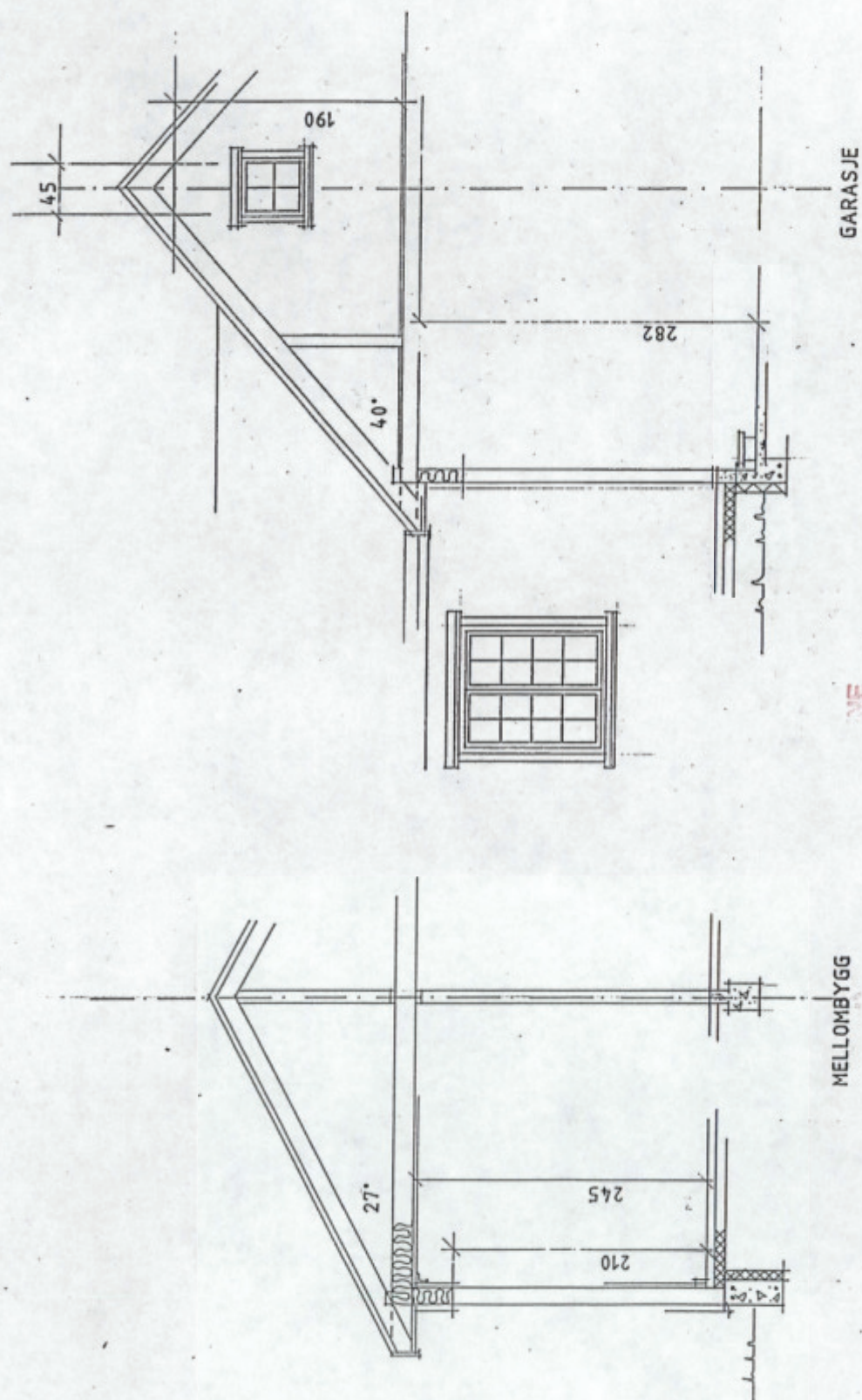


KRISTIANSAND KOMMUNE
BYGGERÅDET

Mottatt: 1 5. 01. '92

J.nr.
Arkivnr.
Mappe Saksbeh.

GNR. 96 BNR. 109 KRISTIANSAND
ENEBOLIG FOR VIGDIS OG BERNT KLUNGLAND
SNITT HOVEDBYGG M. 1:50
30.12.91 S.H.



M. 1 5. 01. 92

J. 11. 11. 92
 Ark. nr. 11. 11. 92
 Mappe 11. 11. 92 Saksbeh.

GNR. 96 BNR. 109 KRISTIANSSAND
 ENEBOLIG FOR VIGDIS OG BERNT KLUNGLAND
 SNITT GARASJE OG MELLOMBYGG M. 1:50
 30.12.91 S.H.

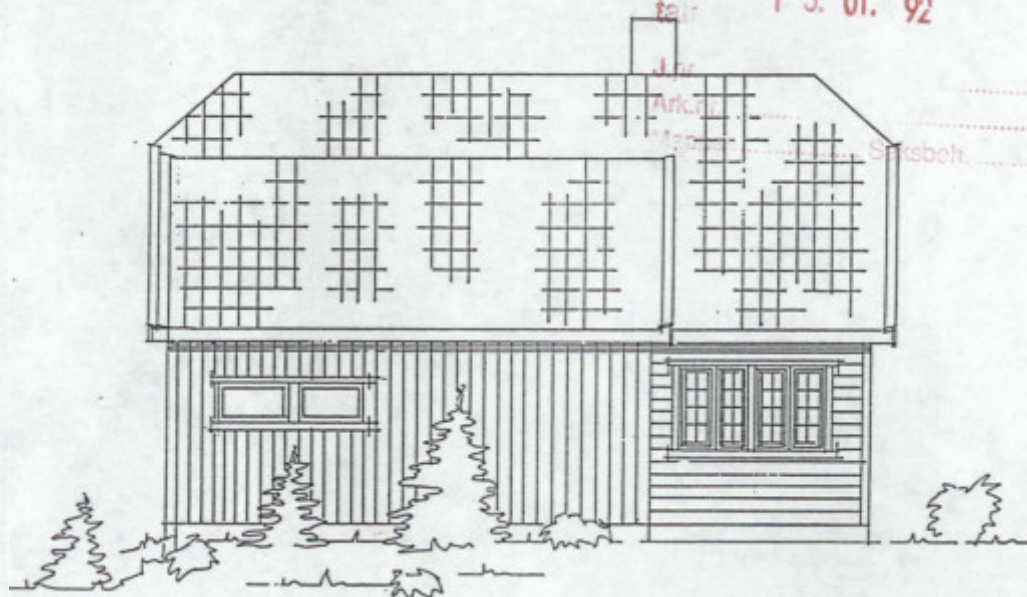
5



KRISTIANSAND KOMMUNE
BYGGERÅDET

Mot
tall 1 5. 01. '92

J. nr.
Arkiv
Målestokk Skala
Saksbeh.



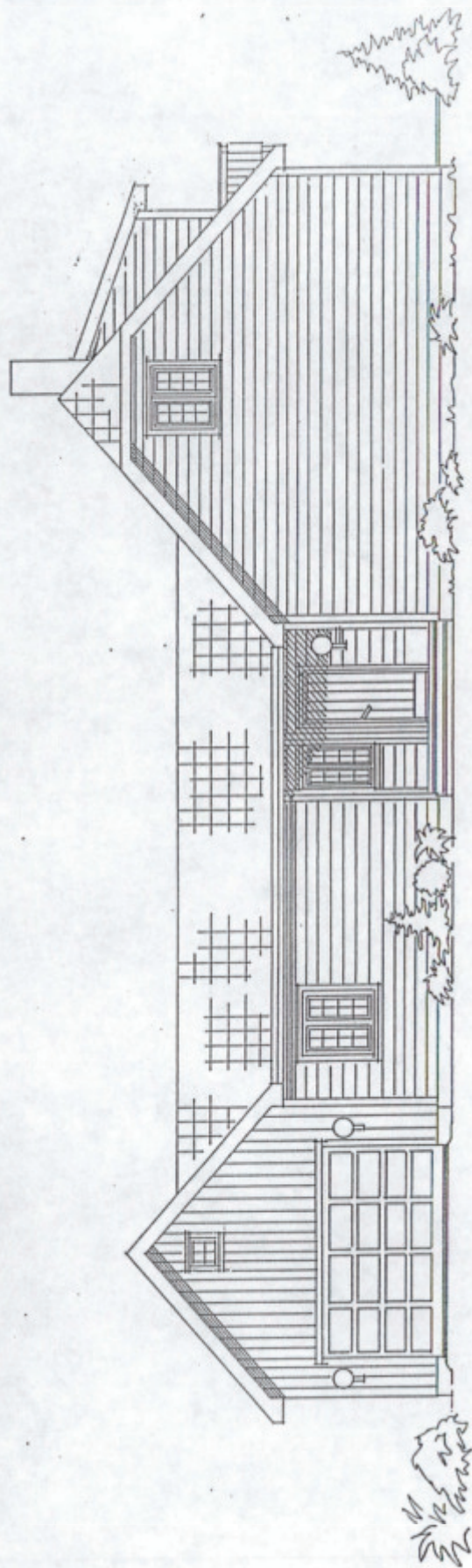
GNR. 96 BNR. 109 KRISTIANSAND
ENEBOLIG FOR VIGDIS OG BERNT KLUNGLAND
OPPRISS MOT SYD- NORD M. 1:100
30.12.91 S.H.

0

50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



KRISTIANSDAL KOMMUNE

Nr. 1 5. 01. 92

J.nr.

Ark.nr.

Mappe Seksboh.

GNR. 96 BNR. 109 KRISTIANSAND
 ENEBOLIG FOR VIGDIS OG BERNT KLUNGLAND
 OPPRISS MOT VEST M. 1:100
 30.12.91 S.H.

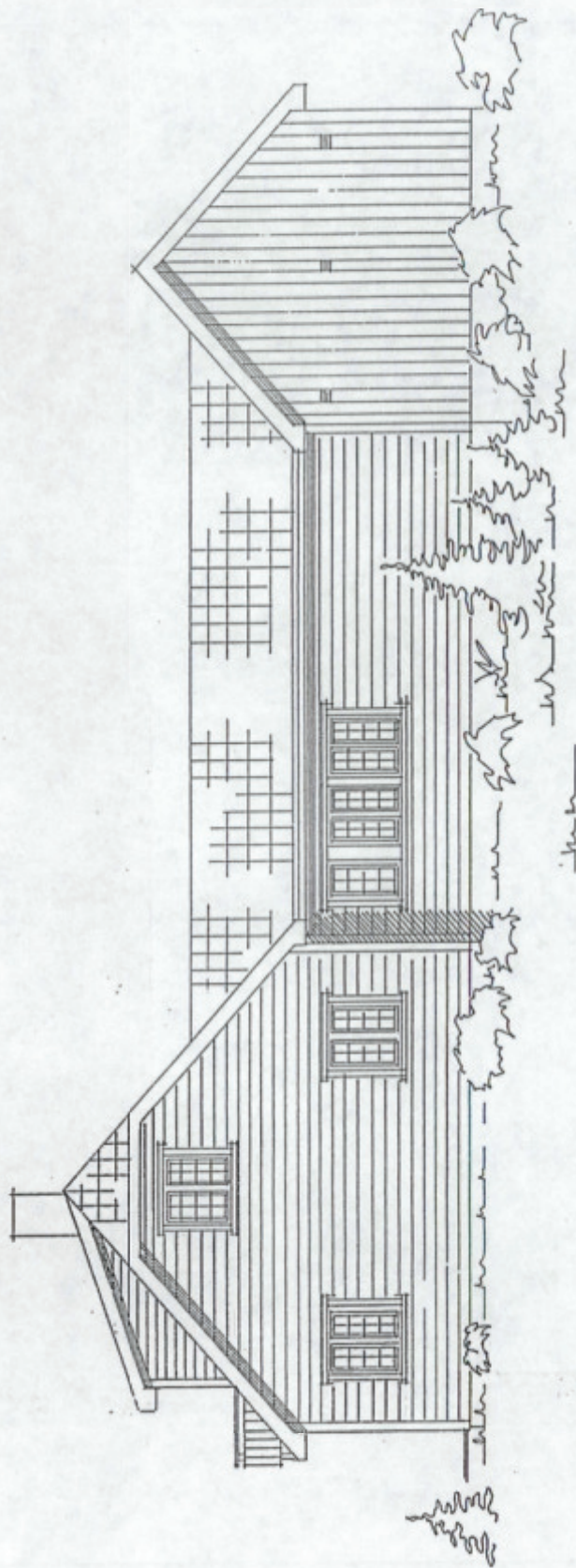
7

0

50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



GNR. 96 BNR. 109 KRISTIANSSAND
 ENEBOLIG FOR VIGDIS OG BERNT KLUNGLAND
 OPPRISS MOT ØST M. 1:100
 30.12.91 S.H.

DRUKT AV FORLAGET
 EN

M. 1.5.01.92

1.5.01.92
 S.H.
 Saksbehandler



0

50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Arkitekten Din AS
Kjøita 37
4630 KRISTIANSD S

Vår ref.:
201710000-2 /GTD
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 03.08.2017

Dvergsnesveien 295B - 96/109 - bruksendring - tillatelse

Byggeplass:	Dvergsnesveien 295 B	Eiendom:	96/109
Ansvarlig søker:	Arkitekten Din AS	Adresse:	Kjøita 37 4630 KRISTIANSD S
Tiltakshaver:	Kjell Egil Fosseng	Adresse:	Dvergsnesveien 295 B 4639 KRISTIANSD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Bruksendring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 12.7.2017 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter endring av trimrom til soverom og bad, innkledning av balkong, samt endrede tegninger innvendig.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da deres interesser ikke berøres av tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

<Tas alltid med. Tiltaket beskrives kortfattet slik det er omsøkt. Oppgi dato for mottatt søknad. BRA skal oppgis for nybygg og tilbygg>

Søknad om <tiltak> er mottatt <dato>. BRA er oppgitt til <> m²

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er uregulert og ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg. Dispensasjon fra plankrav er behandlet i sak 201305601.

Avkjørsel:

Tiltaket vil ikke gi endrede avkjørselsforhold.

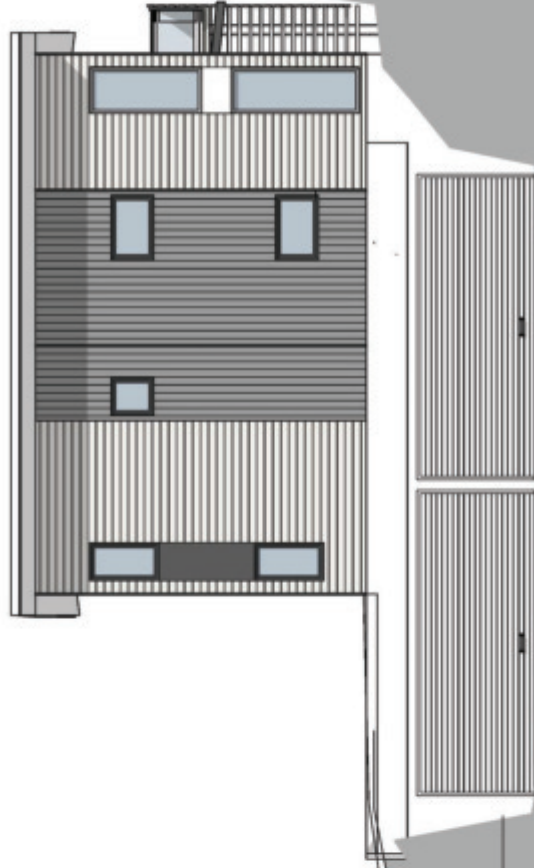
Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSD S

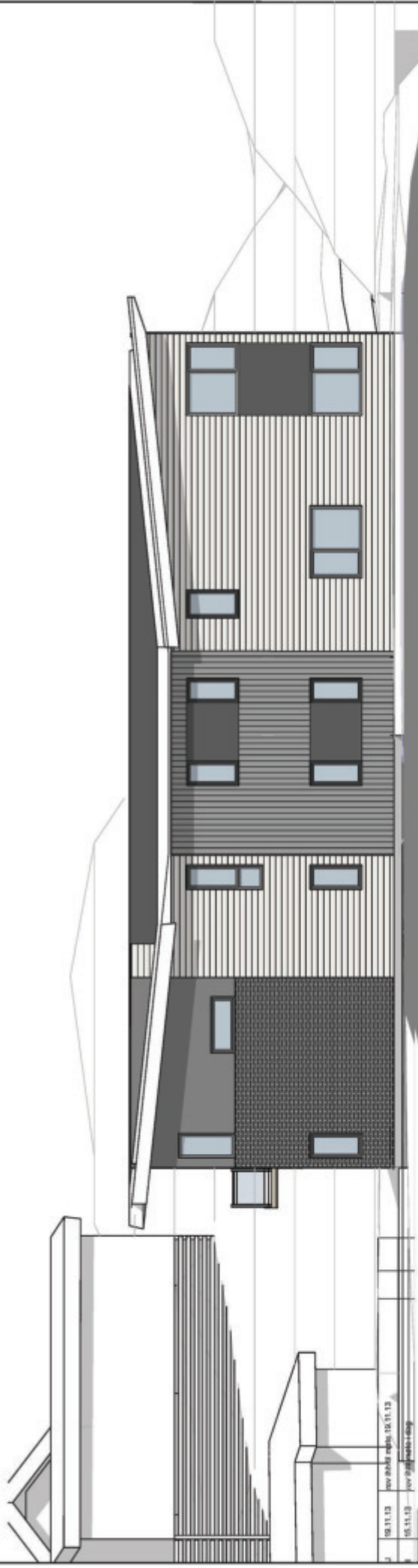
Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Gudveig Tønnesø Dalaker
Telefon
+47 38 24 31 97

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746



1:100 Fasade Vest



1:100 Fassade Nord

J	09.11.13	nytt skoleår 13/11/13	
B	15.11.13	ny skoleår i dag	
M	07.12.13	ny vinter og vinterskole	
C	04.10.13	ny vinter og ballong	
F	19.08.13	småskole stil og stylo i kjeller	
E	13.08.13	ny hulteballe	
D	28.08.13	ny innredning og vinduer der	
C	20.08.13	nye stylo	
B	24.07.13	innkjøpsreguler	
A	22.05.13		
Index Dato		Beskrivelse	Bilgt Kostn.

Arkitekten din

Korrigert dato:	19.11.13	Tegnet dato:	16.04.13
Tegnet:			
Kontroll:		Tegningene:	A40-01
Målestokk:	1:100	Mål:	
Adresse: Dvergnesveien 295 4639 Kristiansand			
Tegning: Fasade Nord og Vest			



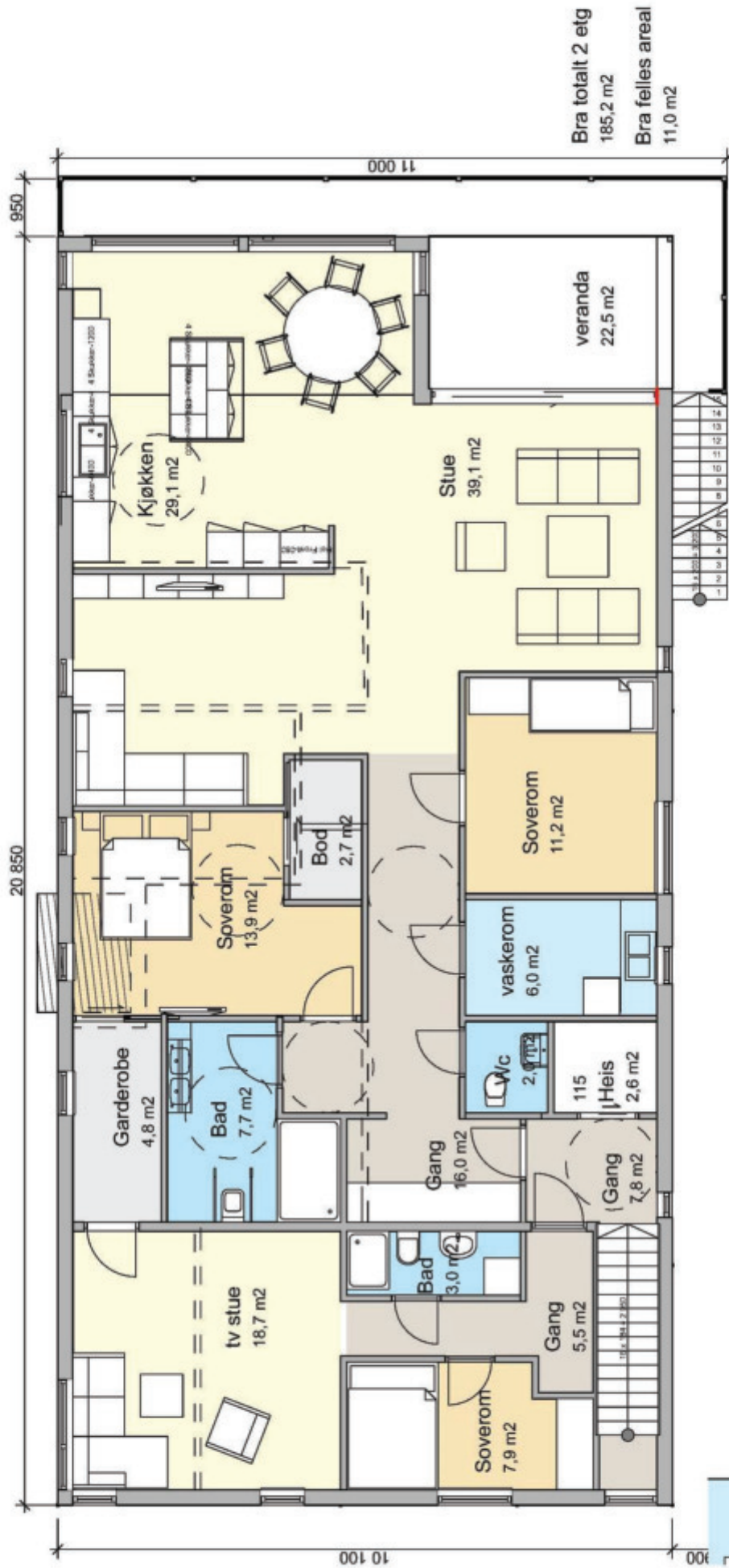
1:100 Fasade øst

1:100 Fasade Sør

H	07.10.13	for vinduer og veranda
G	04.10.13	for vinduer og balkong
F	18.09.13	konseptuelt stål og søyle i hjørne
E	13.09.13	for halsbalk
D	28.08.13	for innredning og vinduer der
C	20.08.13	for rev
B	24.07.13	for vindu og granger
A	22.06.13	
Index	Dato	Beskrivelse
	Sign	Konstr.

Arkitekten din

Korrigert dato:	19.11.13	Tegnet dato:	16.04.13
Tegner:		Tegningens:	A40-02
Målestokk:	1:100	Mål:	
Adresse:	Dvergsnesveien 295 4639 Kristiansand		
Tegning:	Fasade Sør og Øst		



Skjema / Detalj:

Plan 2. Etasje Dvergsnesveien 295

Korrigert dato:

17.01.17

Tegnet dato:

16.04.13

Kontroll

Målestokk:

1:100

Mål:

Prosjektnr.:

010413

Tegningsnr.:

A20-02

Index Dato

Beskrivelse

Sign

Kontr.

Arkitekten Din AS
Skibåsen 33
4636 Kristiansand S

Vår ref.:
201305601-12 /GTD
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 22.04.2014

Ferdigattest

Byggeplass:	Dvergsnesveien 295	Eiendom:	96/109
Ansvarlig søker:	Arkitekten Din AS	Adresse:	Skibåsen 33 4636 KRISTIANSD S
Tiltakshaver:	Kjell Egil Fosseng	Adresse:	Dvergsnesknatten 19 4639 KRISTIANSD S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004

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 riving garasje og deler av bolig, samt oppføring av underbygg og påbygg til bolig, slik det er beskrevet i tillatelse av 9.7.2014.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Arkitekten Din AS
Skibåsen 33
4636 KRISTIANSD S

Vår ref.:
201305601-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 09.07.2013

Tillatelse

Byggeplass:	Dvergsnesveien 295	Eiendom:	96/109
Ansvarlig søker:	Arkitekten Din AS	Adresse:	Skibåsen 33 4636 KRISTIANSD S
Tiltakshaver:	Kjell Egil Fosseng	Adresse:	Dvergsnesknatten 19 4639 KRISTIANSD S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 3.6.2013 og 1.7.2013 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av underbygg og påbygg til

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra kommuneplanens krav til felles planlegging i området, samt fra plan- og bygningsloven § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

<Tas alltid med. Tiltaket beskrives kortfattet slik det er omsøkt. Oppgi dato for mottatt søknad. BRA skal oppgis for nybygg og tilbygg>

Søknad om <tiltak> er mottatt <dato>. BRA er oppgitt til <> m²

Spesielle forhold:

Det har tidligere, i sak 201200213, vært omsøkt tomannsbolig på eiendommen. Denne saken ble trukket av denne sakens ansvarlige søker, da det så ut til at pågående reguleringsarbeider i området hadde skutt fart. Reguleringsarbeidene i området er igjen stoppet opp, og tiltakshaver har derfor valgt og søke om dispensasjon på nytt. Uttalelsene fra sak 201200213 er lagt til grunn for behandlingen av anliggende sak. Dette fordi uttalelsene gjelder sammenliknbare tiltak, og at uttalelsene er av forholdsvis ny dato.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSD S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
Kristiansand
Vår saksbehandler

Telefon

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Areal regnskap for Dvergnesveien 295

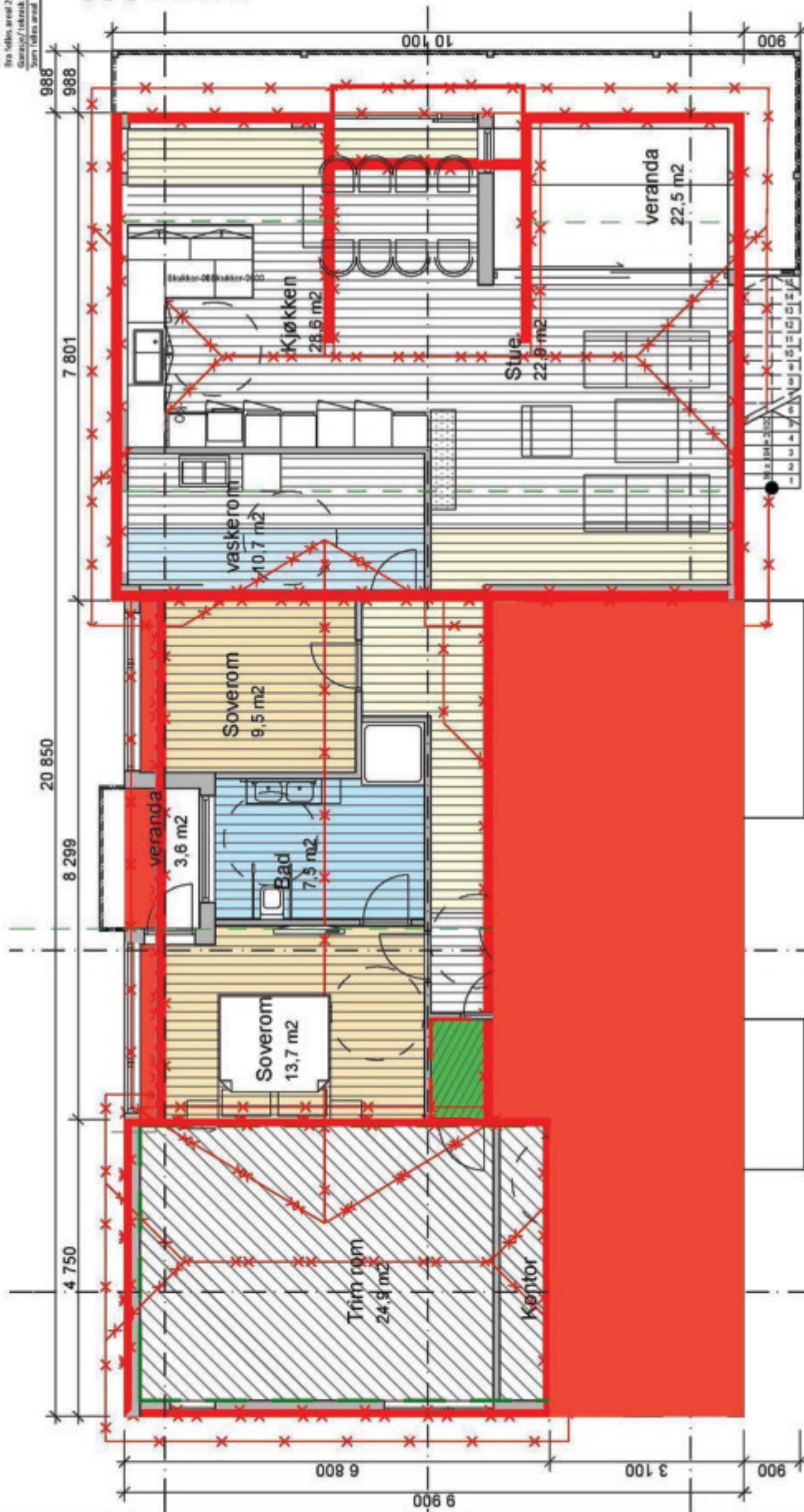
Areal tomt

BVA	8805 m ²	Skissekode	etter endring	0
			154,2	208
Ira 1 eie	142,8		192,7	
Ira 2 eie	54,7		179,3	
Sum ira deler areal	197,5		372	

Ira hoved felighet 1 eie	178,8
Ira hoved felighet 2 eie	96,6
Sum hoved felighet	275,4

Ira sekundær felighet 2 eie	126,7
Sum sekundær felighet	126,7
Ira felles areal 1 eie	13,1
Ira felles areal 2 eie	14,4
Sum felles areal	27,5

- ekse tak rivea
- ekse vegg beholdes
- ekse vegg rivea
- Stue
- Kjøkken
- Vaskerom
- Soverom
- Bad
- Trim rom
- Kontor
- veranda



Skjema / Detalj:

Arealer loft
Dvergnesveien 295

Korrigert dato:

Tegnet dato:
16.04.13

Kontroll

Målestokk:

1:100,
4:2,62,
1:169,5

Tegningsnr.:

A22-105

Index Dato

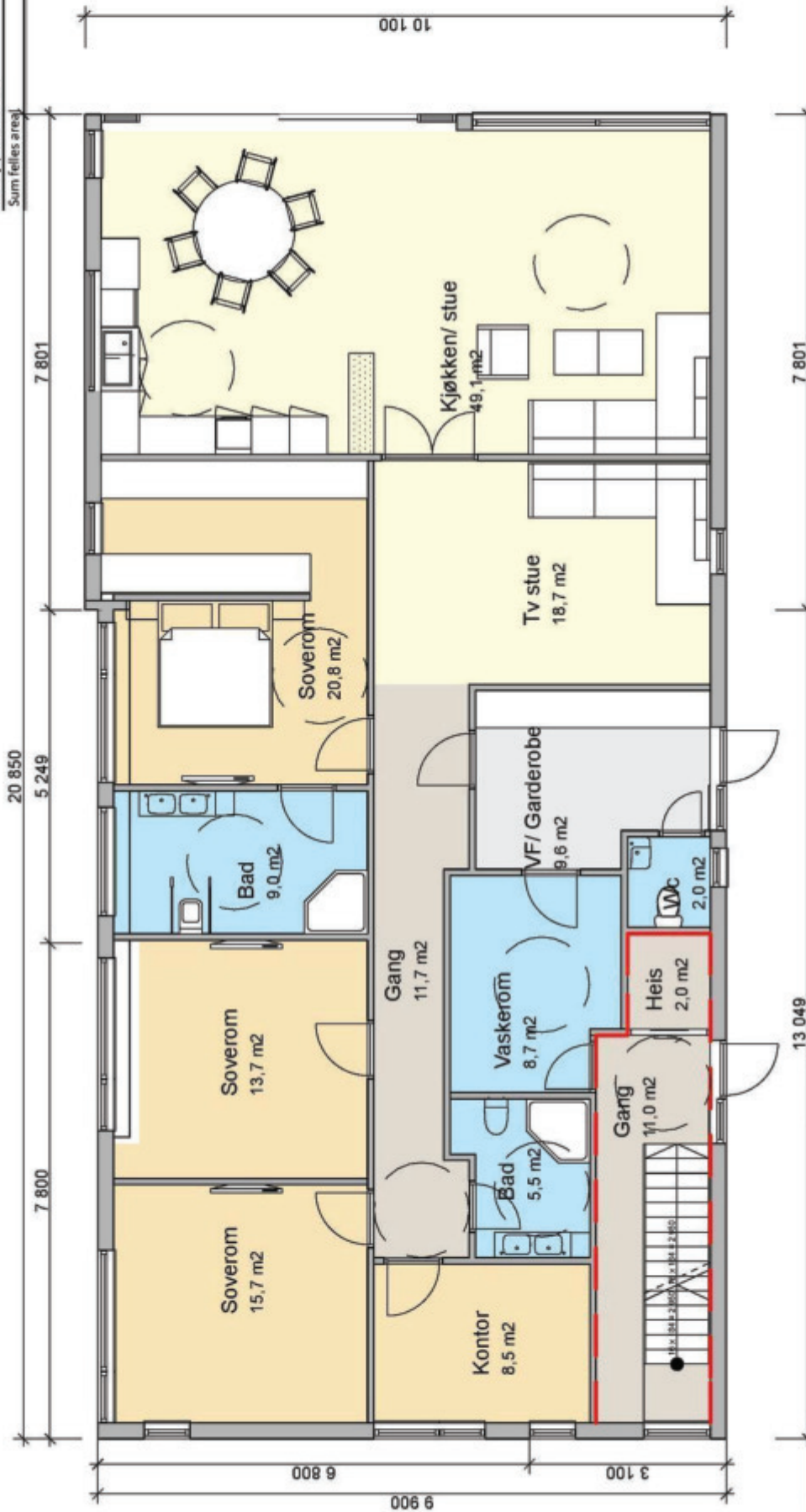
Beskrivelse

Sign

Kont.

Areal regnskap for Dvergsnesveien 295

Areal tomt				3805 m2			
BYA				154,2			
Bra 1 etg				142,8			
Bra 2 etg				54,7			
Sum bra differanse				197,5			
Garasje/ teknisk rom				107,1			
Totalt bra				479,1			
Differanse				208			
Bra hoved leilighet 1 etg				178,8			
Bra hoved leilighet 2 etg				36,6			
Felles areal				21			
Sum hoved leilighet				236,4			
Bra sekundær leilighet 2 etg				126,7			
Felles areal				21			
Sum sekundær leilighet				147,7			
Bra felles areal 1 etg				13,1			
Bra felles areal 2 etg				14,4			
Garasje/ teknisk rom				107,1			
Sum felles areal				134,6			



--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Areal regnskap for Dvergnesveien 295

Areal tomte			
3805 m ²			
Existerende	etter ombygg	Differanse	
154,2	208	53,8	
BYA			
Bra 1 etg	142,8	192,7	49,9
Bra 2 etg	54,7	179,3	124,6
Sum bra differanse	197,5	372	174,5
Garasje/ teknisk rom		107,1	
Totalt bra		479,1	
Bra hoved leilighet 1 etg			
178,8			
Bra hoved leilighet 2 etg	36,6		
Felles areal	21		
Sum hoved leilighet	236,4		
Bra sekundær leilighet 2 etg			
126,7			
Felles areal	21		
Sum sekundær leilighet	147,7		
Bra felles areal 1 etg			
13,1			
Bra felles areal 2 etg	14,4		
Garasje/ teknisk rom	107,1		
Sum felles areal	134,6		



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.	Skjema / Detalj: Plan 2. Etasje Dvergnesveien 295	Korrigert dato: 20.06.13	Kontroll	Målestokk: 1:100, 4:1,64	Tegningsnr.: A20-02



Eks hus



1:100 Fasade Nord

[illegible]

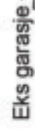
Arkitekten din

Tegning:
Fasade Nord og Vest

Dvergsnesveien 295
4639 Kristiansand



Eks hus



A	72.05.13
---	----------

Index	Date	Beskrivelse
A	22.05.13	

[illegible]

Arkitekten din

Korrigert dater:	20.06.13
Tilgjort dater:	16.04.13

Tegnar:	Prosjekt nr.: 010413
---------	----------------------

Maßstab: 1:100

Adresse:
Dvergnesveien 295
4639 Kristiansand

Tegning:
Fasade Sør og Øst



1:100

Snitt B

Skjema / Detalj:

Snitt

Dvergsnesveien 295

Korrigert dato:

20.06.13

Tegnet dato:

16.04.13

Kontroll

Målestokk:

1:100

Målt

Tegningsnr.:

A30-01

Prosjektnr.:

010413

Index Dato

Beskrivelse

Sign

Kontr.



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Målestokk: 1:3000



Område: Dvergsnesveien 295B

Dato: 12.06.2023

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1049 - Ødegård

Reguleringsbestemmelser for Ødegård - Detaljregulering

Dato: 20.01.2020

Mindre endring, revidert: 22.04.2022

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5)

1.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse og fritidsboliger (pbl § 12-5)

1.1.1 Bebyggelsestype

I BBB1-2 skal det oppføres boligblokk med antall boenhet som angitt i tabell.

I BKS1-6 og BKS8-11 skal det oppføres enebolig i kjede eller rekkehus med antall boenheter som angitt i tabell.

I BKS7 skal det oppføres enebolig, tomannsbolig eller bolig i kjede med antall boenheter som angitt i tabell.

I BFS1-14 skal det oppføres eneboliger med antall boenheter som angitt i tabell.

I BFF1-7 skal det oppføres fritidsboliger, antall boenheter er angitt i tabellen.

1.1.2 Bygningenes utnyttelse og høyder

Bygningenes utnyttelse, antall og maksimale etasjetall og gesimshøyde (= kote x ved flate tak) eller mønehøyde (= kote x ved saltak) samt ansvar for brannsikring er angitt i tabellen. Etasjetall fremkommer i tabell, samt at bygning med angitt etasjetall + U skal ha underetasje. Denne etasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomten, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader. Bygninger med angitt både gesims- og mønehøyde skal ha saltak.

ID	Område	Tomt nr	Ut-nyttelse m2 BYA	Ant boenh/bruk	Maks gesims-	Maks møne- høyde kote	Maks H01/ U	Antall etg	Ansvar for brannsikring/andre merknader
1	BBB1	1	500 m2	12	21		H01 = 10,5	3+2U	Veggliv i øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 3 meter fra underliggende etasje i fasader mot nord og sør
2	BBB1	2	500 m2	12	21		H01 = 10,5	3+2U	Veggliv i øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 3 meter fra underliggende etasje i fasader mot nord og sør.

ID	Område	Tomt nr	Ut-nyttelse m2 BYA	Ant boenh/bruk	Maks gesims-	Maks møne- høyde kote	Maks H01/ U	Antall etg	Ansvar for brannsikring/andre merknader
3	BBB2	1	500 m2	12	22,5		H01 = 12,5	3+2U	Veggliv i øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 3 meter fra underliggende etasje i fasader mot nord og sør
4	BBB2	2	500 m2	12	22,5		H01 = 12,5	3+2U	Veggliv i øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 3 meter fra underliggende etasje i fasader mot nord og sør
5	BBB2	3	500 m2	12	23,5		H01 = 13,5	3+2U	Veggliv i øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 3 meter fra underliggende etasje i fasader mot nord og sør
6	BKS1	1	140 m2	1	15,5		H01 = 5,0	3	
7	BKS1	2	140 m2	1	15,5		H01 = 5,0	3	Mot tomt nr 1
8	BKS1	3	140 m2	1	15		H01 = 4,5	3	Mot tomt nr 2
9	BKS1	4	140 m2	1	15		H01 = 4,5	3	Mot tomt nr 3
10	BKS1	5	140 m2	1	14,5		H01 = 4,0	3	Mot tomt nr 4
11	BKS1	6	140 m2	1	11,5		H01=4,0	3	Mot tomt nr 5
12	BKS2	1	140 m2	1	17		H01 = 10,0	2+U	
13	BKS2	2	140 m2	1	16		H01 = 9,0	2+U	Mot tomt nr 1
14	BKS2	3	140 m2	1	15		H01 = 8,0	2+U	Mot tom nr 2
15	BKS2	4	140 m2	1	14,5		H01 = 7,5	2+U	Mot tomt nr 3
16	BKS2	5	140 m2	1	17		H01= 6,5	3	Mot tomt nr 4
17	BKS2	6	140 m2	1	16,5		H01 = 6,0	3	Mot tomt nr 5
18	BKS2	7	140 m2	1	16		H01 =5,5	3	Mot tomt nr 6
19	BKS3	1	140 m2	1	22		H01 = 12,0	3	
20	BKS3	2	140 m2	1	22		H01 = 12,0	3	Mot tomt nr 1
21	BKS3	3	140 m2	1	22		H01 = 12,0	3	Mot tomt nr 2
22	BKS3	4	140 m2	1	22,5		H01 = 12,5	3	Mot tomt nr 3
23	BKS4	1	140 m2	1	23		U=13,0	2+U	
24	BKS4	2	140 m2	1	23		U=13,0	2+U	Mot tomt nr 1
25	BKS4	3	140 m2	1	22,5		U=12,5	2+U	Mot tomt nr 2
26	BKS4	4	140 m2	1	22		U=12,0	2+U	Mot tomt nr 3
27	BKS4	5	140 m2	1	21,5		U=11,5	2+U	Mot tomt nr 4
28	BKS4	6	140 m2	1	17		U=10	1+U	Mot tomt nr 5

ID	Område	Tomt nr	Ut-nyttelse m2 BYA	Ant boenh/bruk	Maks gesims-	Maks møne- høyde kote	Maks H01/ U	Antall etg	Ansvar for brannsikring/andre merknader
29	BKS4	7	140 m2	1	16,5		U=9,5	1+U	Mot tomt nr 6
30	BKS5	1	140 m2	1	17		H01 = 10,0	2	Mot tomt nr 2
31	BKS5	2	140 m2	1	18		H01 = 11,0	2	Mot tomt nr 3
32	BKS5	3	140 m2	1	18,5		H01 = 11,5	2	Mot tomt nr 4
33	BKS5	4	140 m2	1	19		H01 = 12,0	2	Mot tomt nr 5
34	BKS5	5	140 m2	1	19		H01 = 12,0	2	
35	BKS6	1	140 m2	1	17,5		H01 = 10,5	2	Mot tomt nr 2
36	BKS6	2	140 m2	1	17,5		H01 = 10,5	2	Mot tomt nr 3
37	BKS6	3	140 m2	1	17,5		H01 = 10,5	2	
38	BKS7	1	140 m2	1	13,5		H01 = 10,0	1+U	
39	BKS7	2	140 m2	1	13,5		H01 = 10,0	1+U	Mot tomt nr 1
40	BKS7	3	140 m2	1	13,5		H01 = 10,0	1+U	Mot tomt nr 2
41	BKS7	4	140 m2	1	13,5		H01 = 10,0	1+U	Mot tomt nr 3
42	BKS8	1	140 m2	1	21,5		H01 = 14,5	2+U	Mot tomt nr 2
43	BKS8	2	140 m2	1	21,5		H01 = 14,5	2+U	Mot tomt nr 3
44	BKS8	3	140 m2	1	22		H01 = 15,0	2+U	Mot tomt nr 4
45	BKS8	4	140 m2	1	22		H01 = 15,0	2+U	Mot tomt nr 5 i BFS9
46	BKS9	1	140 m2	1	23		H01 = 13,0	3	Mot tomt nr 2
47	BKS9	2	140 m2	1	23		H01 = 13,0	3	Mot tomt nr 3
48	BKS9	3	140 m2	1	24,5		H01 = 14,5	3	Mot tomt nr 4
49	BKS9	4	140 m2	1	24,5		H01 = 14,5	3	Mot tomt nr 5
50	BKS9	5	140 m2	1	25		H01 = 15,0	3	Mot tomt nr 6
51	BKS9	6	140 m2	1	25		H01 = 15,0	3	
52	BKS10	1	140 m2	1	19		H01 = 11,5	2+U	
53	BKS10	2	140 m2	1	18,5		H01 = 12,0	2+U	Mot tomt nr 1
54	BKS10	3	140 m2	1	19,5		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr 2
55	BKS10	4	140 m2	1	19,5		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr 3
56	BKS10	5	140 m2	1	19,5		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr.4
57	BKS11	1	140 m2	1	15,5	19	H01 = 12,0	1+U	Mot tomt nr 2
58	BKS11	2	140 m2	1	15,5	19	H01 = 12,0	1+U	Mot tomt nr 3
59	BKS11	3	140 m2	1	15,5	19	H01 = 12,0	1+U	
60	BFS1	1	160 m2	1	18,5		U = 11,5	1+U	Mot tomt nr 2
61	BFS1	2	160 m2	1	19,5		U = 12,5	1+U	
62	BFS1	3	160 m2	1	19,5		U=12,5	1+U	
63	BFS2	1	140 m2	1	16		H01 = 9,0	2	

ID	Område	Tomt nr	Ut-nyttelse m2 BYA	Ant boenh/bruk	Maks gesims-	Maks møne- høyde kote	Maks H01/ U	Antall etg	Ansvar for brannsikring/andre merknader
64	BFS2	2	140 m2	1	16,5		H01 = 9,5	2	Mot tomt nr 1
65	BFS2	3	140 m2	1	17,5		H01 = 10,5	2	Mot tomt nr 2
66	BFS2	4	140 m2	1	18		H01 = 11,0	2	Mot tomt nr 3
67	BFS2	5	160 m2	1	18,5		H01 = 11,5	2	Mot tomt nr 4
68	BFS3	1	200 m2	2	17,5	20,5	U = 10,5	2+U	
69	BFS3	2	160 m2	1	18	21	H01 = 11,0	3	
70	BFS3	3	160 m2	1	15	18	H01 = 11,0	2+U	Mot tomt nr 4
71	BFS3	4	160 m2	1	15,5	18,5	H01 = 11,5	2+U	Mot tomt nr 1
72	BFS3	5	160 m2	1	12	15,5	H01 = 8,5	2+U	Mot tomt nr 4
73	BFS3	6	160 m2	1	12	15	H01 = 8,0	2+U	
74	BFS3	7	160 m2	1	6,5	10	H01 = 3,0	2	
75	BFS3	8	170 m2	1	9,5	13	H01=6,0	2	Mot tomt nr 7
76	BFS3	9	160 m2	1	9,5	13	H01 = 6,0	2	Mot tomt nr 8 og 10
77	BFS3	10	180 m2	1	10	13,5	U = 4,5	2+U	
78	BFS3	11	160 m2	1	13	15	U = 7,0	2+U	Mot tomt nr 10 og 13
79	BFS3	12	160 m2	1	14,5	17,5	U = 7,5	2+U	Mot tomt nr 13
80	BFS3	13	180 m2	1	15	17,5	H01 = 12,0	1	
81	BFS3	14	160 m2	1	15	18	U = 8,0	2+U	Mot tomt nr 13
82	BFS3	15	120 m2	1	13	16	H01 = 9,5	1+U	Mot tomt nr 14
83	BFS3	16	160 m2	1	12	15	H01 = 8,5	1+U	Mot tomt nr 17
84	BFS3	17	160 m2	1	11,5	14,5	H01 = 8,0	1+U	Mot tomt nr 21
85	BFS3	18	160 m2	1	13	16	H01 = 6,0	3	Mot tomt nr 19 og 20
86	BFS3	19	160 m2	1	13	16	H01 = 6,0	3	
87	BFS3	20	160 m2	1	12,5	15,5	H01 = 5,5	3	
88	BFS3	21	160 m2	1	9	12	H01 = 5,0	2	Mot tomt nr 22
89	BFS3	22	160 m2	1	9	12	H01 = 5,0	2	Mot tomt nr 30
90	BFS3	23	100 m2	1	6	8	H01 = 2,0	2	Mot tomt nr 24
91	BFS3	24	190 m2	1	7,5	11	H01 = 4,0	2	Mot tomt nr 25
92	BFS3	25	140 m2	1	6,5	10	H01 = 3,0	2	Mot tomt nr 26
93	BFS3	26	190 m2	1	7,5	11	H01 = 4,0	2	Mot tomt nr 24
94	BFS3	27	160 m2	1	13,5	16,5	H01 = 6,5	3	Mot tomt nr 28
95	BFS3	28	160 m2	1	14	17	H01 = 7,0	3	
96	BFS3	29	140 m2	1	9	12	H01 = 5,0	2	Mot tomt nr 23 og 24
97	BFS3	30	140 m2	1	9	12	H01 = 5	2	Mot tomt nr 29

ID	Område	Tomt nr	Ut-nyttelse m2 BYA	Ant boenh/bruk	Maks gesims-	Maks møne- høyde kote	Maks H01/ U	Antall etg	Ansvar for brannsikring/andre merknader
98	BFS4	1	160 m2	1	16		U = 9,0	1+U	Mot tomt nr 7 i felt BKS 4
99	BFS4	2	160 m2	1	15,5		U = 8,5	1+U	Mot tomt nr 1
100	BFS4	3	160 m2	1	15		U = 8,0	1+U	Mot tomt nr 2
101	BFS4	4	160 m2	1	14,5		U = 7,5	1+U	Mot tomt nr 3
102	BFS4	5	160 m2	1	14		U = 7,0	1+U	Mot tomt nr 4
103	BFS4	6	160 m2	1	14		U = 7,0	1+U	Mot tomt nr 5
104	BFS4	7	160 m2	1	13,5		U = 6,5	1+U	Mot tomt nr 6
105	BFS5	1	160 m2	1	13,5		H01 = 10	1+U	Mot tomt nr 4 i BKS 7
106	BFS5	2	160 m2	1	13		H01 = 9,5	1+U	Mot tomt nr 1
107	BFS5	3	160 m2	1	13		H01 = 9,5	1+U	Mot tomt nr 2
108	BFS5	4	160 m2	1	12,5		H01 = 9,0	1+U	Mot tomt nr 3
109	BFS5	5	160 m2	1	12,5		H01 = 9,0	1+U	Mot tomt nr 4
110	BFS5	6	160 m2	1	12		H01 = 8,5	1+U	Mot tomt nr 5
111	BFS6	1	360 m2	1	13,5		H01 = 9,5	1+2U	Mot tomt nr 2 Kfr pkt 1.1.8
112	BFS6	2	360 m2	1	13,5		H01 = 9,5	1+2U	Kfr pkt 1.1.8
113	BFS7	1	160 m2	1	14,5	17,5	H01 = 7,5	3	Mot tomt nr 2
114	BFS7	2	160 m2	1	14,5	17,5	H01 = 7,5	3	
115	BFS8	1	150 m2	1	21,5		H01 = 14,5	2	Mot tomt nr 2
116	BFS8	2	150 m2	1	21,5		H01 = 14,5	2	Mot tomt nr 3
117	BFS8	3	150 m2	1	21,5		H01 = 14,5	2	Mot tomt nr 4 og tomt nr 1 i felt BFS3
118	BFS8	4	150 m2	1	21,5		U=14,5	1+U	Mot tomt 1 i BFS3
119	BFS9	1	160 m2	1	22,5		U = 12,5	2+U	
120	BFS9	2	160 m2	1	23		U = 13,0	2+U	Mot tomt nr 1
121	BFS9	3	160 m2	1	24		U = 14,0	2+U	Mot tomt nr 2
122	BFS9	4	160 m2	1	25		U = 15,0	2+U	Mot tomt nr 3
123	BFS9	5	160 m2	1	25		U = 15,0	2+U	Mot tomt nr 4
124	BFS10	1	160 m2	1	24,5		H01 = 14,5	3	
125	BFS10	2	160 m2	1	24,5		H01 = 14,5	3	Mot tomt nr 1
126	BFS10	3	160 m2	1	24,5		H01 = 14,5	3	Mot tomt nr 2
127	BFS10	4	160 m2	1	24		U = 14,0	2+U	Mot tomt nr 3
128	BFS10	5	160 m2	1	24		U = 14,0	2+U	Mot tomt nr 4
129	BFS10	6	160 m2	1	23,5		U = 13,5	2+U	Mot tomt nr 5
130	BFS11	1	160 m2	1	19,5		H01 = 12,5	2+U	

ID	Område	Tomt nr	Ut-nyttelse m2 BYA	Ant boenh/bruk	Maks gesims-	Maks møne- høyde kote	Maks H01/ U	Antall etg	Ansvar for brannsikring/andre merknader
131	BFS11	2	160 m2	1	20		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr 1
132	BFS11	3	160 m2	1	20		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr 2
133	BFS11	4	160 m2	1	20		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr 3
134	BFS11	5	160 m2	1	20		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr 4
135	BFS11	6	160 m2	1	20		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr 5
136	BFS12	1	260 m2	1	10	13,5	H01 = 6,5	2	
137	BFS12	2	160 m2	1	10	13,5	H01 = 6,5	2+U	
138	BFS12	3	160 m2	1	9,5	13	H01 = 6,0	2	Mot tomt nr 1
139	BFS12	4	60 m2	0	4	6	H01=1,0	1	Naust
140	BFS13	1	170 m2	0	23,5	27	H01 = 19,0	2	Uthus
141	BFS13	2	180 m2	1	23,5	28	H01 = 19,0	2	Mot tomt 2
142	BFS14	1	255 m2	2	22,5		H01 = 16,5	2+U	Øverste etg plasseres mot øst
143	BFS14	2	255 m2	1	15,5		H01 = 12,5	1+U	Mot tomt 1
146	BFF1	1	76 m2	1	6	8,5	H01 = 3,0	1	Mot tomt nr 2
147	BFF1	2	60 m2	1	6	8,5	H01 = 3,0	1	
148	BFF2	1	150 m2	1	10,5	13,5	H01= 7,0	1	
149	BFF3	1	136 m2	1	6	8,5	H01 = 3,0	1	
150	BFF4	1	136 m2	1	9,5	12,5	H01= 6,0	1	
151	BFF5	1	150 m2	1	8,5	11,5	H01= 5,0	1	
152	BFF6	1	136 m2	1	7	9,5	H01= 4,0	1	
153	BFF7	1	160 m2	3	5	7,5	H01= 1,0	1	
154	BG1	1	50 m2	0	8,5	10,5	H01= 5,5	1	
155	BG2	1	50 m2	0	9	10	H01= 6,0	1	
156	BG3	1	100 m2	0	14,5	16	H01=11,5	1	
157	BG4	1	40 m2	0	9	11	H01=6,0	1	
158	BG5	1	60 m2	0	8,5	10,5	H01=5,5	1	
159	BG6	1	70 m2	0	9,5	12,5	H01=6,5	1	

1.1.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet i BBB1-2 skal det settes av minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, i øvrige felt skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal pr boenhet.

Terrasse/ balkong kan medregnes som uteoppholdsareal dersom den er minimum 10 m² og har minimum 2,4 m dybde.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

1.1.4 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense mot vei. Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei.

1.1.5 Garasjer (pbl §12-7)

Garasjer skal ha maks mønehøyde/gesims = maks 4 m og maks bruksareal = 35 m². Arker og kvister er ikke tillatt.

I felt BG1-6 tillates det oppført garasjer med maksimalt BRA og høyder som angitt i tabell under pkt 1.1.2. For feltene BG1-6 gjelder formålsgrense som byggegrense der byggegrense ikke er vist.

Brannsikring mot nabo skal ivaretas på egen tomt der bygningsmasse plasseres nærmere annen bygning enn 8,0 m.

Eksisterende garasje innenfor felt GN3 inngår i planen og kan gjenoppføres på samme sted med maksimalt 60m² BYA.

I felt BBB1 og BBB2 skal garasjeanlegg anlegges innenfor byggegrense. Fasade ut mot gate skal blendes med natursteinsmur opptil minst halve høyde.

1.1.6 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse, tilpasning til friområder og tilstøtende vei.

1.1.7 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Utvendige trapper skal ha maksimal høydeforskjell 1,5 m. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer og utvendige trapper tillates etablert utenfor viste byggegrenser så lenge dette er innenfor formålsgrense bebyggelse og anlegg.

Forstøtningsmurer mot kanal og gang-/sykkelveg kan ha større høyde enn 1,5 m. Dette skal fremkomme på teknisk plan for kanalanlegget, og for gjenoppbygging av gamle Dvergsnesvei.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

1.1.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner.

Bygningene i feltene BBB1-BBB2 skal utformes som blokkbebyggelse eller terrassert blokkbebyggelse med flate tak. Det tillates at takene benyttes til takterrasser så lenge høydebestemmelsene overholdes. Det tillates ikke takterrasse på tak over øverste etasje. Farge- og materialbruk innen hvert delfelt skal sees under ett slik at det blir en harmonisk sammenheng mellom bygningsmassen. Første etasje skal ikke ha gjennomgående leiligheter, og fasade skal tildekkes mot øst.

Bygningene i feltene BKS1-10, BFS4-11 og BFS14 skal utformes som småhus, enten eneboliger, i kjede eller som rekkehus. Bygningene skal ha flate tak. Tak kan benyttes som takterrasse dersom høydebestemmelsene ikke overskrides. Der høydebestemmelsene gir rom for tre etasjeplan skal BRA for øverste etasjeplan maksimalt utgjøre 30m² BRA for å sikre variasjon og utsiktsforhold. Farge- og materialbruk innen hvert delfelt skal sees under ett slik at det blir en harmonisk sammenheng mellom bygningsmassen.

Bygningene i feltene BFS3, BFS12-13, BFS15, BKS11 og BFF1-6 skal utformes med saltak med takvinkel mellom 22 og 37 grader og ha en materialbruk som harmonerer med eksisterende bygninger i omkringliggende felt.

Bygninger i BFS6 skal utformes som terrassert småhusbebyggelse med flate tak. Maksimalt bruksareal for hvert etasjeplan skal maksimalt være:

- H01=190 m² BRA
- U01=170 m² BRA
- U02=90 m² BRA

Bygning i BFS8, tomt nr.3 skal ikke ha store vindusflater mot nordøst mot BFS3, tomt nr.1, for å hindre innsyn.

1.1.9 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Teknisk plan skal redegjøre for overvannshåndtering og flomveier.

1.1.10 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

For BBB1-2 kan takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn tillates inntil 2 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt utgjøre 40 m² BRA pr takflate. Takoppbygg skal være inntrukket minimum 3 m fra veggliv, dog tillates heistårn etablert mot bygningens ytre veggliv.

Tekniske installasjoner skal innebygges.

1.1.11 Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

Nedgravde avfalls løsninger skal plasseres i feltene f_BRE1-5.

1.1.12 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

I feltene BBB1-2 skal det avsettes 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet i fellesanlegg. I øvrige felt skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr.boenhet. Det skal etableres 0,25 plasser til gjesteparkering pr. boenhet. I BKS11 skal garasjer plasseres i fellesanlegg BG3 og parkering samles i fellesanlegg f_SPA3.

P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

5 % av p-plassene i fellesanlegg, minst 1 p-plass, skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller. Av øvrige gjesteparkeringsplasser skal min 5%, minst 1 p-plass, være HC-plasser med 4,5 m bredde.

Gjesteparkering skal være offentlige eller sikret offentlig tilgjengelighet.

1.1.13 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

I feltene BBB1-2 skal det avsettes areal til sykkelstativ(er) for 2 sykler pr boenhet i fellesanlegg. Alle skal plasseres under tak.

1.1.14 Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrænse samferdsel med unntak av grøft.

I BFS8 skal tomt 2 sikres atkomst over tomt 1, og tomt 3 skal sikres atkomst over tomt 1 og 2.

1.2 Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)

Arealet f_BRE1-5 skal benyttes til felles renovasjonsanlegg og etableres som nedgravde containerløsninger i henhold til gjeldende avfallsteknisk norm.

f_BRE1 er felles for BBB1-2 og BKS1-2

f_BRE2 er felles for BKS4-7, BFS1-2, BFS5-6 og tomtene 1-3 i BFS4

f_BRE3 er felles for tomtene 4-7 i BFS4, BFS 7, BFS3 og BKS3

f_BRE4 er felles for BFS8 og BKS11

f_BRE5 er felles for BKS8-9 og BFS9-11

1.3 Bebyggelse og anlegg – småbåtanlegg i sjø og vassdrag BSB1-3 og BSB6-27(pbl § 12-5, pbl §12-7)

I BSB1 og BSB8 skal det anlegges båtplasser for boenhetene innenfor planområdet. Utriggere kan ha maksimal lengde 5,0 m i BSB1 og 7,5 m i BSB8 og skal festes i bryggekant i BAA1 og BAA2 .

Innenfor BSB2-3 og BSB6-7, BSB9-16 og BSB18-27 kan det oppføres brygge med maksimal bredde mot sjø på 8 meter og maksimalt areal på 16 m². Eksisterende brygger kan beholdes og vedlikeholdes i den utstrekning de er oppført, men ved eventuell gjenoppbygging etter totalskade (brann, naturskade) skal maksimalarealer og bredder overholdes.

I BSB17 skal det anlegges felles brygge for inntil 8 båter med utriggere inntil 5,0 m og flytebrygge. Brygge tillates etablert utenfor viste byggegrenser men innenfor viste formålsgrense.

1.4 Bebyggelse og anlegg – Uthus, naust, badehus(pbl § 12-5, pbl §12-7)

I feltene BUN1 og BUN3-9 tillates oppført sjøbod etter følgende regler:

For gjenoppføring gjelder at ny sjøbod skal plasseres på samme sted som tidligere sjøbod, maksimalt areal er BRA 16 m². Enhetene skal ikke innredes for, eller anvendes til beboelse. Bodene skal ha en materialbruk, utforming, formspråk og fargevalg som er tilpasset sine omgivelser og miljø. Bodene kan ha maks gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. De skal ha saltak og lik takvinkel mellom 22° - 37° og maksimalt to vinduer med inntil 0,5 m² glassflate. Dør skal være uten vindu. Ark/kvist tillates ikke. Eksisterende sjøboder/naust tillates beholdt og vedlikeholdt med det areal og utforming de er oppført med, men gjenoppføring etter eventuell totalskade (brann, naturskade) skal følge reglene over.

1.5 Annen bebyggelse og anlegg – brygge/gangveg

I BAA1 skal det anlegges brygge/gangveg langs svaberg for å sikre atkomst til strandsonen.

I BAA2 tillates senket 1,0 meter i forhold til o_GT6 for bedre atkomst til båter samt bedre overgang mellom kanal og landside. BAA2 skal forankres i støpt mur langs o_GT6. Allmennheten skal sikres tilgang til BAA1 og BAA2.

1.6 Bestemmelsesområder (pbl §12-7 nr 1)

I bestemmelsesområdet #1 i plankartet skal det før iverksettingen av tiltak i medhold av planen foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet id 81375. Det skal tas kontakt med Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

I bestemmelsesområdet #2 i plankartet skal det etableres offentlig vegbro for o_SV1 og o_SF3 over kanal i samsvar med godkjent teknisk plan.

I bestemmelsesområdene #3 og #4 i plankartet skal det etableres gangbroer over kanalen i samsvar med godkjent utomhusplan. I #2 skal det anlegges tilgang til vannspeilet på kanalens østre side.

I bestemmelsesområdet #5 i plankartet tillates etablert kjellerplan for parkeringsanlegg.

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunale normaler.

2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Vei o_SV1-8 skal være offentlig.

Vegbro i o_SV1 skal være offentlig (bestemmelsesområde #1)

Fortau o_SF1 og o_SF3-4 skal være offentlig

Gangbroer i bestemmelsesområde #2 og #3 skal være offentlig

Vei f_SKV1 skal være fellesareal for BFS12

Vei f_SKV2 skal være fellesareal for BKS11 og f_SPA1

Vei f_SKV3 skal være fellesareal for tomt 3-6 i BFS3

Vei f_SKV4 skal være fellesareal for tomt 12-18 i BFS3, samt felt BFF6

Vei f_SKV5 skal være fellesareal for tomt nr 19-26 og 29-30 i BFS3. Tomtene 25 og 26 skal ha atkomst over BG2

Vei f_SKV6 skal være fellesareal for felt BKS5, 6 og 7 samt BFS6

Vei f_SKV9 skal være fellesareal for tomt 1 og 2 i BFS3

Vei f_SKV10 skal være fellesareal for tomt 7-11 i BFS3

Vei f_SKV12 skal være felles for tomt 1,2 og 3 i BFS11

Vei f_SKV13 skal være felles for BKS10

Vei f_SKV14 skal være felles for BFS2

Vei f_SKV15 skal være felles for BFS6

2.2 Parkering

o_SPA1-3 skal være offentlig.

f_SPA1 skal være felles for BFF1-5.

f_SPA2 skal være felles for tomtene 7-26 i BFS3.

f_SPA3 skal være felles for tomter i BKS11

3 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, PBL § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Skjøtsel av vegetasjon i Skjærgårdsparken

- Gangbruer
- Badeplasser

Utomhusplan skal også vise mulighet for å bevare forekomst av villeple ved hovedhuset på plassen Ødegård.

3.1 Grøntstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

G1-2 og o_G3 skal bevares evt reetableres som grøntstruktur/buffer mot bebyggelse og anlegg. I G1 i sørøstlig del tillates terrenget å arronderes mot tiliggende terrenghøyde. Eksisterende bebyggelse i G1 tillates gjenoppført.

3.2 Naturområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

GN1-4 skal bevares som naturområde grøntstruktur, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Det tillates tilrettelegging for bruk i form av opparbeiding av tursti. Innenfor GN3 tillates det oppført et uthusbygg på maksimalt 200 m² BYA innenfor angitt byggegrense i tillegg til eksisterende garasje. Mønehøyde tillates maksimalt 9,0 m, gesims maksimalt 5,0 m i forhold til gjennomsnittlig terreng. Bygg lengst i øst skal ha maks mønehøyde 6 meter, med maks gesims 3 meter i forhold til gjennomsnittlig terreng. I hoveddelen av bygget tillates en underetasje. Området skal være i privat eie.

3.3 Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

GF1 og GF19 skal bevares som grøntdrag mot sjø/bryggeanlegg. Det tillates tilpasninger i GF1 til opparbeidet byggeområde BKS7 og BFS5 slik at det blir en god overgang mellom friområde og bebyggelse. Dette skal fremkomme på utomhusplan. Det tillates etablert trapp/atkomst gjennom GF19 fra BFS8 til BSB17.

o_GF3 og 5 skal være offentlig friområde og det tillates etablert turstier for å bedre tilgjengeligheten i området.

o_GF6 skal være offentlig friområde og det tillates etablert mulighet for utsetting av kajakk og annen tilrettelegging for vannsport i kanalen.

o_GF7-9 skal være offentlig friområde og inngår i kanaltverrsnittet som en del av opparbeidingen av denne. I o_GF9 skal skråning mot BFS11 utformes med tørrmurt natursteinsmur i maks. 1,5 m høyde og vegetasjonskledd skråning. Natursteinsmurer skal ikke ha brattere helning enn 3:1.

GF14-18 inngår i Skjærgårdsparken og skal bevares som naturområde til bruk for fri ferdsel, rekreasjon og lek. I disse områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for området bruk som friområde. Eksisterende dyrket mark og beiteareal med innhegninger tillates opprettholdt. Terreng og vegetasjon skal i disse områdene bevares, men det tillates tynning og generell skjøtsel. Det kan etableres turstier og turløyper, bl.a. Kyststi, for å bedre tilgjengeligheten til området. Det tillates ikke større inngrep i form av gang-/sykkelveger eller tilsvarende. Det tillates etablert Kyststi i bro over ny kanal som vist på plankartet. Det er Skjærgårdsparkavtale for området.

o_GF22-23 skal inngå som en del av grøntdraget i tilknytning til G1 samt badeplass o_GF21, og skal benyttes som offentlig friområde. Det tillates tilrettelegging for allmennhetens bruk av området.

3.4 Turløype (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

o_GT1-3, og o_GT7 skal opparbeides med bredde 1,4 m og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. GT4-5 skal opparbeides med bredde 1,4 m og inngå i Skjærgårdsparken og sikres offentlig tilgjengelighet.

3.5 Turveg (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

o_GT6 skal anlegges som turveg langs kanal i 3,0 m bredde. Ved utløpet av kanal i syd skal det etableres tilgjengelighet til vannspeilet i kanalen på kanalens østre side. Turveg skal være offentlig jf. pbl § 12-7 nr. 14.

3.6 Badeplass (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

o_GF2 skal etableres som offentlig badeplass. Det tillates etablert sandstrand, bryggeanlegg og WC.

I GF11-13 og o_GF21 kan det opparbeides badeplass. I GF11-13 tillates det etablert terrasserte badebrygger i betong. I o_GF21 tillates det etablert badestrand. Feltene skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

3.7 Lekeplass (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

o_GF4 og o_GF10 skal opparbeides som sandlekeplass iht kommunal norm og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14

4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5)

4.1 Kanal o_VFV1

Det skal anlegges kanal som vist på plankart. Arealet o_VFV1 skal være offentlig, og det skal være fri ferdsel i dette arealet. Arealet skal også kunne fungere som seilingsled og manøvreringsareal for BSB1. Søknad om mudring må forelegges fylkesmannen. Før mudring påbegynnes skal det foreligge plan for relokalisering av den truede arten flatøsters.

Kanalen skal anlegges ved at det etableres støttemur på begge sider i henhold til godkjent teknisk plan. Der det ikke blir etablert støttemurer skal fjell og terreng rassikres.

4.2 Badeområde o_VB1-6

Arealet o_VB1-6 skal forbeholdes bading og annen ikke-motorisert bruk til friluftsmål. I område o_VB1 og VB4-5 skal badeområde avgrenses med badebøyer. o_VB6 tillattes benyttet til av- og påstigning fra småbåter. Søknad om etablering av badebøyer må forelegges Kystverket for godkjenning.

4.3 VFE1-4 - Ferdsel

Arealet VFE1-3 skal holdes åpent for ferdsel. Arealet skal kunne fungere som seilingsled og manøvreringsareal for båter og andre sjøfarende.

4.4 VF1 Farled

Arealet VF1 skal holdes åpent for ferdsel. Arealet skal kunne fungere som seilingsled og manøvreringsareal for båter og andre sjøfarende. Det tillates mudring for å opprettholde seilingsleden i forsvarlig dybde. Søknad om mudring må forelegges fylkesmannen.

5 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

5.1 Faresone – krav vedrørende infrastruktur (H410)

Innenfor angitte faresone skal det sikres flomvei gjennom planlagt bebyggelse. Endelig løsning skal fremkomme ved søknad om tillatelse til tiltak.

5.2 Sikringssone - frsikt

Innenfor frsiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

5.3 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø H560

Hensynssone H560

Eik stående på gravrøys skal bevares. Det tillates ikke tiltak som kan skade eller forringe naturmiljøet i og rundt gravrøysa og eiketreet. Dersom eiketreet går tapt av naturlige årsaker skal disponering av gravrøysa avklares med antikvariske myndigheter.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

6.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid for BFS14 skal det foreligge

- godkjente tekniske planer.
- plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.

6.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor BFS14 skal:

- nødvendige VA- tiltak i samsvar med teknisk plan være ferdig opparbeidet.
- opparbeiding av kryss Høvågveien/Dvergsnesveien være sikret gjennomført

6.3 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge

- godkjent utomhusplan inklusiv turløypenettet med utsiktspunkt for plan 782, Kones Børresvågen.
- godkjente tekniske planer.
- plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- tiltaksplan for håndtering av matjord, som skal håndteres lokalt innenfor planområdet og deponeres på sikker måte for senere gjenbruk.
- geoteknisk prosjektering av kanal med tiliggende sidearealer
- plan for sedimentprøver av grunnen i området innenfor VF1, o_VB4-6 og utenfor badeplass i Trossestien

6.4 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet skal:

- o_VFV1 , BAA2, med tilhørende anlegg (broer, tilførselsstier) være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.o_GF3-9, GF11 og o_GT6)være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- o_SV1, o_SV2, o_SF1 og o_SF3-4, o_ SGS1, o_GT1, f_SKV2 og f_SPA1 være ferdig opparbeidet.
- nødvendige VA- tiltak i samsvar med teknisk plan være ferdig opparbeidet.
- VA-tiltak på Dvergsnes pumpestasjon og spillvannsledningen i Dvergsnesbakken være utført i samsvar med godkjent teknisk plan.
- tiltak i kvartalslek være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- opparbeiding av kryss Høvågveien/Dvergsnesveien være sikret gjennomført
- prøvetaking av sedimenter være gjennomført og forelagt ansvarlig myndighet, og evt. avbøtende tiltak for områder som er utsatt for forurensning være gjennomført.
- opparbeiding av turløypenettet innenfor plan 782, Kones/Børresvågkilen med utsiktspunkt være tilgjengelig for allmennheten og være gjennomført i henhold til godkjent utomhusplan.

6.5 Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 80 boenheter skal:

GF11, GF12-18, GT4-5, o_VB1-3, o_GT7 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.

6.6 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS 1-2 og BBB 1-2 skal:

- o_SV6 og o_SF5 være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent iht. godkjente tekniske planer.

6.7 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS8-9 og BFS9-11 skal:

- o_SV6, o_SPA1, og f_SKV12 være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent iht. godkjent teknisk plan
- o_GF10 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.

6.8 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS11 skal:

- o_GT3 og BSB17 være ferdig opparbeidet.

6.9 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS 3-7, BFS1-5, BFS8, BSB6-15 og BUN3-5 skal:

- o_SV3-4, f_SKV6 og o_SPA2-3 være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent iht. godkjent teknisk plan
- tilhørende felles atkomstvei være opparbeidet.
- BAA1 og o_VB4-5 være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet.
- o_GT2 og o_GF2 være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent iht. godkjent utomhusplan.

6.10 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS10 skal:

- f_SKV13 og GF20 være ferdig opparbeidet.

6.11 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BFS6 skal:

- f_SKV15 være ferdig opparbeidet, alternativt skal det sikres midlertidig atkomst dersom tilsuttende vegsystem (o_SV3-4 og f_SKV6) ikke er ferdig opparbeidet.

6.12 Krav om miljøoppfølgingsprogram

- Det skal utføres miljøoppfølgingsprogram, med oppfølgende undersøkelser på samme prøvepunkter og med samme metodikk som er utført i forhold til etablering av bebyggelse og anleggsområde, 5 år etter at etablering av småbåtplassene er ferdig utbygd. Evt. avbøtende tiltak må gjennomføres i tråd med konklusjoner fra prøvetaking.

Redigert ihht. Bystyrets vedtak 29.10.2019.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 29.10.2019 som sak nr. 115.

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring av §1.1.2 ble godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 16.03.2020.

Mindre endring av §6.1 og 6.2 ble godkjent av By- og stedsutviklingsutvalget på den 01.09.2022.



Kristiansand
kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
PLAN-20/01878-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.03.2020

Ødegård/Dvergsnes - 96/12 og 96/17 m.fl. -mindre endring av detaljreguleringsplan - vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har eier av Dvergsnesveien 299 i brev av 29.11.2019 fremmet forslag om en mindre endring av detaljregulering for Ødegård/Dvergsnes - 96/12 og 96/17 m.fl, vedtatt av bystyret 29.10.2019.

Foreslått endring gjelder tomtene 1,2 og 3 på delfelt BFS8. Tillatte høyder for overkant første etasje senkes med 0,5 til 1,5 meter.

Forslag til endring av reguleringsplanen ble sendt på høring den 10.02.2020. Det kom ikke inn noen merknader som har innvendiger på endringene. Fylkesmannen har vurdert endringene opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser de er satt til å ivareta, og har ut fra dette ingen merknader til endringene.

Plan og bygg vurderer at det å senke tomtene vil være positivt også for naboen som får husene lavere i terrenget, samtidig som det visuelle inntrykket fra sjøen blir bedre.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan- og bygningssjefen vedtar med delegert myndighet endring av detaljregulering for Ødegård/Dvergsnes - 96/12 og 96/17 m.fl, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av reguleringsbestemmelser sist datert 20.01.2020.

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan og bygg innen 3 uker. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan og bygg.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Med vennlig hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Elin Aabel Bergland
Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: By- og stedsutviklingsutvalget
Planforvaltning

Vedlegg:

1. Forslag til endrede bestemmelser, sist datert 20.01.2020
2. Utsnitt av gjeldende plankart, vedtatt av bystyret 29.10.2019
3. Brev fra forslagsstiller (klage), datert 29.11.2019
4. Vedtak bystyret, 29.10.2019

Mottakere:
FYLKESMANNEN I AGDER
Bente Gyberg Haugland
Bjarne Frank Larsen
Kjell Egil Fosseng
Hege Lill Fosseng

Plan nr. 1049 - Ødegård

Reguleringsbestemmelser for Ødegård - Detaljregulering

Dato: 20.01.2020

Revidert: 06.08.2019

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5)

1.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse og fritidsboliger (pbl § 12-5)

1.1.1 Bebyggelsestype

I BBB1-2 skal det oppføres boligblokk med antall boenhet som angitt i tabell.

I BKS1-6 og BKS8-11 skal det oppføres enebolig i kjede eller rekkehus med antall boenheter som angitt i tabell.

I BKS7 skal det oppføres enebolig, tomannsbolig eller bolig i kjede med antall boenheter som angitt i tabell.

I BFS1-14 skal det oppføres eneboliger med antall boenheter som angitt i tabell.

I BFF1-7 skal det oppføres fritidsboliger, antall boenheter er angitt i tabellen.

1.1.2 Bygningenes utnyttelse og høyder

Bygningenes utnyttelse, antall og maksimale etasjetall og gesimshøyde (= kote x ved flate tak) eller mønehøyde (= kote x ved saltak) samt ansvar for brannsikring er angitt i tabellen. Etasjetall fremkommer i tabell, samt at bygning med angitt etasjetall + U skal ha underetasje. Denne etasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomten, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader. Bygninger med angitt både gesims- og mønehøyde skal ha saltak.

ID	Område	Tomt nr	Ut-nyttelse m2 BYA	Ant boenh/bruk	Maks gesims-	Maks møne- høyde kote	Maks H01/ U	Antall etg	Ansvar for brannsikring/andre merknader
1	BBB1	1	500 m2	12	21		H01 = 10,5	3+2U	Veggliv i øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 3 meter fra underliggende etasje i fasader mot nord og sør
2	BBB1	2	500 m2	12	21		H01 = 10,5	3+2U	Veggliv i øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 3 meter fra underliggende etasje i fasader mot nord og sør.

ID	Område	Tomt nr	Ut-nyttelse m2 BYA	Ant boenh/bruk	Maks gesims-	Maks møne- høyde kote	Maks H01/ U	Antall etg	Ansvar for brannsikring/andre merknader
3	BBB2	1	500 m2	12	22,5		H01 = 12,5	3+2U	Veggliv i øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 3 meter fra underliggende etasje i fasader mot nord og sør
4	BBB2	2	500 m2	12	22,5		H01 = 12,5	3+2U	Veggliv i øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 3 meter fra underliggende etasje i fasader mot nord og sør
5	BBB2	3	500 m2	12	23,5		H01 = 13,5	3+2U	Veggliv i øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 3 meter fra underliggende etasje i fasader mot nord og sør
6	BKS1	1	140 m2	1	15,5		H01 = 5,0	3	
7	BKS1	2	140 m2	1	15,5		H01 = 5,0	3	Mot tomt nr 1
8	BKS1	3	140 m2	1	15		H01 = 4,5	3	Mot tomt nr 2
9	BKS1	4	140 m2	1	15		H01 = 4,5	3	Mot tomt nr 3
10	BKS1	5	140 m2	1	14,5		H01 = 4,0	3	Mot tomt nr 4
11	BKS1	6	140 m2	1	11,5		H01=4,0	3	Mot tomt nr 5
12	BKS2	1	140 m2	1	17		H01 = 10,0	2+U	
13	BKS2	2	140 m2	1	16		H01 = 9,0	2+U	Mot tomt nr 1
14	BKS2	3	140 m2	1	15		H01 = 8,0	2+U	Mot tom nr 2
15	BKS2	4	140 m2	1	14,5		H01 = 7,5	2+U	Mot tomt nr 3
16	BKS2	5	140 m2	1	17		H01= 6,5	3	Mot tomt nr 4
17	BKS2	6	140 m2	1	16,5		H01 = 6,0	3	Mot tomt nr 5
18	BKS2	7	140 m2	1	16		H01 =5,5	3	Mot tomt nr 6
19	BKS3	1	140 m2	1	22		H01 = 12,0	3	
20	BKS3	2	140 m2	1	22		H01 = 12,0	3	Mot tomt nr 1
21	BKS3	3	140 m2	1	22		H01 = 12,0	3	Mot tomt nr 2
22	BKS3	4	140 m2	1	22,5		H01 = 12,5	3	Mot tomt nr 3
23	BKS4	1	140 m2	1	23		U=13,0	2+U	
24	BKS4	2	140 m2	1	23		U=13,0	2+U	Mot tomt nr 1
25	BKS4	3	140 m2	1	22,5		U=12,5	2+U	Mot tomt nr 2
26	BKS4	4	140 m2	1	22		U=12,0	2+U	Mot tomt nr 3
27	BKS4	5	140 m2	1	21,5		U=11,5	2+U	Mot tomt nr 4
28	BKS4	6	140 m2	1	17		U=10	1+U	Mot tomt nr 5

ID	Område	Tomt nr	Ut-nyttelse m2 BYA	Ant boenh/bruk	Maks gesims-	Maks møne- høyde kote	Maks H01/ U	Antall etg	Ansvar for brannsikring/andre merknader
29	BKS4	7	140 m2	1	16,5		U=9,5	1+U	Mot tomt nr 6
30	BKS5	1	140 m2	1	17		H01 = 10,0	2	Mot tomt nr 2
31	BKS5	2	140 m2	1	18		H01 = 11,0	2	Mot tomt nr 3
32	BKS5	3	140 m2	1	18,5		H01 = 11,5	2	Mot tomt nr 4
33	BKS5	4	140 m2	1	19		H01 = 12,0	2	Mot tomt nr 5
34	BKS5	5	140 m2	1	19		H01 = 12,0	2	
35	BKS6	1	140 m2	1	17,5		H01 = 10,5	2	Mot tomt nr 2
36	BKS6	2	140 m2	1	17,5		H01 = 10,5	2	Mot tomt nr 3
37	BKS6	3	140 m2	1	17,5		H01 = 10,5	2	
38	BKS7	1	140 m2	1	13,5		H01 = 10,0	1+U	
39	BKS7	2	140 m2	1	13,5		H01 = 10,0	1+U	Mot tomt nr 1
40	BKS7	3	140 m2	1	13,5		H01 = 10,0	1+U	Mot tomt nr 2
41	BKS7	4	140 m2	1	13,5		H01 = 10,0	1+U	Mot tomt nr 3
42	BKS8	1	140 m2	1	21,5		H01 = 14,5	2+U	Mot tomt nr 2
43	BKS8	2	140 m2	1	21,5		H01 = 14,5	2+U	Mot tomt nr 3
44	BKS8	3	140 m2	1	22		H01 = 15,0	2+U	Mot tomt nr 4
45	BKS8	4	140 m2	1	22		H01 = 15,0	2+U	Mot tomt nr 5 i BFS9
46	BKS9	1	140 m2	1	23		H01 = 13,0	3	Mot tomt nr 2
47	BKS9	2	140 m2	1	23		H01 = 13,0	3	Mot tomt nr 3
48	BKS9	3	140 m2	1	24,5		H01 = 14,5	3	Mot tomt nr 4
49	BKS9	4	140 m2	1	24,5		H01 = 14,5	3	Mot tomt nr 5
50	BKS9	5	140 m2	1	25		H01 = 15,0	3	Mot tomt nr 6
51	BKS9	6	140 m2	1	25		H01 = 15,0	3	
52	BKS10	1	140 m2	1	19		H01 = 11,5	2+U	
53	BKS10	2	140 m2	1	18,5		H01 = 12,0	2+U	Mot tomt nr 1
54	BKS10	3	140 m2	1	19,5		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr 2
55	BKS10	4	140 m2	1	19,5		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr 3
56	BKS10	5	140 m2	1	19,5		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr.4
57	BKS11	1	140 m2	1	15,5	19	H01 = 12,0	1+U	Mot tomt nr 2
58	BKS11	2	140 m2	1	15,5	19	H01 = 12,0	1+U	Mot tomt nr 3
59	BKS11	3	140 m2	1	15,5	19	H01 = 12,0	1+U	
60	BFS1	1	160 m2	1	18,5		U = 11,5	1+U	Mot tomt nr 2
61	BFS1	2	160 m2	1	19,5		U = 12,5	1+U	
62	BFS1	3	160 m2	1	19,5		U=12,5	1+U	
63	BFS2	1	140 m2	1	16		H01 = 9,0	2	

ID	Område	Tomt nr	Ut-nyttelse m2 BYA	Ant boenh/bruk	Maks gesims-	Maks møne- høyde kote	Maks H01/ U	Antall etg	Ansvar for brannsikring/andre merknader
64	BFS2	2	140 m2	1	16,5		H01 = 9,5	2	Mot tomt nr 1
65	BFS2	3	140 m2	1	17,5		H01 = 10,5	2	Mot tomt nr 2
66	BFS2	4	140 m2	1	18		H01 = 11,0	2	Mot tomt nr 3
67	BFS2	5	160 m2	1	18,5		H01 = 11,5	2	Mot tomt nr 4
68	BFS3	1	200 m2	2	17,5	20,5	U = 10,5	2+U	
69	BFS3	2	160 m2	1	18	21	H01 = 11,0	3	
70	BFS3	3	160 m2	1	15	18	H01 = 11,0	2+U	Mot tomt nr 4
71	BFS3	4	160 m2	1	15,5	18,5	H01 = 11,5	2+U	Mot tomt nr 1
72	BFS3	5	160 m2	1	12	15,5	H01 = 8,5	2+U	Mot tomt nr 4
73	BFS3	6	160 m2	1	12	15	H01 = 8,0	2+U	
74	BFS3	7	160 m2	1	6,5	10	H01 = 3,0	2	
75	BFS3	8	170 m2	1	9,5	13	H01=6,0	2	Mot tomt nr 7
76	BFS3	9	160 m2	1	9,5	13	H01 = 6,0	2	Mot tomt nr 8 og 10
77	BFS3	10	180 m2	1	10	13,5	U = 4,5	2+U	
78	BFS3	11	160 m2	1	13	15	U = 7,0	2+U	Mot tomt nr 10 og 13
79	BFS3	12	160 m2	1	14,5	17,5	U = 7,5	2+U	Mot tomt nr 13
80	BFS3	13	180 m2	1	15	17,5	H01 = 12,0	1	
81	BFS3	14	160 m2	1	15	18	U = 8,0	2+U	Mot tomt nr 13
82	BFS3	15	120 m2	1	13	16	H01 = 9,5	1+U	Mot tomt nr 14
83	BFS3	16	160 m2	1	12	15	H01 = 8,5	1+U	Mot tomt nr 17
84	BFS3	17	160 m2	1	11,5	14,5	H01 = 8,0	1+U	Mot tomt nr 21
85	BFS3	18	160 m2	1	13	16	H01 = 6,0	3	Mot tomt nr 19 og 20
86	BFS3	19	160 m2	1	13	16	H01 = 6,0	3	
87	BFS3	20	160 m2	1	12,5	15,5	H01 = 5,5	3	
88	BFS3	21	160 m2	1	9	12	H01 = 5,0	2	Mot tomt nr 22
89	BFS3	22	160 m2	1	9	12	H01 = 5,0	2	Mot tomt nr 30
90	BFS3	23	100 m2	1	6	8	H01 = 2,0	2	Mot tomt nr 24
91	BFS3	24	190 m2	1	7,5	11	H01 = 4,0	2	Mot tomt nr 25
92	BFS3	25	140 m2	1	6,5	10	H01 = 3,0	2	Mot tomt nr 26
93	BFS3	26	190 m2	1	7,5	11	H01 = 4,0	2	Mot tomt nr 24
94	BFS3	27	160 m2	1	13,5	16,5	H01 = 6,5	3	Mot tomt nr 28
95	BFS3	28	160 m2	1	14	17	H01 = 7,0	3	
96	BFS3	29	140 m2	1	9	12	H01 = 5,0	2	Mot tomt nr 23 og 24
97	BFS3	30	140 m2	1	9	12	H01 = 5	2	Mot tomt nr 29

ID	Område	Tomt nr	Ut-nyttelse m2 BYA	Ant boenh/bruk	Maks gesims-	Maks møne- høyde kote	Maks H01/ U	Antall etg	Ansvar for brannsikring/andre merknader
98	BFS4	1	160 m2	1	16		U = 9,0	1+U	Mot tomt nr 7 i felt BKS 4
99	BFS4	2	160 m2	1	15,5		U = 8,5	1+U	Mot tomt nr 1
100	BFS4	3	160 m2	1	15		U = 8,0	1+U	Mot tomt nr 2
101	BFS4	4	160 m2	1	14,5		U = 7,5	1+U	Mot tomt nr 3
102	BFS4	5	160 m2	1	14		U = 7,0	1+U	Mot tomt nr 4
103	BFS4	6	160 m2	1	14		U = 7,0	1+U	Mot tomt nr 5
104	BFS4	7	160 m2	1	13,5		U = 6,5	1+U	Mot tomt nr 6
105	BFS5	1	160 m2	1	13,5		H01 = 10	1+U	Mot tomt nr 4 i BKS 7
106	BFS5	2	160 m2	1	13		H01 = 9,5	1+U	Mot tomt nr 1
107	BFS5	3	160 m2	1	13		H01 = 9,5	1+U	Mot tomt nr 2
108	BFS5	4	160 m2	1	12,5		H01 = 9,0	1+U	Mot tomt nr 3
109	BFS5	5	160 m2	1	12,5		H01 = 9,0	1+U	Mot tomt nr 4
110	BFS5	6	160 m2	1	12		H01 = 8,5	1+U	Mot tomt nr 5
111	BFS6	1	360 m2	1	13,5		H01 = 9,5	1+2U	Mot tomt nr 2 Kfr pkt 1.1.8
112	BFS6	2	360 m2	1	13,5		H01 = 9,5	1+2U	Kfr pkt 1.1.8
113	BFS7	1	160 m2	1	14,5	17,5	H01 = 7,5	3	Mot tomt nr 2
114	BFS7	2	160 m2	1	14,5	17,5	H01 = 7,5	3	
115	BFS8	1	150 m2	1	21,5		H01 = 14,5	2	Mot tomt nr 2
116	BFS8	2	150 m2	1	21,5		H01 = 14,5	2	Mot tomt nr 3
117	BFS8	3	150 m2	1	21,5		H01 = 14,5	2	Mot tomt nr 4 og tomt nr 1 i felt BFS3
118	BFS8	4	150 m2	1	21,5		U=14,5	1+U	Mot tomt 1 i BFS3
119	BFS9	1	160 m2	1	22,5		U = 12,5	2+U	
120	BFS9	2	160 m2	1	23		U = 13,0	2+U	Mot tomt nr 1
121	BFS9	3	160 m2	1	24		U = 14,0	2+U	Mot tomt nr 2
122	BFS9	4	160 m2	1	25		U = 15,0	2+U	Mot tomt nr 3
123	BFS9	5	160 m2	1	25		U = 15,0	2+U	Mot tomt nr 4
124	BFS10	1	160 m2	1	24,5		H01 = 14,5	3	
125	BFS10	2	160 m2	1	24,5		H01 = 14,5	3	Mot tomt nr 1
126	BFS10	3	160 m2	1	24,5		H01 = 14,5	3	Mot tomt nr 2
127	BFS10	4	160 m2	1	24		U = 14,0	2+U	Mot tomt nr 3
128	BFS10	5	160 m2	1	24		U = 14,0	2+U	Mot tomt nr 4
129	BFS10	6	160 m2	1	23,5		U = 13,5	2+U	Mot tomt nr 5
130	BFS11	1	160 m2	1	19,5		H01 = 12,5	2+U	

ID	Område	Tomt nr	Ut-nyttelse m2 BYA	Ant boenh/bruk	Maks gesims-	Maks møne- høyde kote	Maks H01/ U	Antall etg	Ansvar for brannsikring/andre merknader
131	BFS11	2	160 m2	1	20		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr 1
132	BFS11	3	160 m2	1	20		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr 2
133	BFS11	4	160 m2	1	20		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr 3
134	BFS11	5	160 m2	1	20		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr 4
135	BFS11	6	160 m2	1	20		H01 = 13,0	2+U	Mot tomt nr 5
136	BFS12	1	260 m2	1	10	13,5	H01 = 6,5	2	
137	BFS12	2	160 m2	1	10	13,5	H01 = 6,5	2+U	
138	BFS12	3	160 m2	1	9,5	13	H01 = 6,0	2	Mot tomt nr 1
139	BFS12	4	60 m2	0	4	6	H01=1,0	1	Naust
140	BFS13	1	170 m2	0	23,5	27	H01 = 19,0	2	Uthus
141	BFS13	2	180 m2	1	23,5	28	H01 = 19,0	2	Mot tomt 2
142	BFS14	1	255 m2	2	22,5		H01 = 16,5	2+U	Øverste etg plasseres mot øst
143	BFS14	2	255 m2	1	15,5		H01 = 12,5	1+U	Mot tomt 1
146	BFF1	1	76 m2	1	6	8,5	H01 = 3,0	1	Mot tomt nr 2
147	BFF1	2	60 m2	1	6	8,5	H01 = 3,0	1	
148	BFF2	1	150 m2	1	10,5	13,5	H01= 7,0	1	
149	BFF3	1	136 m2	1	6	8,5	H01 = 3,0	1	
150	BFF4	1	136 m2	1	9,5	12,5	H01= 6,0	1	
151	BFF5	1	150 m2	1	8,5	11,5	H01= 5,0	1	
152	BFF6	1	136 m2	1	7	9,5	H01= 4,0	1	
153	BFF7	1	160 m2	3	5	7,5	H01= 1,0	1	
154	BG1	1	50 m2	0	8,5	10,5	H01= 5,5	1	
155	BG2	1	50 m2	0	9	10	H01= 6,0	1	
156	BG3	1	100 m2	0	14,5	16	H01=11,5	1	
157	BG4	1	40 m2	0	9	11	H01=6,0	1	
158	BG5	1	60 m2	0	8,5	10,5	H01=5,5	1	
159	BG6	1	70 m2	0	9,5	12,5	H01=6,5	1	

1.1.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet i BBB1-2 skal det settes av minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, i øvrige felt skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal pr boenhet.

Terrasse/ balkong kan medregnes som uteoppholdsareal dersom den er minimum 10 m² og har minimum 2,4 m dybde.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

1.1.4 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense mot vei. Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrænse mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrænse mot vei.

1.1.5 Garasjer (pbl §12-7)

Garasjer skal ha maks mønehøyde/gesims = maks 4 m og maks bruksareal = 35 m². Arker og kvister er ikke tillatt.

I felt BG1-6 tillates det oppført garasjer med maksimalt BRA og høyder som angitt i tabell under pkt 1.1.2. For feltene BG1-6 gjelder formålsgrænse som byggegrense der byggegrense ikke er vist.

Brannsikring mot nabo skal ivaretas på egen tomt der bygningsmasse plasseres nærmere annen bygning enn 8,0 m.

Eksisterende garasje innenfor felt GN3 inngår i planen og kan gjenoppføres på samme sted med maksimalt 60m² BYA.

I felt BBB1 og BBB2 skal garasjeanlegg anlegges innenfor byggegrense. Fasade ut mot gate skal blendes med natursteinsmur opptil minst halve høyde.

1.1.6 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse, tilpasning til friområder og tilstøtende vei.

1.1.7 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Utvendige trapper skal ha maksimal høydeforskjell 1,5 m. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer og utvendige trapper tillates etablert utenfor viste byggegrenser så lenge dette er innenfor formålsgrænse bebyggelse og anlegg.

Forstøtningsmurer mot kanal og gang-/sykkelveg kan ha større høyde enn 1,5 m. Dette skal fremkomme på teknisk plan for kanalanlegget, og for gjenoppbygging av gamle Dvergsnesvei.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrænse når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

1.1.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner.

Bygningene i feltene BBB1-BBB2 skal utformes som blokkbebyggelse eller terrassert blokkbebyggelse med flate tak. Det tillates at takene benyttes til takterrasser så lenge høydebestemmelsene overholdes. Det tillates ikke takterrasse på tak over øverste etasje. Farge- og materialbruk innen hvert delfelt skal sees under ett slik at det blir en harmonisk sammenheng mellom bygningsmassen. Første etasje skal ikke ha gjennomgående leiligheter, og fasade skal tildekkes mot øst.

Bygningene i feltene BKS1-10, BFS4-11 og BFS14 skal utformes som småhus, enten eneboliger, i kjede eller som rekkehus. Bygningene skal ha flate tak. Tak kan benyttes som takterrasse dersom høydebestemmelsene ikke overskrides. Der høydebestemmelsene gir rom for tre etasjeplan skal BRA for øverste etasjeplan maksimalt utgjøre 30m² BRA for å sikre variasjon og utsiktsforhold. Farge- og materialbruk innen hvert delfelt skal sees under ett slik at det blir en harmonisk sammenheng mellom bygningsmassen.

Bygningene i feltene BFS3, BFS12-13, BFS15, BKS11 og BFF1-6 skal utformes med saltak med takvinkel mellom 22 og 37 grader og ha en materialbruk som harmonerer med eksisterende bygninger i omkringliggende felt.

Bygninger i BFS6 skal utformes som terrassert småhusbebyggelse med flate tak. Maksimalt bruksareal for hvert etasjeplan skal maksimalt være:

- H01=190 m² BRA
- U01=170 m² BRA
- U02=90 m² BRA

Bygning i BFS8, tomt nr.3 skal ikke ha store vindusflater mot nordøst mot BFS3, tomt nr.1, for å hindre innsyn.

1.1.9 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Teknisk plan skal redegjøre for overvannshåndtering og flomveier.

1.1.10 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

For BBB1-2 kan takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn tillates inntil 2 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt utgjøre 40 m² BRA pr takflate. Takoppbygg skal være inntrukket minimum 3 m fra veggliv, dog tillates heistårn etablert mot bygningens ytre veggliv.

Tekniske installasjoner skal innebygges.

1.1.11 Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

Nedgravde avfalls løsninger skal plasseres i feltene f_BRE1-5.

1.1.12 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

I feltene BBB1-2 skal det avsettes 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet i fellesanlegg. I øvrige felt skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr.boenhet. Det skal etableres 0,25 plasser til gjesteparkering pr. boenhet. I BKS11 skal garasjer plasseres i fellesanlegg BG3 og parkering samles i fellesanlegg f_SPA3.

P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

5 % av p-plassene i fellesanlegg, minst 1 p-plass, skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller. Av øvrige gjesteparkeringsplasser skal min 5%, minst 1 p-plass, være HC-plasser med 4,5 m bredde.

Gjesteparkering skal være offentlige eller sikret offentlig tilgjengelighet.

1.1.13 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

I feltene BBB1-2 skal det avsettes areal til sykkelstativ(er) for 2 sykler pr boenhet i fellesanlegg. Alle skal plasseres under tak.

1.1.14 Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrænse samferdsel med unntak av grøft.

I BFS8 skal tomt 2 sikres atkomst over tomt 1, og tomt 3 skal sikres atkomst over tomt 1 og 2.

1.2 Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)

Arealet f_BRE1-5 skal benyttes til felles renovasjonsanlegg og etableres som nedgravde containerløsninger i henhold til gjeldende avfallsteknisk norm.

f_BRE1 er felles for BBB1-2 og BKS1-2

f_BRE2 er felles for BKS4-7, BFS1-2, BFS5-6 og tomtene 1-3 i BFS4

f_BRE3 er felles for tomtene 4-7 i BFS4, BFS 7, BFS3 og BKS3

f_BRE4 er felles for BFS8 og BKS11

f_BRE5 er felles for BKS8-9 og BFS9-11

1.3 Bebyggelse og anlegg – småbåtanlegg i sjø og vassdrag BSB1-3 og BSB6-27(pbl § 12-5, pbl §12-7)

I BSB1 og BSB8 skal det anlegges båtplasser for boenhetene innenfor planområdet. Utriggere kan ha maksimal lengde 5,0 m i BSB1 og 7,5 m i BSB8 og skal festes i bryggekant i BAA1 og BAA2 .

Innenfor BSB2-3 og BSB6-7, BSB9-16 og BSB18-27 kan det oppføres brygge med maksimal bredde mot sjø på 8 meter og maksimalt areal på 16 m². Eksisterende brygger kan beholdes og vedlikeholdes i den utstrekning de er oppført, men ved eventuell gjenoppbygging etter totalskade (brann, naturskade) skal maksimalarealer og bredder overholdes.

I BSB17 skal det anlegges felles brygge for inntil 8 båter med utriggere inntil 5,0 m og flytebrygge. Brygge tillates etablert utenfor viste byggegrenser men innenfor viste formålsgrense.

1.4 Bebyggelse og anlegg – Uthus, naust, badehus(pbl § 12-5, pbl §12-7)

I feltene BUN1 og BUN3-9 tillates oppført sjøbod etter følgende regler:

For gjenoppføring gjelder at ny sjøbod skal plasseres på samme sted som tidligere sjøbod, maksimalt areal er BRA 16 m². Enhetene skal ikke innredes for, eller anvendes til beboelse. Bodene skal ha en materialbruk, utforming, formspråk og fargevalg som er tilpasset sine omgivelser og miljø. Bodene kan ha maks gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. De skal ha saltak og lik takvinkel mellom 22° - 37° og maksimalt to vinduer med inntil 0,5 m² glassflate. Dør skal være uten vindu. Ark/kvist tillates ikke. Eksisterende sjøboder/naust tillates beholdt og vedlikeholdt med det areal og utforming de er oppført med, men gjenoppføring etter eventuell totalskade (brann, naturskade) skal følge reglene over.

1.5 Annen bebyggelse og anlegg – brygge/gangveg

I BAA1 skal det anlegges brygge/gangveg langs svaberg for å sikre atkomst til strandsonen.

I BAA2 tillates senket 1,0 meter i forhold til o_GT6 for bedre atkomst til båter samt bedre overgang mellom kanal og landside. BAA2 skal forankres i støpt mur langs o_GT6. Allmennheten skal sikres tilgang til BAA1 og BAA2.

1.6 Bestemmelsesområder (pbl §12-7 nr 1)

I bestemmelsesområdet #1 i plankartet skal det før iverksettingen av tiltak i medhold av planen foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet id 81375. Det skal tas kontakt med Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

I bestemmelsesområdet #2 i plankartet skal det etableres offentlig vegbro for o_SV1 og o_SF3 over kanal i samsvar med godkjent teknisk plan.

I bestemmelsesområdene #3 og #4 i plankartet skal det etableres gangbroer over kanalen i samsvar med godkjent utomhusplan. I #2 skal det anlegges tilgang til vannspeilet på kanalens østre side.

I bestemmelsesområdet #5 i plankartet tillates etablert kjellerplan for parkeringsanlegg.

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunale normaler.

2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Vei o_SV1-8 skal være offentlig.

Vegbro i o_SV1 skal være offentlig (bestemmelsesområde #1)

Fortau o_SF1 og o_SF3-4 skal være offentlig

Gangbroer i bestemmelsesområde #2 og #3 skal være offentlig

Vei f_SKV1 skal være fellesareal for BFS12

Vei f_SKV2 skal være fellesareal for BKS11 og f_SPA1

Vei f_SKV3 skal være fellesareal for tomt 3-6 i BFS3

Vei f_SKV4 skal være fellesareal for tomt 12-18 i BFS3, samt felt BFF6

Vei f_SKV5 skal være fellesareal for tomt nr 19-26 og 29-30 i BFS3. Tomtene 25 og 26 skal ha atkomst over BG2

Vei f_SKV6 skal være fellesareal for felt BKS5, 6 og 7 samt BFS6

Vei f_SKV9 skal være fellesareal for tomt 1 og 2 i BFS3

Vei f_SKV10 skal være fellesareal for tomt 7-11 i BFS3

Vei f_SKV12 skal være felles for tomt 1,2 og 3 i BFS11

Vei f_SKV13 skal være felles for BKS10

Vei f_SKV14 skal være felles for BFS2

Vei f_SKV15 skal være felles for BFS6

2.2 Parkering

o_SPA1-3 skal være offentlig.

f_SPA1 skal være felles for BFF1-5.

f_SPA2 skal være felles for tomtene 7-26 i BFS3.

f_SPA3 skal være felles for tomter i BKS11

3 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, PBL § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Skjøtsel av vegetasjon i Skjærgårdsparken

- Gangbruer
- Badeplasser

Utomhusplan skal også vise mulighet for å bevare forekomst av villeple ved hovedhuset på plassen Ødegård.

3.1 Grøntstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

G1-2 og o_G3 skal bevares evt reetableres som grøntstruktur/buffer mot bebyggelse og anlegg. I G1 i sørøstlig del tillates terrenget å arronderes mot tiliggende terrenghøyde. Eksisterende bebyggelse i G1 tillates gjenoppført.

3.2 Naturområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

GN1-4 skal bevares som naturområde grøntstruktur, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Det tillates tilrettelegging for bruk i form av opparbeiding av tursti. Innenfor GN3 tillates det oppført et uthusbygg på maksimalt 200 m² BYA innenfor angitt byggegrense i tillegg til eksisterende garasje. Mønehøyde tillates maksimalt 9,0 m, gesims maksimalt 5,0 m i forhold til gjennomsnittlig terreng. Bygg lengst i øst skal ha maks mønehøyde 6 meter, med maks gesims 3 meter i forhold til gjennomsnittlig terreng. I hoveddelen av bygget tillates en underetasje. Området skal være i privat eie.

3.3 Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

GF1 og GF19 skal bevares som grøntdrag mot sjø/bryggeanlegg. Det tillates tilpasninger i GF1 til opparbeidet byggeområde BKS7 og BFS5 slik at det blir en god overgang mellom friområde og bebyggelse. Dette skal fremkomme på utomhusplan. Det tillates etablert trapp/atkomst gjennom GF19 fra BFS8 til BSB17.

o_GF3 og 5 skal være offentlig friområde og det tillates etablert turstier for å bedre tilgjengeligheten i området.

o_GF6 skal være offentlig friområde og det tillates etablert mulighet for utsetting av kajakk og annen tilrettelegging for vannsport i kanalen.

o_GF7-9 skal være offentlig friområde og inngår i kanaltverrsnittet som en del av opparbeidingen av denne. I o_GF9 skal skråning mot BFS11 utformes med tørrmurt natursteinsmur i maks. 1,5 m høyde og vegetasjonsskledd skråning. Natursteinsmurer skal ikke ha brattere helning enn 3:1.

GF14-18 inngår i Skjærgårdsparken og skal bevares som naturområde til bruk for fri ferdsel, rekreasjon og lek. I disse områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for området bruk som friområde. Eksisterende dyrket mark og beiteareal med innhegninger tillates opprettholdt. Terreng og vegetasjon skal i disse områdene bevares, men det tillates tynning og generell skjøtsel. Det kan etableres turstier og turløyper, bl.a. Kyststi, for å bedre tilgjengeligheten til området. Det tillates ikke større inngrep i form av gang-/sykkelveger eller tilsvarende. Det tillates etablert Kyststi i bro over ny kanal som vist på plankartet. Det er Skjærgårdsparkavtale for området.

o_GF22-23 skal inngå som en del av grøntdraget i tilknytning til G1 samt badeplass o_GF21, og skal benyttes som offentlig friområde. Det tillates tilrettelegging for allmennhetens bruk av området.

3.4 Turløype (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

o_GT1-3, og o_GT7 skal opparbeides med bredde 1,4 m og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. GT4-5 skal opparbeides med bredde 1,4 m og inngå i Skjærgårdsparken og sikres offentlig tilgjengelighet.

3.5 Turveg (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

o_GT6 skal anlegges som turveg langs kanal i 3,0 m bredde. Ved utløpet av kanal i syd skal det etableres tilgjengelighet til vannspeilet i kanalen på kanalens østre side. Turveg skal være offentlig jf. pbl § 12-7 nr. 14.

3.6 Badeplass (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

o_GF2 skal etableres som offentlig badeplass. Det tillates etablert sandstrand, bryggeanlegg og WC.

I GF11-13 og o_GF21 kan det opparbeides badeplass. I GF11-13 tillates det etablert terrasserte badebrygger i betong. I o_GF21 tillates det etablert badestrand. Feltene skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

3.7 Lekeplass (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

o_GF4 og o_GF10 skal opparbeides som sandlekeplass iht kommunal norm og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14

4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5)

4.1 Kanal o_VFV1

Det skal anlegges kanal som vist på plankart. Arealet o_VFV1 skal være offentlig, og det skal være fri ferdsel i dette arealet. Arealet skal også kunne fungere som seilingsled og manøvreringsareal for BSB1. Søknad om mudring må forelegges fylkesmannen. Før mudring påbegynnes skal det foreligge plan for relokalisering av den truede arten flatøsters.

Kanalen skal anlegges ved at det etableres støttemur på begge sider i henhold til godkjent teknisk plan. Der det ikke blir etablert støttemurer skal fjell og terreng rassikres.

4.2 Badeområde o_VB1-6

Arealet o_VB1-6 skal forbeholdes bading og annen ikke-motorisert bruk til friluftsmål. I område o_VB1 og VB4-5 skal badeområde avgrenses med badebøyer. o_VB6 tillates benyttet til av- og påstigning fra småbåter. Søknad om etablering av badebøyer må forelegges Kystverket for godkjenning.

4.3 VFE1-4 - Ferdsel

Arealet VFE1-3 skal holdes åpent for ferdsel. Arealet skal kunne fungere som seilingsled og manøvreringsareal for båter og andre sjøfarende.

4.4 VF1 Farled

Arealet VF1 skal holdes åpent for ferdsel. Arealet skal kunne fungere som seilingsled og manøvreringsareal for båter og andre sjøfarende. Det tillates mudring for å opprettholde seilingsleden i forsvarlig dybde. Søknad om mudring må forelegges fylkesmannen.

5 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

5.1 Faresone – krav vedrørende infrastruktur (H410)

Innenfor angitte faresone skal det sikres flomvei gjennom planlagt bebyggelse. Endelig løsning skal fremkomme ved søknad om tillatelse til tiltak.

5.2 Sikringssone - frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

5.3 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø H560

Hensynssone H560

Eik stående på gravrøys skal bevares. Det tillates ikke tiltak som kan skade eller forringe naturmiljøet i og rundt gravrøysa og eiketreet. Dersom eiketreet går tapt av naturlige årsaker skal disponering av gravrøysa avklares med antikvariske myndigheter.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

6.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge

- godkjent utomhusplan inklusiv turløypenettet med utsiktspunkt for plan 782, Kones Børresvågen.
- godkjente tekniske planer.
- plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- tiltaksplan for håndtering av matjord, som skal håndteres lokalt innenfor planområdet og deponeres på sikker måte for senere gjenbruk.
- geoteknisk prosjektering av kanal med tiliggende sidearealer
- plan for sedimentprøver av grunnen i området innenfor VF1, o_VB4-6 og utenfor badeplass i Trossestien

6.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet skal:

- o_VFV1 , BAA2, med tilhørende anlegg (broer, tilførselsstier) være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.o_GF3-9, o_GF11 og o_GT6)være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- o_SV1, o_SV2, o_SF1 og o_SF3-4, o_SGS1, o_GT1, f_SKV2 og f_SPA1 være ferdig opparbeidet.
- nødvendige VA- tiltak i samsvar med teknisk plan være ferdig opparbeidet.
- VA-tiltak på Dvergsnes pumpestasjon og spillvannsledningen i Dvergsnesbakken være utført i samsvar med godkjent teknisk plan.
- tiltak i kvartalslek være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- opparbeiding av kryss Høvågveien/Dvergsnesveien være sikret gjennomført
- prøvetaking av sedimenter være gjennomført og forelagt ansvarlig myndighet, og evt. avbøtende tiltak for områder som er utsatt for forurensning være gjennomført.
- opparbeiding av turløypenettet innenfor plan 782, Kones/Børresvågkilen med utsiktspunkt være tilgjengelig for allmennheten og være gjennomført i henhold til godkjent utomhusplan.

6.3 Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 80 boenheter skal:

o_GF11, GF12-18, GT4-5, o_VB1-3, o_GT7 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.

6.4 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS 1-2 og BBB 1-2 skal:

- o_SV6 og o_SF5 være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent iht. godkjente tekniske planer.

6.5 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS8-9 og BFS9-11 skal:

- o_SV6, o_SPA1, og f_SKV12 være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent iht. godkjent teknisk plan

- o_GF10 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.

6.6 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS11 skal:

- o_GT3 og BSB17 være ferdig opparbeidet.

6.7 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS 3-7, BFS1-5, BFS8, BSB6-15 og BUN3-5 skal:

- o_SV3-4, f_SKV6 og o_SPA2-3 være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent iht. godkjent teknisk plan
- tilhørende felles atkomstvei være opparbeidet.
- BAA1 og o_VB4-5 være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet.
- o_GT2 og o_GF2 være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent iht. godkjent utomhusplan.

6.8 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS10 skal:

- f_SKV13 og GF20 være ferdig opparbeidet.

6.9 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BFS6 skal:

- f_SKV15 være ferdig opparbeidet, alternativt skal det sikres midlertidig atkomst dersom tilsuttende vegsystem (o_SV3-4 og f_SKV6) ikke er ferdig opparbeidet.

6.10 Krav om miljøoppfølgingsprogram

- Det skal utføres miljøoppfølgingsprogram, med oppfølgende undersøkelser på samme prøvepunkter og med samme metodikk som er utført i forhold til etablering av bebyggelse og anleggsområde, 5 år etter at etablering av småbåtplassene er ferdig utbygd. Evt. avbøtende tiltak må gjennomføres i tråd med konklusjoner fra prøvetaking.

Redigert ihht. Bystyrets vedtak 29.10.2019.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 29.10.2019 som sak nr. 115.

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring av §1.1.2 ble godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 16.03.2020.

Søknad om seksjonering

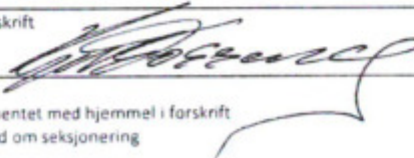
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kjell E Fosseng		kjell@gku.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Dvergsnesveien 295B	4639	Kristiansand	90133239

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1001	Kristiansand	96	109	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
	Hege L Fosseng	1/4
	Geir Tore Foss	1/4
	Sissel H Fosseng	1/4
	Kjell E Fosseng	1/4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal: B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37			49
2	B	1	B	14				26				38			50
3				15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 2				Nevner: 2											

Dato	Innsenderens underskrift
12.02.19	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI
KRISTIANSAND
PLAN- BYGG- OG
OPPMÅLINGSETATEN

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Gnr. 96 Bnr. 109 skal deles i seksjonene 1-2 med 1/2 del av eiendommen. Seksjon 1 har postadresse 295A og seksjon 2 har postadresse 295B. Tomten er fellesareal. Alt som ikke er påført seksjon 1 eller 2 er fellesareal. Pumpehus og hobbybod er fellesareal.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggsseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☐ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålagt tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
12.02.19

Innsenderens underskrift

RETT KOPI
KRISTIANSAND
PLAN- BYGG-, OG
OPPMÅLINGSETATEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Kristiansand 12.02.19	Hjemmelshavers underskrift <i>Hege Fosseng</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Hege L Fosseng
Sted og dato Kristiansand 12.02.19	Hjemmelshavers underskrift <i>Geir Tore Foss</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Geir Tore Foss
Sted og dato Kristiansand 12.02.19	Hjemmelshavers underskrift <i>Sissel Fosseng</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Sissel H Fosseng
Sted og dato Kristiansand 12.02.19	Hjemmelshavers underskrift <i>Kjell E Fosseng</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Kjell E Fosseng
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 1001	Kommunens navn KRISTIANSAND	Gårdsnr. 96	Bruksnr. 109	Festenr.
Dato 26.02.2019	Underskrift <i>Oddvar Ringstad</i>	Stempel KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN		

Dato 12.02.19	Innsenderens underskrift <i>Hege Fosseng</i>
------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer			Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											

Dato

12.02.19

Innsenderens underskrift

[Handwritten signature]



RETT KOPI
KRISTIANSAND
PLAN- OG
BYGG- OG
OPPMÅLINGSETATEN

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent): Kjell E Fosseng		Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Dvergsnesveien 295B		
Postnummer: 4639	Poststed: Kristiansand	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.

Dette skjemaet sendes inn som vedlegg til seksjoneringsaknaden.

1. Eiendom i sameie

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
1001	Kristiansand	96	109	

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
	Hege L Fosseng	12.02.19	1
	Geir Tore Foss	12.02.19	
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
	Sissel H Fosseng	12.02.19	2
	Kjell E Fosseng	12.02.19	
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.

RETT KOPPI
KRISTIANSTAD
PLAN- BYGG- OG
OPPLÆRINGSSETATEN





FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN TH.: 38 07 55 30



Gnr.: 96 Bnr.: 109 Fnr.:
Adresse: Dvergsnesveien 295
Sokkelhøyde:

Snr.:1 og 2

Vedlegg 1 av 6

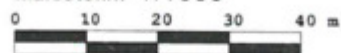
Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
----- Usikre eiendomsgrenser

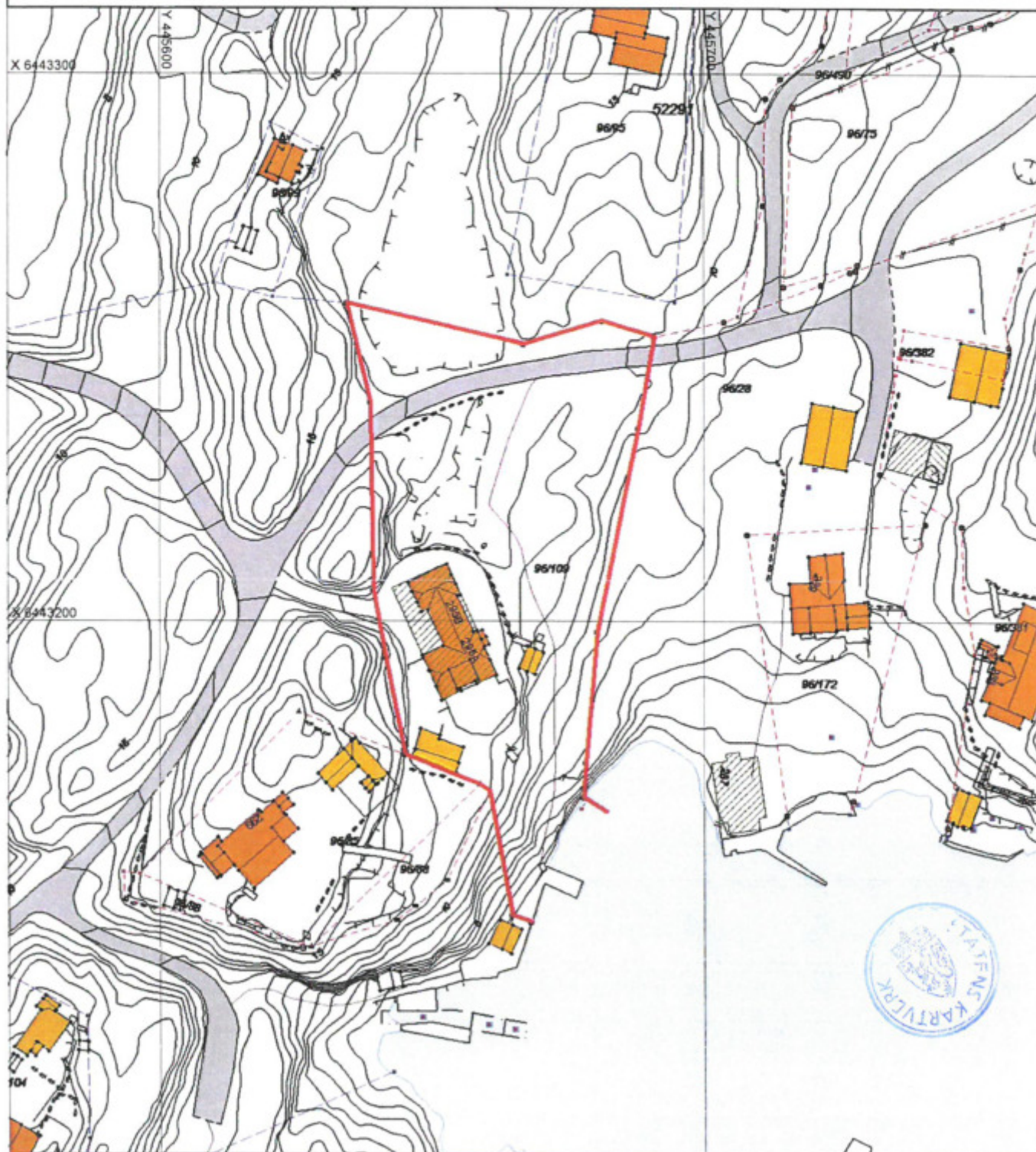
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

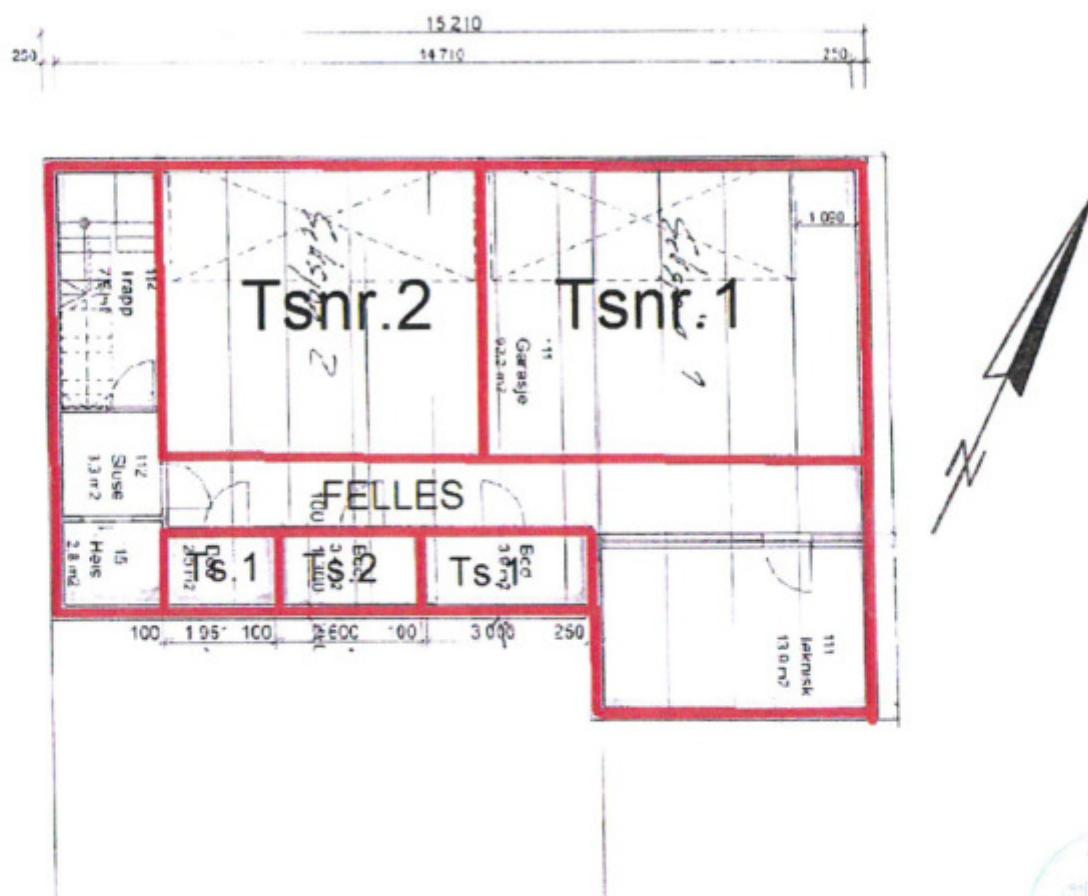


Dato: 06.12.2016

Sign.: 201615519



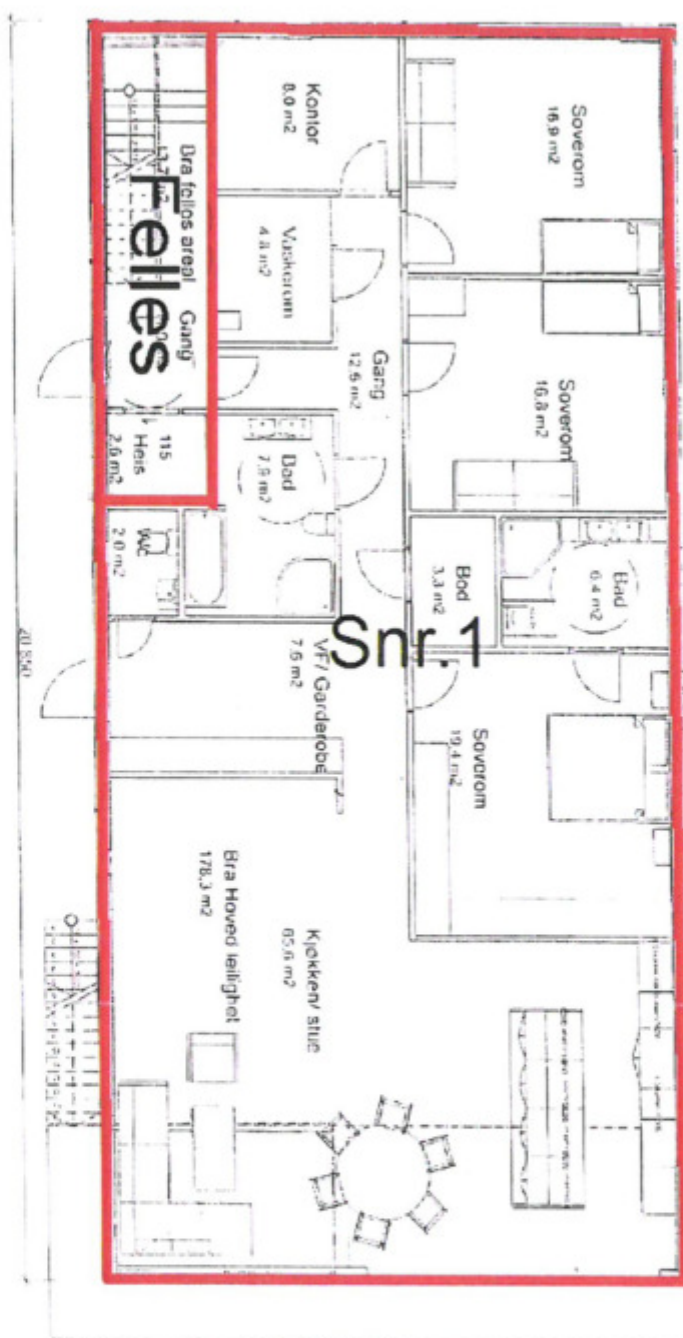
Vedlegg 2 av 6



Kjeller
Dvergsnesveien 295



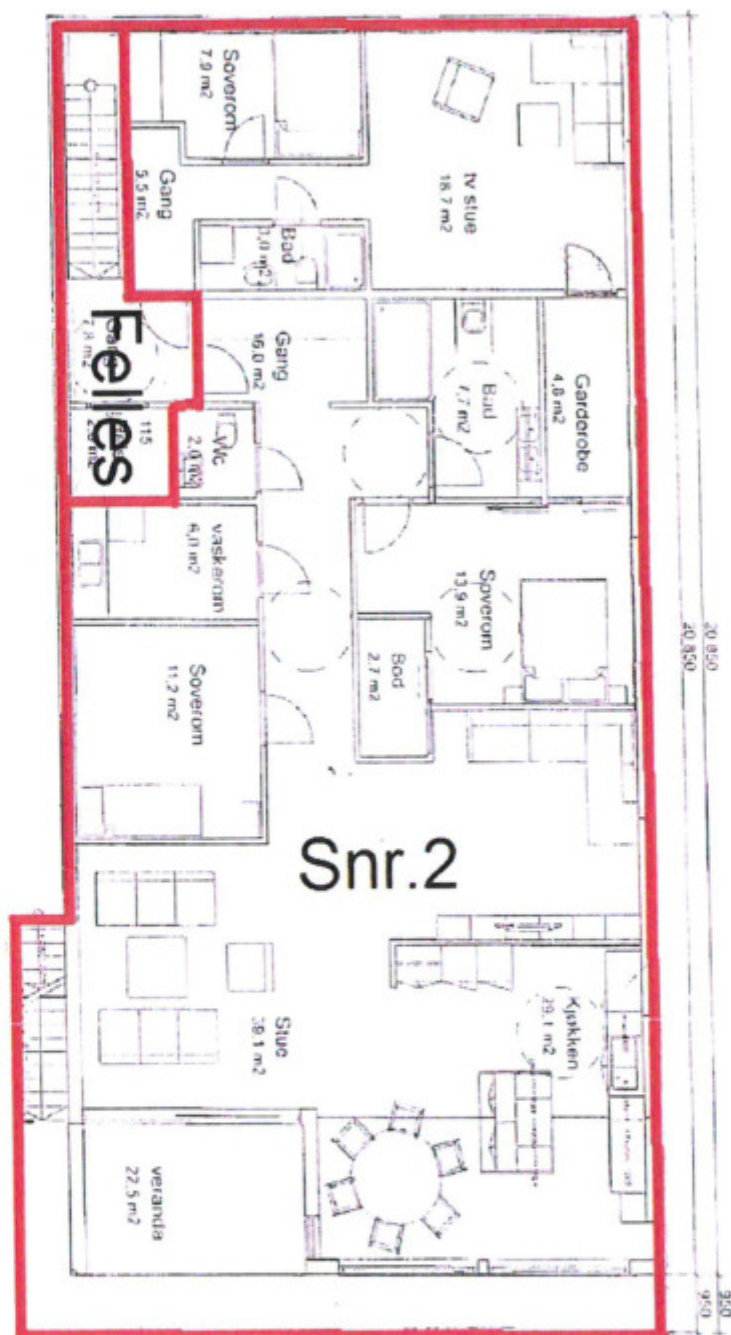
Snr.1 – Dvergsnesveien 295 B
Snr.2 – Dvergsnesveien 295 A



Plan 1. Etasje
Dvergnesveien 295

Snr.1 – Dvergsnesveien 295 B
Snr.2 – Dvergsnesveien 295 A

Vedlegg 4 av 6

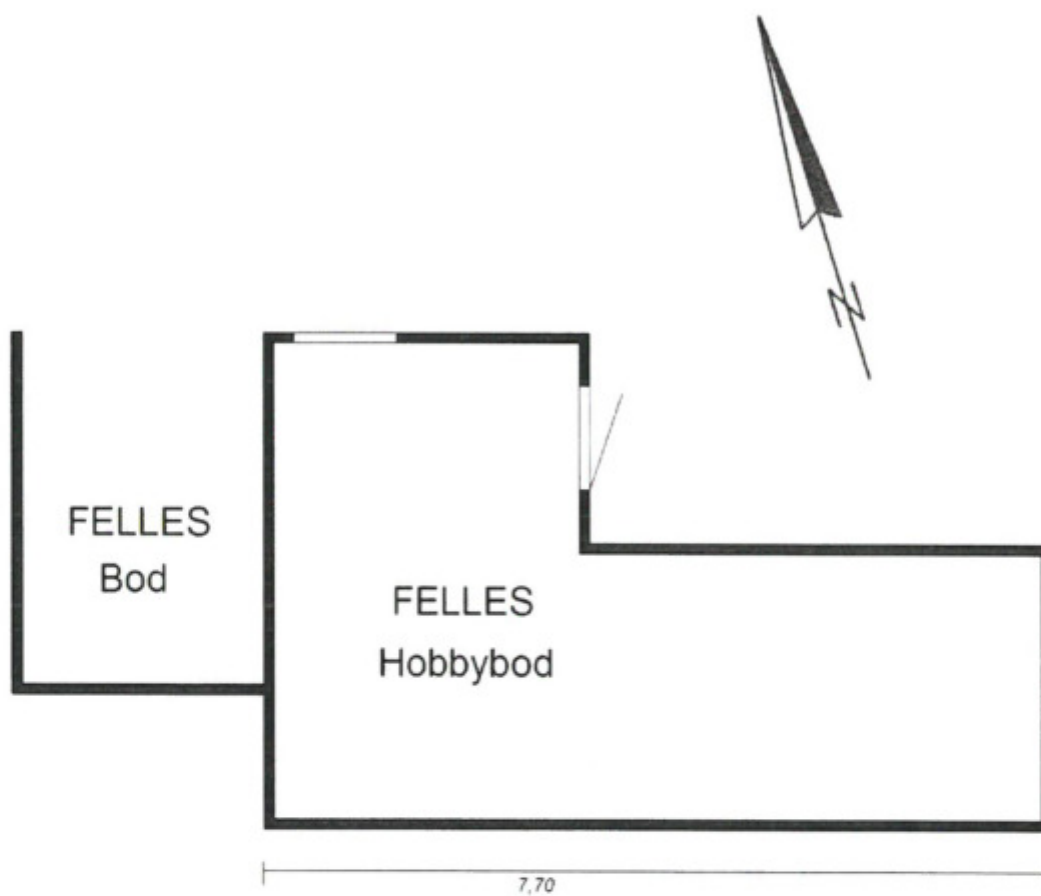


Plan 2. Etasje
Dvergnesveien 295

Snr.1 – Dvergnesveien 295 B

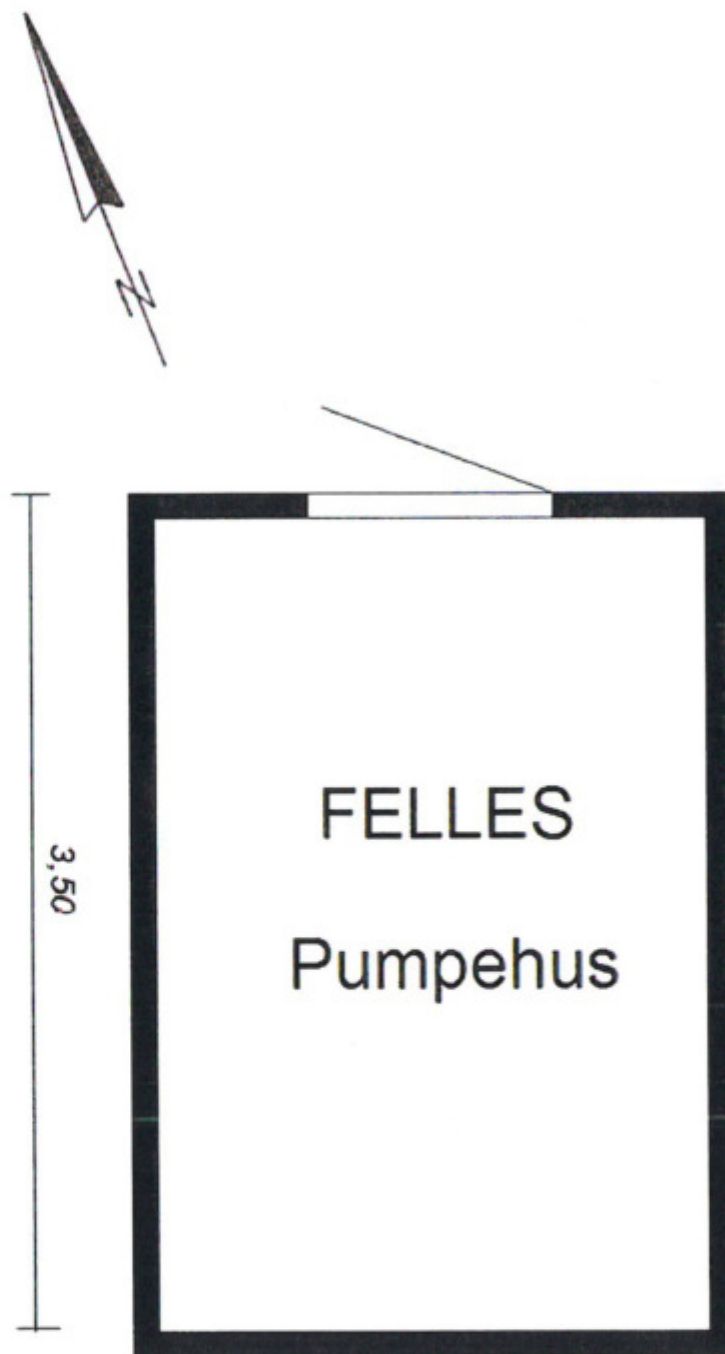
Snr.2 – Dvergnesveien 295 A

Vedlegg 5 av 6



Boder
Dvergsnesveien 295

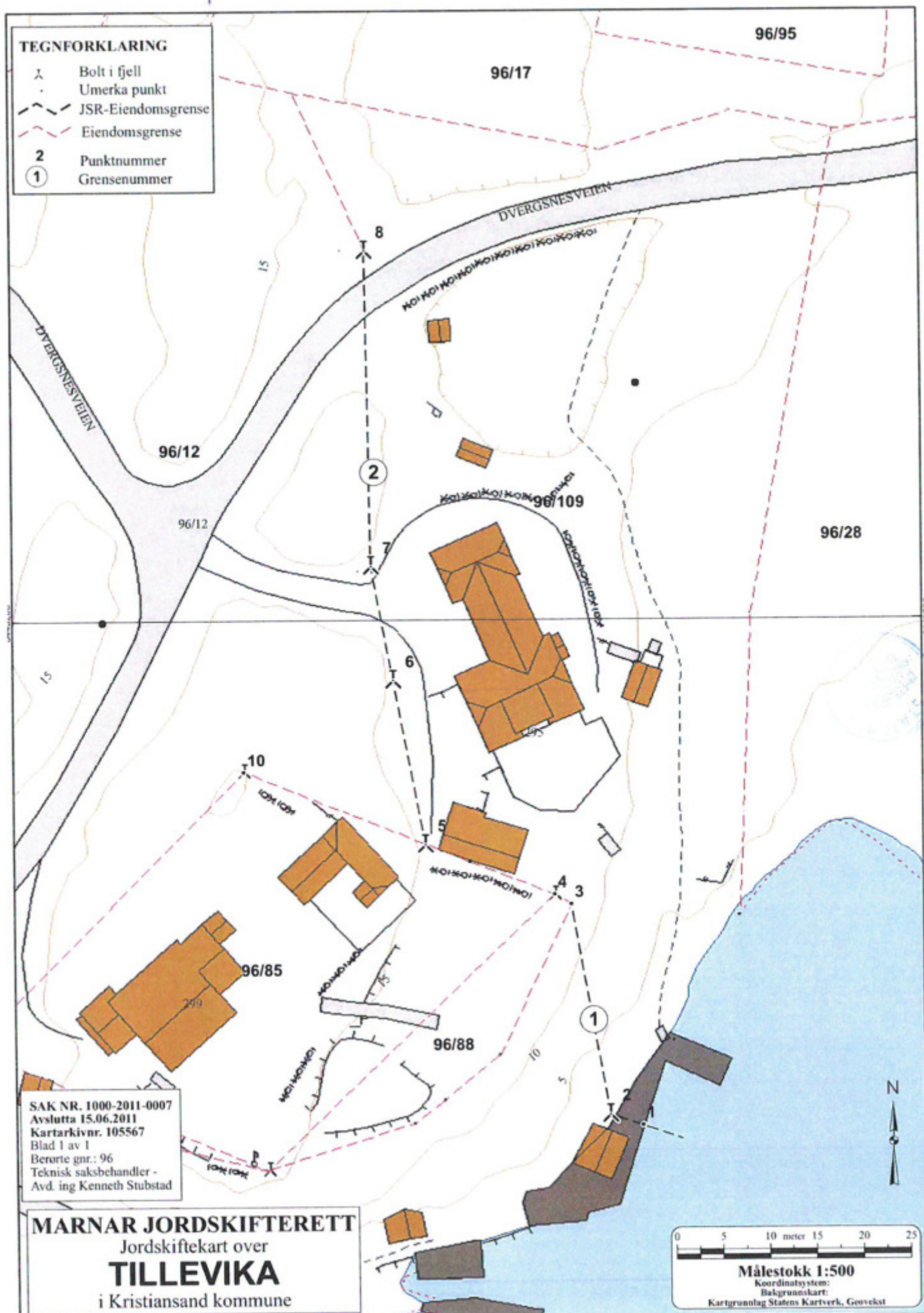




Dvergsnesveien 295

TEGNFORKLARING

-  Bolt i fjell
-  Umerka punkt
-  JSR-Eiendomsgrense
-  Eiendomsgrense
- 2** Punktnummer
- ①** Grensenummer



SAK NR. 1000-2011-0007
 Avslutta 15.06.2011
 Kartarkivnr. 105567
 Blad 1 av 1
 Berørte gnr.: 96
 Teknisk saksbehandler -
 Avd. ing Kenneth Stubstad

MARNAR JORDSKIFTERETT
 Jordskiftekart over
TILLEVIKA
 i Kristiansand kommune

Målestokk 1:500
 Koordinatsystem:
 Bakgrunnskart:
 Kartgrunnlag Statens Kartverk, Goovekst

21 JAN. 1992

ERKLÆRING

Kjøperett
DAGBOK NR. 832

Undertegnede eier av gnr. 96, bnr. 28 erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at gnr. 96, bnr. 375 har rett til to biloppstillingsplasser på eiendommens parkeringsplass. Det betales en årlig avgift på kr. 300,- pr. bil som indeksreguleres hvert 5. år for benyttelse av parkeringsplass. I tillegg skal det betales andel av fellesutgifter for vedlikehold av veien i forhold til antall hytter i området.

Kr.sand, den 8.01.92.

I. Stead

Eier av gnr. 96, bnr. 28, personnummer

Undertegnede eier av gnr. 96, bnr. 12, eier av gnr. 96, bnr. 17, gnr. 96, bnr. 28 og gnr. 96, bnr. 109 erklærer for seg og etterfølgende eiere at gnr. 96, bnr. 375 har veirett over eiendommene våre fram til fylkesvei K-9, Dvergsnesveien.

Kr.sand, den 8.01.92

Børge Stead

Eier av gnr. 96, bnr. 12, personnummer

Kr.sand, den 8.01.92

Tom Knudsen

Eier av gnr. 96, bnr. 17, personnummer

Kr.sand, den 8.01.92.

Jan Oddegård

Eier av gnr. 96, bnr. 28, personnummer

Kr.sand, den 8.01.92.

Vigdis Oddegård Klingland. Børge Oddegård

Eier av gnr. 96, bnr. 109, personnummer

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 96, bnr. 12, 17, 28 og 109 og kan ikke avlyses uten bygningsmyndighetenes samtykke.

Jnr. 103/90

Rett kopi bekreftes
Irina Stephanovna Pedersen



14162

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr 96, bnr 28 erklærer herved for seg og sine rettsetterfølgere et eiere av gnr 96 bnr 381, 382 og 383 har rett til benyttelse av felles vei. For denne retten betales kr. 300,- pr. år pr. tomt. Beløpet indeksreguleres hvert 5. år. I tillegg skal det betales andel av fellesutgifter for vedlikehold av veien i forhold til antall hytter i området.

Kristiansand, den

Jan Adgeard
.....
Eier av gnr 96, bnr 28 persnr.

Undertegnede eiere av gnr 96, bnr 12 og eier av gnr 96 bnr 109 erklærer for seg og sine rettsetterfølgere at gnr 96, bnr 381, 382 og 383 har veirett over eiendommene våre fram til fylkesvei K-9, Dvergsnestangen.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 96, bnr 12, 28 og 109 i Kristiansand Kommune og kan ikke avlyses uten bygningsmyndighetene samtykke.

Kristiansand, den

B. Pedersen
.....
Eier av gnr 96, bnr 12, persnr.

Kristiansand, den

B. Klungland. Vigdis Klungland
.....
Eier av gnr 96, bnr 109, persnr.

Rett kopi bekrefte
Irina Stepanovna Pedersen

72



Doknr. 14162 Tinglyst 09.12.1992 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

02 JULI 2002

Randi B. Kristiansen

KRISTIANSAND TINGRETT

DAGBOKNR: 11933

PricewaterhouseCoopers DA

ERKLÆRING OM VEIRETT

Undertegnede eiere av gnr. 96 / bnr. 12, gnr. 96 / bnr. 109 og gnr. 96 / bnr. 28 erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at gnr. 96 / bnr. 489 har veirett over våre eiendommer fra Dvergsnesveien til gnr. 96 / bnr. 490.

Det betales en årlig avgift til grunneierne ved eier av gnr. 96 / bnr. 28 på kr 500,- som indeksreguleres hvert år etter konsumprisindeksen. Beløpet forfaller til betaling 1. juli hvert år, første gang 01.07.2002. I tillegg skal det betales andel av fellesutgifter for vedlikehold av veien etter veistyrets bestemmelser på linje med de øvrige veibrukere.

Disse rettigheter og forpliktelser skal tinglyses på gnr. 96 / bnr. 12, 28, 109 og 489.

Kristiansand, den . juni 2002

Wenche Odegård

Wenche Odegård

Personnr.

Eier av gnr. 96 / bnr. 12

B. Klungholm

Bernt Wilhelm Klungholm

Personnr.

Eier av 1/2 gnr 96/bnr 109

Vigdis Odegård Klungholm

Vigdis Odegård Klungholm

Personnr.

Eier av gnr. 96 / bnr. 109, eier av 1/2

Jan Odegård

Jan Odegård

Personnr.

Eier av gnr. 96 / bnr. 28

Jeg bekrefter at underskriverne er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i mitt nærvær. Jeg er myndige og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	ARNE RAGNVALD STRAY ADVOKAT

Baneshaven 18, 4613 Kristiansand S
Telefoner:

Kontoret: 22 594 - 70 310. Privat: 27 351

Kristiansand, den 14. juni 2002

Inger Fonahn

Inger E. H. Fonahn

Personnr.

Eier av gnr. 96 / bnr. 489

Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	STEIN ERIKSTAD ADVOKAT M.N.A. NOTERETT FOR HØYESTERETT

Advokatfirmaet

PricewaterhouseCoopers

Rett kopi bekreftet

Irina Stephanovna Pedersen



Doknr. 11933 Tinglyst 02.07.2002 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTERET

10.12.1992

Kristiansand kommune

DAGBOK NR. 14243

KF1/TXTKL

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr 96, bnr 109, Kristiansand tillater herved eierne av gnr 96, bnr 381 og gnr 96, bnr 382 å tilknytte seg til eksisterende vann- og avløpsledning tilhørende gnr 96, bnr 109 med inntil 1-ett-stk hyttesanitæranlegg hver.

Vannledningsdimensjonene for begge hytter skal som fellesledning være PEH 25 NT 10.

Før tilkopling utføres skal tilknytningspunkt anvises av eier av gnr 96, bnr 109.

Eiere av gnr 96, bnr 381 og bnr 382 erklærer seg solidarisk ansvarlig for felles påkrevd ettersyn, vedlikehold, reoperasjon samt eventuelle fremtidige pålegg gitt av offentlig myndighet, for sin andel av ledningsnettets som er felles for de respektive tilknyttede eiendommer.

Dersom vann- og avløpsnettets i fremtiden ikke fungerer tilfredsstillende, forbeholder eier av gnr 96, bnr 109 seg rett til å utøve tiltak for begrensning av anleggets bruk.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke fra Kristiansand Ingeniørvesen.

Kristiansand, den 25.11.92

..... Vigdis Ø. Klingland

..... Bernt Klingland

Eier gnr 96, bnr 109 fnr.

..... Kling, Nafiz

Eier gnr 96, bnr 381 fnr

..... Kenneth Fjell

Eier gnr 96, bnr 382 fnr

Rett kopi bekreftes
Inna Stephanovna Pedersen



Doknr. 14243 Tinglyst: 10.12.1992 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM BRUKSRETT

Undertegnede, eiere av g.brn. 96/12 Roald Ødegård, g.brn. 96/28 Jan Ødegård samt g.brn. 96/109 Vigdis Ødegård Klungland i Kristiansand, erklærer herved at vi stiller gratis til disposisjon for eierne av fritidseiendommene g.nr. 96/60, 96/41, 96/120, 96/44, 96/57, 96/95, 96/96 samt leietomt, Ester og Bergliot Hansen, tilstrekkelig grunn for opparbeidelse av kjørevei og parkeringsplass på nærmere anvist sted.

For bruk av vei og parkeringsplass skal det svares en årlig avgift av kr 300,- pr. år pr. bil, hvilken avgift skal indeksreguleres hvert 5. år.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på g.brn. 96/12, 96/28 og 96/109.

Randesund 12.1.1. 1989

Roald Ødegård Jan Ødegård Vigdis Ødegård Klungland
Roald Ødegård Jan Ødegård Vigdis Ødegård Klungland
Bernad Klungland

Ovennevnte eiere og leier av fritidseiendommene er innforstått med denne ordning og videre innforstått med at betingelsen for ovennevnte rettigheter er at kostnadene for opparbeidelse av veg og parkeringsplass dekkes disse.

Randesund 12.1.1. 1989

DAGBOKFØRT

19 APR 89 05887

KRISTIANSAND BYRETT

Ragnar Hjeltnes
for Drangsholts hytte: Helene Hjeltnes
Dag Hjeltnes
Ellison Hansen
Reida Hjeltnes
for Ester og Alfild Margit Hansen
Dag Hjeltnes
Ole G. Hansen

Rett kopi bekreftes
Irina Stephanovna Pedersen





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

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00

kristiansand@sor.no | facebook.com/sparebankensor



SPAREBANKEN SØR

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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

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 kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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.



Eiendom:

Dvergsnesveien 295 A og B, 4639 Kristiansand s

Gnr. 96 Bnr. 109 Snr. 2 og Gnr. 96 Bnr. 109 Snr. 1 i Kristiansand kommune

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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

Signatur

Dato/sted

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.

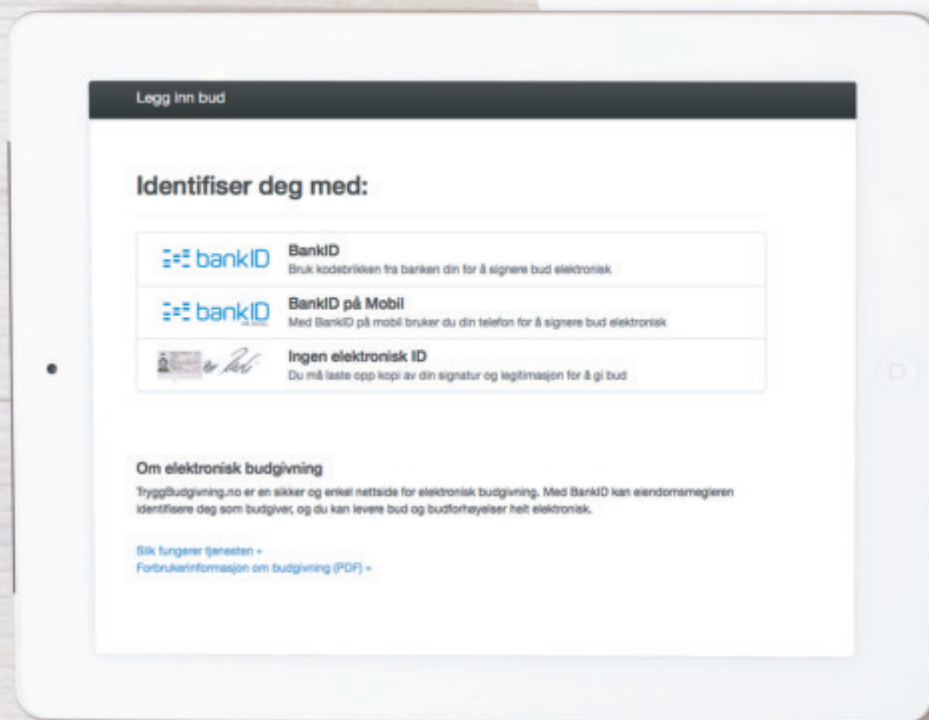
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

PÅL BIRKELAND | Eiendomsmegler MNEF | **99 09 92 28** | **pal@sormegleren.no** |
KRISTIANSAND | Skippergata 10 | 38 02 22 22