

Dvergsnesveien 295A/B

Dvergsnes



Prisantydning: **kr 21 000 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Lækker strandeiendom med ca. 30 meter strandlinje og bryggeanlegg - Heis i bygget - Solrik tomt - 2 doble garasjer

OMRÅDE

Dvergsnes

ADRESSE

**Dvergsnesveien 295A/B, 4639
KRISTIANSAND S**

Prisantydning

kr 21 000 000,-

Omkostninger: **kr 535 900,-**

Totalpris: **kr 21 535 900,-**

Formuesverdi: **kr 3 278 045,-**

Kommunale avgifter: **kr 27 346,- per år**

Eiendomskatt: **kr 17 895,-**



Kristian Lossius

Eiendomsmegler

908 95 907

kristian.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

BRA-i: 359 m²

BRA-e: 6 m²

BRA-b: 9 m²

BRA Total: 374 m²

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1993

Soverom: 7

Rom: 10

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1758 m²

DVERGSNESVEIEN 295A/B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 109, seksjonsnummer 1 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 96, bruksnummer 109, seksjonsnummer 2 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 359 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 374 m²

TBA: 129 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Dvergsnesveien 295A

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod.

1. etasje

BRA-i: 183 m² Gang, toalettrom, bad, vaskerom, bad 2, stue/kjøkken m/ TV-stue, 4 soverom, bod/teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

115 m²

Dvergsnesveien 295B

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 138 38 m² Gang/stue/kjøkken m/TV-stue, toalettrom, bad, vaskerom, 2 soverom, garderoberom, bod.

Innredet utleiedel: Gang/stue/kjøkken, bad, soverom.

BRA-b: 9 m² Innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Felles trappegang med heis er ikke med i areal beregningen.

Areal på terrasser er skjønnsmessig anslått og kan avvike.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1758 m²

Tomtebeskrivelse

Flott strandeieendom 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.

Beliggenhet

Flott strandeieendom 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.

Adkomst

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
Pumpehus.

Se selgers egenerklæringsskjemaer for utfyllende informasjon.

Innhold

Sørmegleren ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Dvergsnesveien 295 A og B! En lekker tomannsbolig med to separate boenheter + innredet utleiedel (ikke godkjent). Heis til alle 3 etasjer.

295 A, 1. etasje:

Hall med skyvedørsgarderobe, innvendig bod, toalett med lekker eksklusiv servant, vaskerom med godt med innredning, vask og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel, 4 gode soverom hvorav tre har skyvedørsgarderober 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 plattning. Kjøkken/allrom (åpen løsning mot stue) med lekker og romslig kjøkkeninnredning med god skap/benkeplass, integrerte hvitevarer (induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn), Side by Side kjølfryseskap 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 skyvedørsgarderobe, 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 kjølfryseskap, praktisk kjøkken øy med spise plass og god plass for spisestue. Nydelig utsikt over skjærgården fra stue, kjøkken og terrasse.

Deler av boligen i 2. etg. er utleid og består av:
Gang, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og bad. er for tiden utleid for kr. 8.000,- + strøm pr. mnd.
Delen som leies ut er ikke godkjent som egen utleiedel/hybel.

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!

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Adler Olsen den 22.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato (18.04.2024). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Beskrivelse av 295B:

"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."

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

Innvendig > Radon.

Beskrivelse av 295A:

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

Innvendig > Radon.

Våtrom > Praktikantdel > Bad > Ventilasjon.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmasin.

Modernisert/Påkostet år

2014

Parkering

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

Godt med parkeringsplasser på tomten.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

2262239

Diverse

Felles ventilasjonsanlegg for 2. etg. og innredet utleiedel. Eget for 1. etg.

Snr. 1 har sameiebrøk 1/2, og snr. 2 har sameiebrøk 1/2. Totalt 1/1.

ENERGI**Oppvarming**

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

295B: Leiligheten varmes opp elektrisk og varmpumpe er montert i stue/kjøkken.

295A: Leiligheten varmes opp elektrisk og varmpumpe er montert i tv-stuen.

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

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 27 346 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 295A og B er kr. 27 346,- for år 2024. Eiendomsskatt kommer i tillegg, med totalt kr 17 895,- for år 2024.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 for 295A er kr. 2 986,-. Beregnet årsbeløp for 2024 for 295B er kr. 4 013,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 17 895 pr. 2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt for snr. 1 for år 2024 er kr 9166,-. Eiendomsskatt for snr. 2 for år 2024 er kr 8729,-. Totalt kr 17 895,- for år 2024.

Formuesverdi primær

Kr 3 278 045 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 12 456 570 pr. 2022

Info formuesverdi

Snr 1: Primær: kr 1 674 691,- for år 2022.

Sekundær: kr 6 363 824,- for år 2022.

Snr 2: Primær: kr 1 603 354,- for år 2022.

Sekundær: kr 6 092 746,- for år 2022.

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Eierbrøk

1/1

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 5887 Tinglyst: 19.04.1989 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om garasje/parkering Overført fra: 4204-96/109. Det stilles til disposisjon tilstrekkelig grunn for opparbeidelse av kjørevei og parkeringsplass på nærmere anvist sted for eierne av fritidseiendommene gnr. 96 bnr. 60, bnr. 42, bnr. 120, bnr. 44, bnr. 57, bnr. 95 og bnr. 96 samt leietomt. For bruk av vei og parkeringsplass skal det være en årlig avgift med kr 300,- pr. bil,, hvilken avgift skal indeksreguleres hvert 5. år.

Dagboknr.: 832 Tinglyst: 21.01.1992 - Bestemmelse om veg. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsmyndigheten. Overført fra: 4204-96/109.

Dagboknr.: 14162 Tinglyst: 09.12.0992 - Bestemmelse om veg. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsmyndighetene Overført fra: 4204-96/109.

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.

Dagboknr.: 11933 Tinglyst: 02.07.2002 - Bestemmelse om veg. rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:96 Bnr:489 Overført fra: 4204-96/109.

Dagboknr.: 926413 Tinglyst: 09.11.2011 - Jordskifte - Sak 1000-2011-007 Tillevika Marnar jordskifterett. Overført fra: 4204-96/109. Fundament til denne eiendommens brygge, ca. 80 meter inne på gnr. bnr. 12 skal stå og kan brukes i fremtiden. Eier av gnr. 96 bnr. 12 eller parsell utskift fra denne som nabo får rett til gangsti som kommer inn på denne eiendommen.

Dagboknr.: 927707 Tinglyst: 09.11.2011 - Jordskifte - Sak nr. 1000-2011-0017 TILLEVIKA II, Marnar jordskifterett. Overført fra: 4204-96/109. Grenseoppgang mellom berørte eiendommer. Grensene mellom gnr. 96 bnr. 109 og øvrige parter ble fastsatt med beskrivelse og tilhørende kart i jordskifteretten.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen fra byggeår. 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 bolig (hele bygget). Gjenstående arbeid: Fotpleieklinikk gjøres ferdig.

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

09.07.2014. Tiltaket fører til at bygget går fra enebolig til enebolig med hybel, altså to boenheter i bygget.

Det foreligger tillatelse på bruksendring i Dvergsnesveien 295B datert 03.08.2017. Søknaden omfatter endring av trimrom til soverom og bad, innkledning av balkong, samt endrede tegninger innvendig. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Eventuelle pålegg/søknader som følge av manglende ferdigattest er kjøpers risiko og ansvar.

Det er mindre avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning i 1.etasje. Gang med utgang til heis er opprinnelig godkjent som del av vaskerom. Innvendig bod er godkjent som del av bad.

Det foreligger ikke tegninger eller byggetillatelse på brygge, drivhus eller utestue i hagen. Eventuelle pålegg/søknader som følge av dette er kjøpers risiko og ansvar. Ut i fra historisk flyfoto over eiendommen ser det ut som at bryggen ble oppført ca. på 80-tallet, før eneboligen ble oppført. Kjøper gjøres oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommer i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Vei, vann og 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.

Det foreligger tinglyst erklæring på denne eiendommen fra 1992 som gir eierne av gnr. 96 bnr. 381 og bnr. 382 å tilknytte seg til eksisterende vann- og avløpsledning på denne eiendommen med inntil 1 stk. hyttesanitæranlegg hver. Rettighetshaverne erklærer seg solidarisk ansvarlig for felles påkrevd ettersyn, vedlikehold, reparasjon samt eventuelle fremtidige pålegg gitt av offentlig myndighet, for sin andel av ledningsnett som er felles for de respektive tilknyttede eiendommer.

Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendom. Det foreligger tinglyst veirett fra 1979 for denne eiendommen over gnr. 96 bnr. 12. Bestemmelsen ligger ikke tinglyst som en rettighet på denne eiendommen, men som en heftelse på gnr. 96 bnr. 12.

Det foreligger tinglyst veirett over denne eiendommen for gnr. 96 bnr. 381, 382 og 383 - frem til fylkesvei K9, samt for gnr. 96 bnr. 375 frem til fylkesvei K9 - Dvergsnesveien.

Det foreligger en tinglyst veirett for eier av gnr. 96 bnr. 489 fra Dvergsnesveien frem til gnr. 96 bnr. 490. Det betales en årlig avgift til grunneierne i ved eier av gnr. 96 bnr. 28 på kr 500,- som indeksreguleres hvert år etter konsumprisindeksen. I tillegg skal det betales andel av fellesutgifter for vedlikehold av veien etter veistyrets bestemmelser på lik linje med de øvrige veibrukere.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1049 "Ødegård" datert 29.10.2019, revidert 22.04.2022. Det foreligger mindre endringer av detaljreguleringsplan datert 16.03.2020 og 06.09.2022. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommer i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, og er godkjent med kun to boenheter (snr. 1 og snr. 2). Deler av boligen (snr. 2, 2. etasje) er i dag innredet som en egen utleiedel. Rommene i innredet utleiedel er søkt bruksendret (tillatelse datert 03.08.2017), og er godkjent som TV-stue, soverom og bad. Kjøkkendel fremkommer ikke av godkjente byggetegninger. Rommene i den innredede utleiedelen er godkjent til varig opphold/beboelse. Det var opprinnelig tegnet inn en dør fra garderoberoommet med skyvedør videre inn til soverom i hoveddel. Denne døren er blendet igjen. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens

regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Kommentar konsesjon

Ingen konsesjonsplikt.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgssoppgave, 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 21 000 000

Totalpris

Kr 21 535 900

Omkostninger kjøpers beskrivelse

21 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

525 000,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

526 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

535 900,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

21 526 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

21 535 900,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 0,80 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markeds pakke kr 6.950,- i tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 233 250,00,- inkl. mva.

Selger

Kjell Egil Fosseng
Sissel Helen Fosseng
Geir Tore Foss
Hege Lill Fosseng

Oppdragsansvarlig

Kristian Lossius
Eiendomsmegler
kristian.lossius@sormegleren.no
Tlf: 908 95 907

Henrik Lossius
Eiendomsmegler
henrik.lossius@sormegleren.no
Tlf: 476 00 602

Ansvarlig megler

Kristian Lossius
Eiendomsmegler
kristian.lossius@sormegleren.no
Tlf: 908 95 907

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

05.08.2024















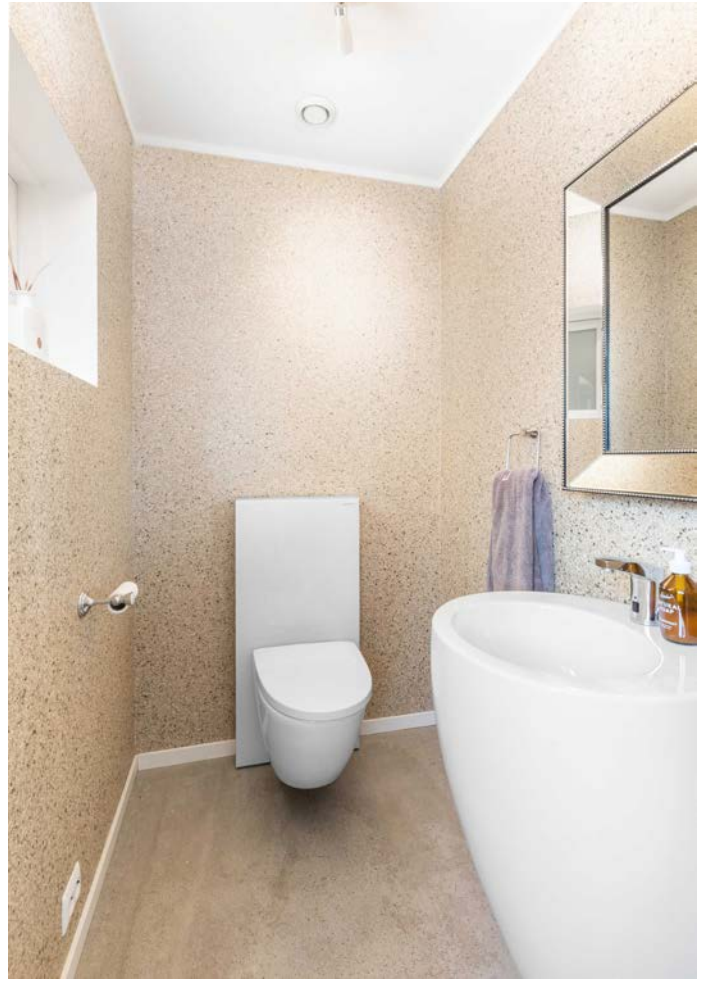






















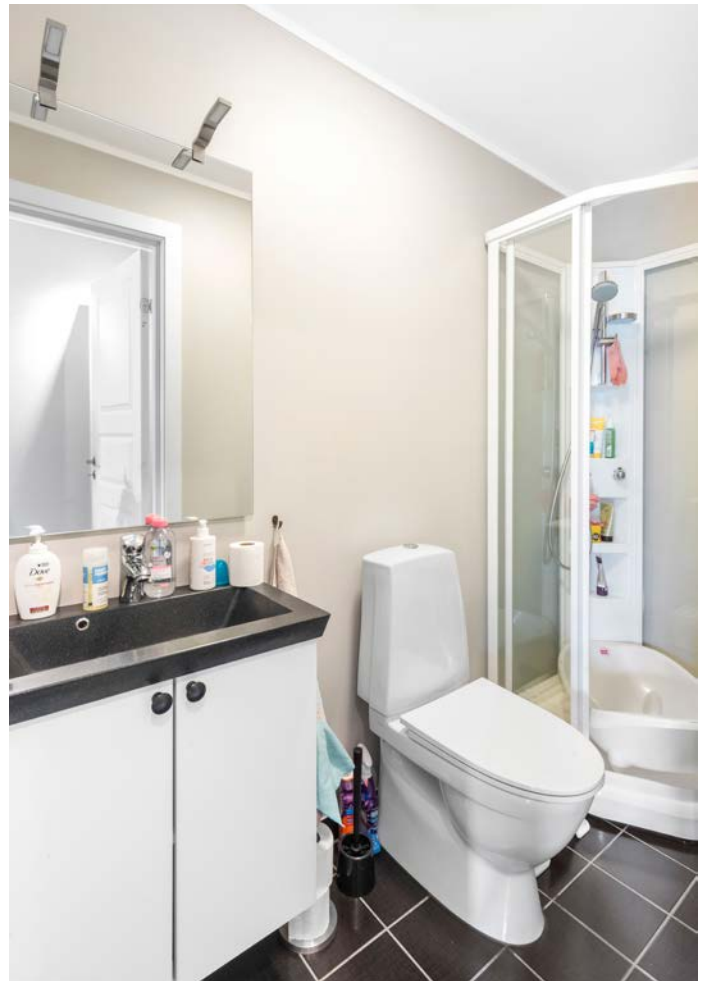




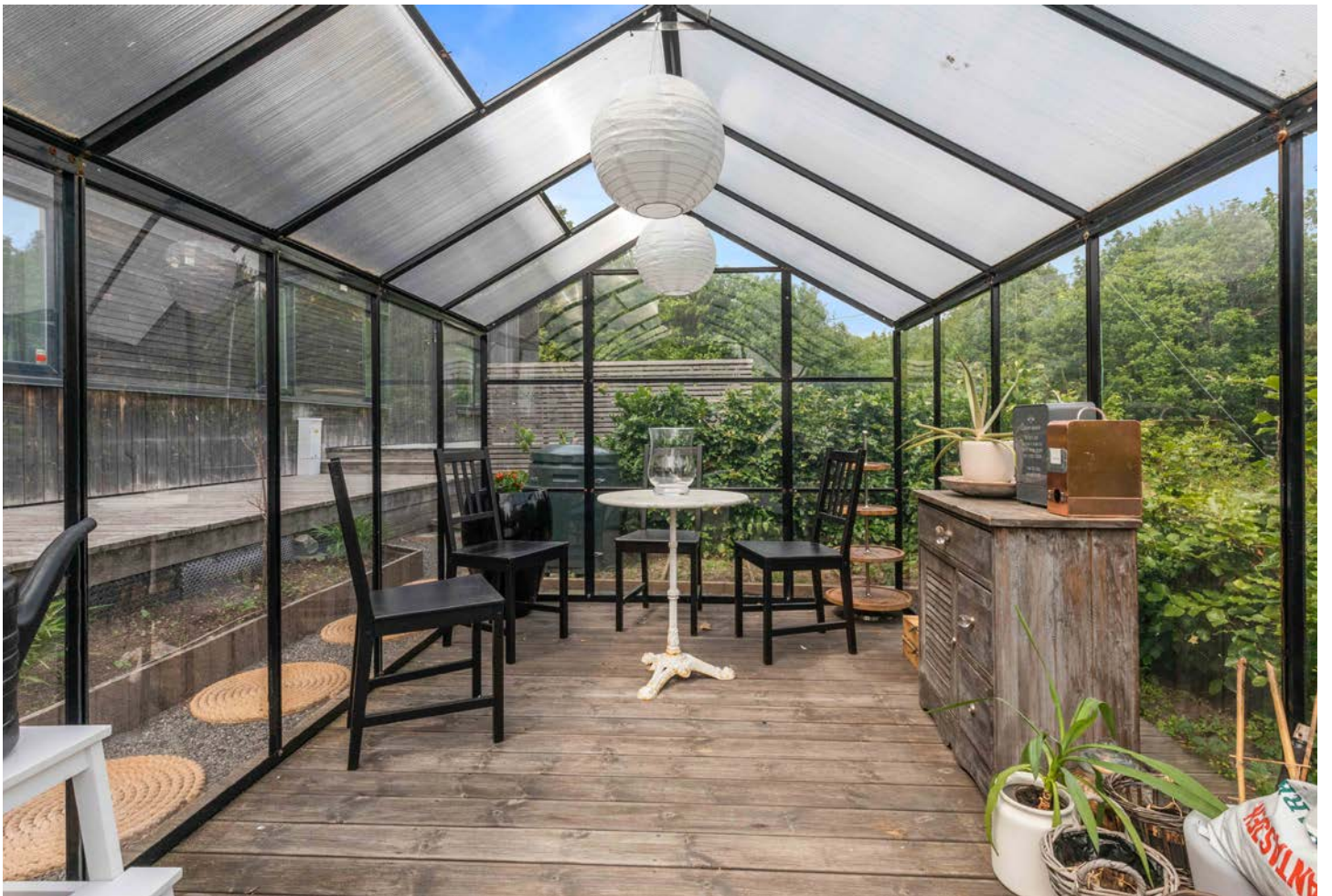




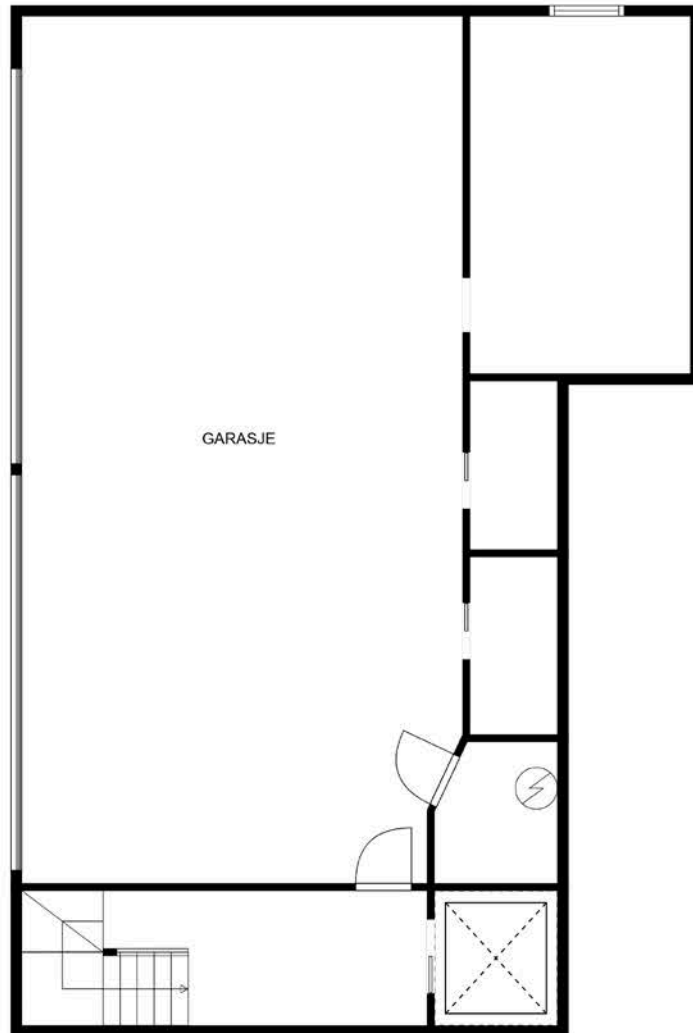












SØRMEGLEREN

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.



TERRASSE



SØRMEGLEREN

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.



SØRMEGLEREN

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.

Dvergsnesveien 295B

Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 246 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyriereiere



Offentlig transport

Dvergsnessvingen Linje 56	7 min	0.5 km
Holte skole/snuplass Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211	6 min	2.9 km
Kongshavn brygge Linje 91	8 min	4.9 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	13 min	9.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	16 min	11.7 km

Skoler

Valsvigeveien skole (1-2 kl.) 131 elever, 8 klasser	16 min	1.1 km
Odderhei skole (3-7 kl.) 354 elever, 18 klasser	16 min	1.2 km
Holte skole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	7 min	3.2 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 327 elever, 21 klasser	10 min	5.7 km
MARITIM vgs. Sørlandet	8 min	
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

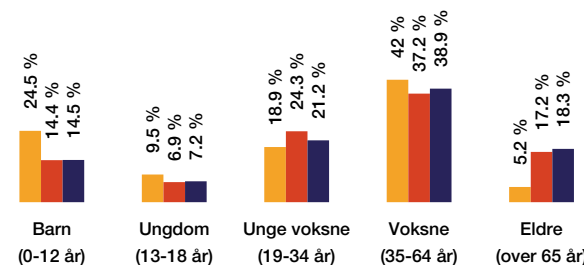
Veldig bra 94/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år) 112 barn	12 min	0.9 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	18 min	1.3 km
Maritippen barnehage (0-5 år) 136 barn	20 min	1.5 km

Dagligvare

Kiwi Dvergsnes PostNord	14 min	1 km
Rema 1000 Strømme	7 min	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



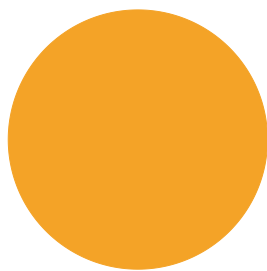
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

 Dreggveien balløkke	12 min 
Ballspill	0.8 km
 Dvergsnes ballbane	13 min 
Ballspill, fotball	0.9 km
 Fresh Fitness Rona	8 min 
 Randesund fysio og Tr.senter	10 min 

Boligmasse



100% enebolig

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

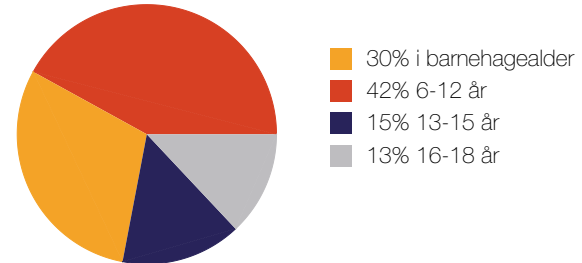
Sitat fra en lokalkjent



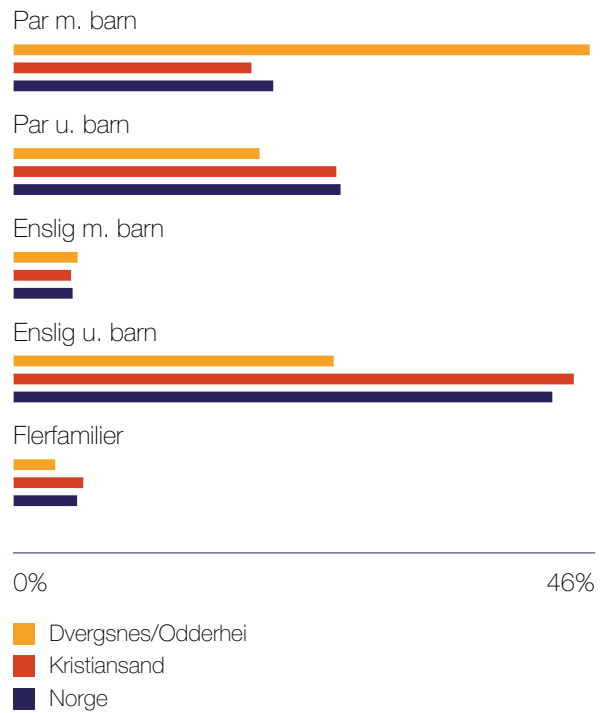
Varer/Tjenester

 Rona Senter	8 min 
 Apotek 1 Dvergsnes	14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

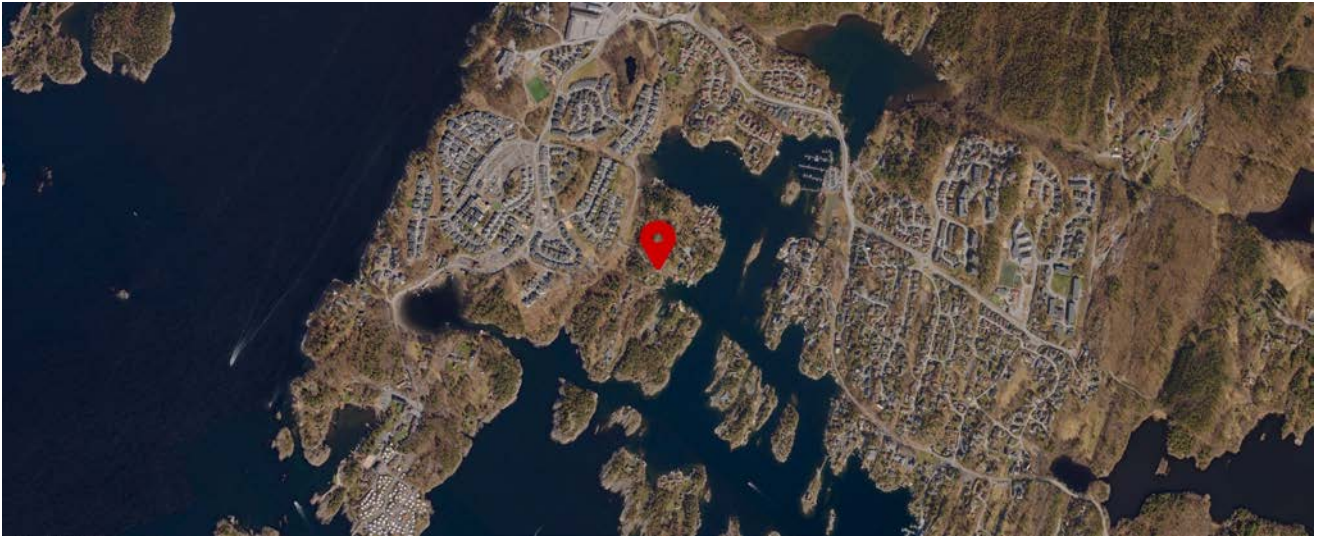


Familiesammensetning



Sivilstand

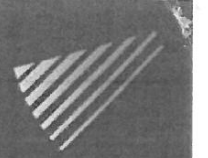
		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Kristiansand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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.

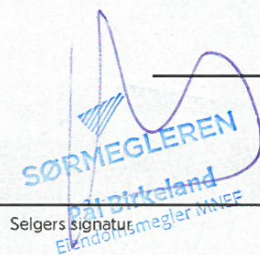
1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

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 **veggleder/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 løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:



Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Dvergsnesveien 295 A

2. Postadresse *

4639 Kristiansand

Om boligeier

3. Hovedselger *

Kjell E Fosseng

4. E-postadresse hovedselger *

5. Telefonnummer hovedselger *

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

Sissel H Fosseng

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2011 september

8. Har du selv bodd i boligen? *

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

Mars 2014, flyttet inn etter total renovering

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Pumpekum

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

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

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

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- Ja
- Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

*

- Ja
- Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrepet: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

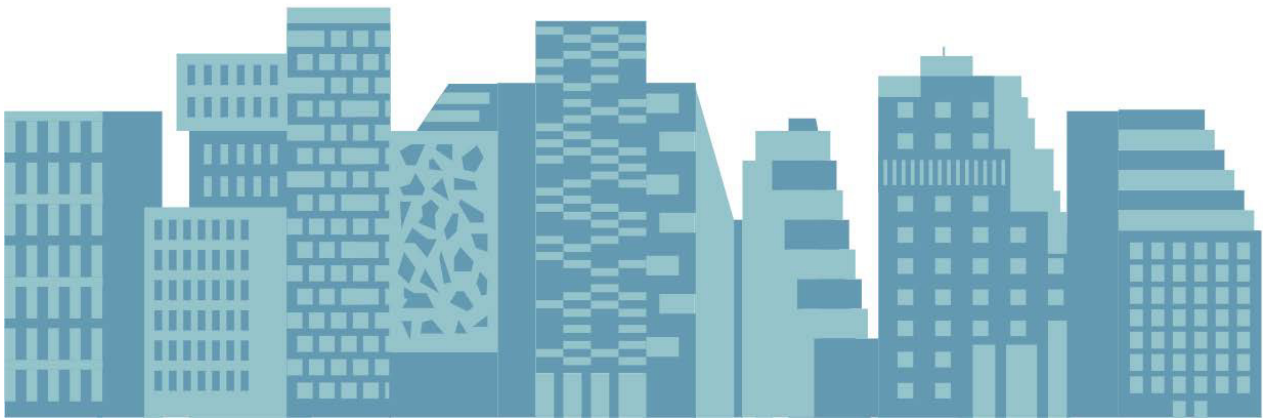
Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Dvergsnesveien 295 b

2. Postadresse *

4639

Om boligeier

3. Hovedselger *

Hege Lill Fosseng /Geir Tore Foss

4. E-postadresse hovedselger *

5. Telefonnummer hovedselger *

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

Geir Tore Foss

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

mars 2014

8. Har du selv bodd i boligen? *

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

ja

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

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

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

pumpe hus

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

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

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

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- Ja
- Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

*

- Ja
- Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillir brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller  rsm te.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrepet: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____


Dato: _____

Sign: _____

Tilstandsrapport

 Dvergsnesveien 295 A, 4639 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 96, bnr. 109, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 18.04.2024

Rapportdato: 22.05.2024

Oppdragsnr.: 19204-3465

Referansenummer: NO8311

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen



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

Norsk takst

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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 rekonstruksjoner har høyde på ca. 1 m

INNVENDIG

[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 vegghegt toalett, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørbildet 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 vegghegt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himling og luftespalte under dørbildet 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 stålrør 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.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

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

[Gå til side](#)

SPELALROM

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 dørbildet 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

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

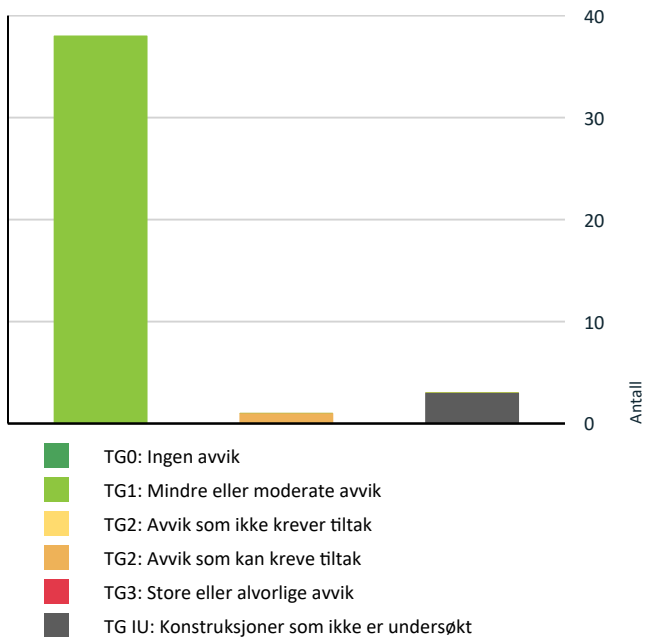
[Gå til side](#)

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.

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 > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2014

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Veggkonstruksjon

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.

! TG 1 Vinduer

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

! TG 1 Dører

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.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

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 ytterligere kommentert.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

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

TG 1 Andre innvendige forhold

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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 stålrist 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.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte platevegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

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 dørrbladet for tilluft til rommet.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TV-STUE

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TV-STUE

⌚ TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

⌚ TG 1 Overflater og konstruksjon

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 dørbildet 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

⌚ TG 1 Vannledninger

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

⌚ TG 1 Avløpsrør

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

⌚ TG 1 Ventilasjon

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



⌚ TG 1 Varmesentral

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



⌚ TG 1 Varmtvannstank

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

⌚ TG 1 Andre installasjoner

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

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer 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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
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 ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

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

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

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

Ingen sprekker ble registrert i synlig grunnmur på befaringen.

Terrengforhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

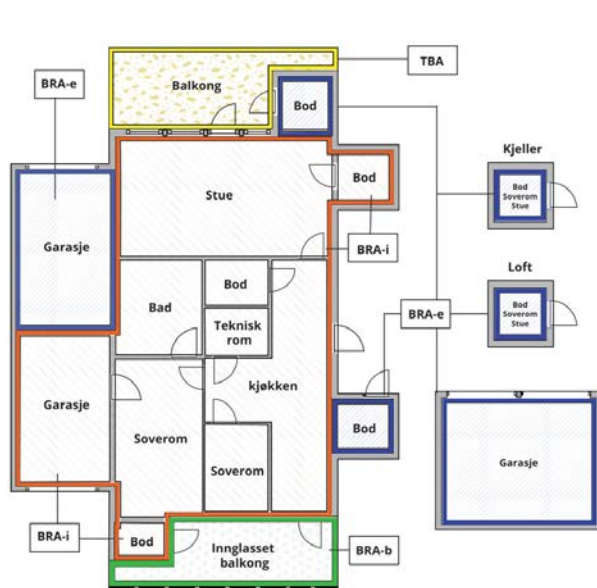
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	183			183	115		183
Kjeller		3		3			3
SUM	183	3			115		186
SUM BRA	186						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Toalettrom , Bad , Vaskerom , Bad 2, Stue/kjøkken m/tv-stue, 4 soverom , Bod/teknisk rom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Felles trappegang med heis er ikke med i areal beregningen.
Areal på terrasser er skjønsmessig anslått og kan avvike.

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 byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	180	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2024	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	22.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	22.05.2024	Gjennomlest.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	18.04.2024	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 symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NO8311>


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

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 18.04.2024

Rapportdato: 22.05.2024

Oppdragsnr.: 19204-3466

Referansenummer: SE1514

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen



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

Norsk takst

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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 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. 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/brannører 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.

INNVEDIG

[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 dørbildet 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 stål-vask, 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 dørbildet 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.

SPECIALROM

[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 dørbildet 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. Varmtvannsbereider i fra byggeår på 194 liter er montert i vaskerommet og varmtvannsbereider 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

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

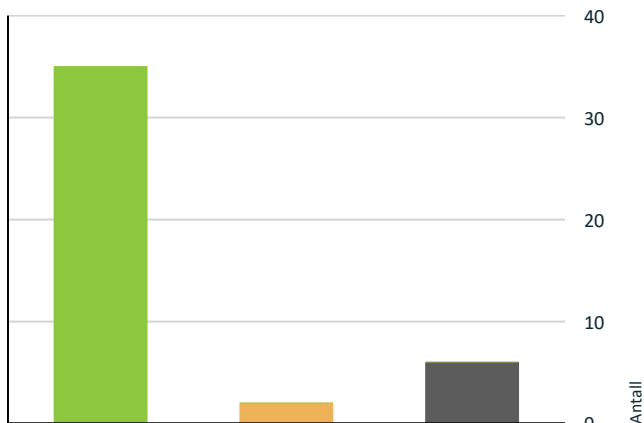
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Praktikantdel > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av leiligheten innvendig, felles arealer, utvendige fasader og bod, garasje plass 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 > Takteking** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Praktikantdel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2014

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

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

Nedløp og beslag

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

Veggkonstruksjon

Bygningen er kledd utvendig med stående og liggende Royal-impregneret trekledning i fra byggeår som generelt har normal vær slitasje 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

2 pult-tak (skråtak) med helning mot slakt saltak midt på bygningen med avrenning på takflater til takrenner. Eier opplyste at tak konstruksjonen 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

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

Dører

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

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.

INNSENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i fra byggeår har normal slitasje.

TG 1 Andre innvendige forhold

Felles kjeller med garasjeplasser og boder fremstår generelt i normal god stand. Rommene er kun lett besikket, 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 dørbildet 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.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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 beforingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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 beforingen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



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 stålrisk i gulvet under innredningen med stålvask, 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 dørrbladet for tilluft til rommet.



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte platevegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

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.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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.



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med stålvask, 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.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Tilstandsrapport



PRAKTIKANTDEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte platevegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

PRAKTIKANTDEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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 dusjkabinett på befaringen. Siliconfuge bør monteres ved dørterskel i våtrommene.

PRAKTIKANTDEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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 badet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.



PRAKTIKANTDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

PRAKTIKANTDEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

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.

PRAKTIKANTDEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

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

TG 1 Overflater og innredning

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



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

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut.

PRAKTIKANTDEL > GANG/STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

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



PRAKTIKANTDEL > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med fotlister, tapet på vegger og malt innvendig tak. Vegghegt toalett og innredning med servant er montert. Toalettrommet har ventil i himling og luftespalte under dørbildet 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

TG 1 Vannledninger

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.



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

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



Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

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



TG 1 Varmtvannstank

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.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap 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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
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 ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke 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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

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

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

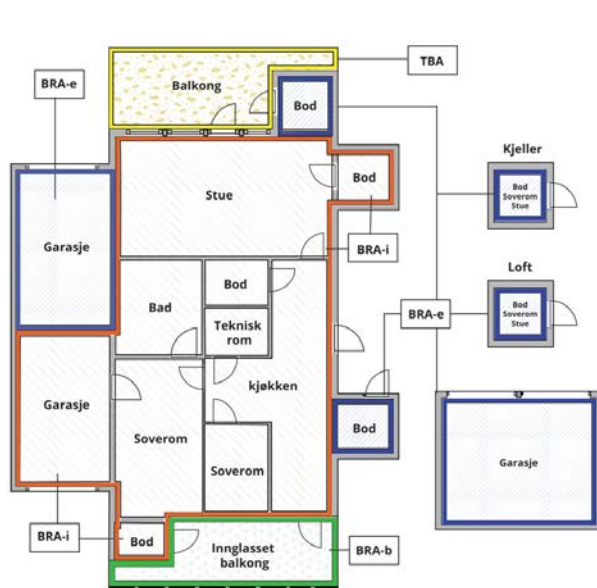
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	138		9	147	14		147
Praktikantdel	38			38			38
Kjeller		3		3			3
SUM	176	3	9		14		188
SUM BRA	188						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang/stue/kjøkken m/tv-stue, Toalettrom , Bad , Vaskerom , 2 soverom , Garderobrom, Bod		Innglasset balkong
Praktikantdel	Gang/stue/kjøkken , Bad , Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Felles trappegang med heis er ikke med i areal beregningen.
Areal på terrasse er skjønsmessig anslått og kan avvike.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	173	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2024	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	22.05.2024	Gjennomlest.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	18.04.2024	Eier har gitt opplysninger om leiligheten.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2024		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 Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SE1514>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 96 Bnr.: 109 Fnr.: Snr.:
Adresse: Dvergsnesveien 295A
Areal i m²: 1758
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

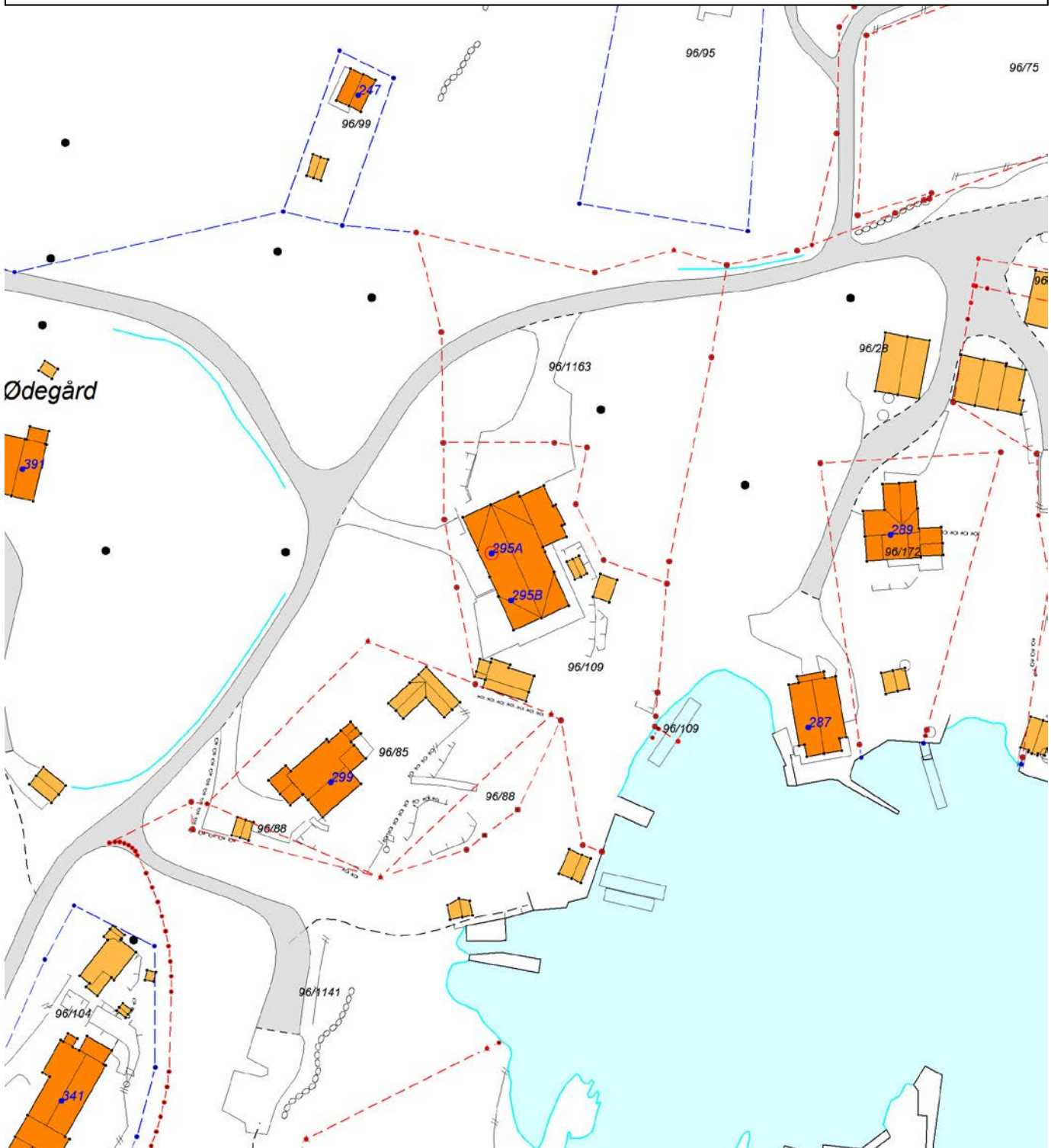
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 22.04.2024

Sign.: Suzana Rijic





KRISTIANSD
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

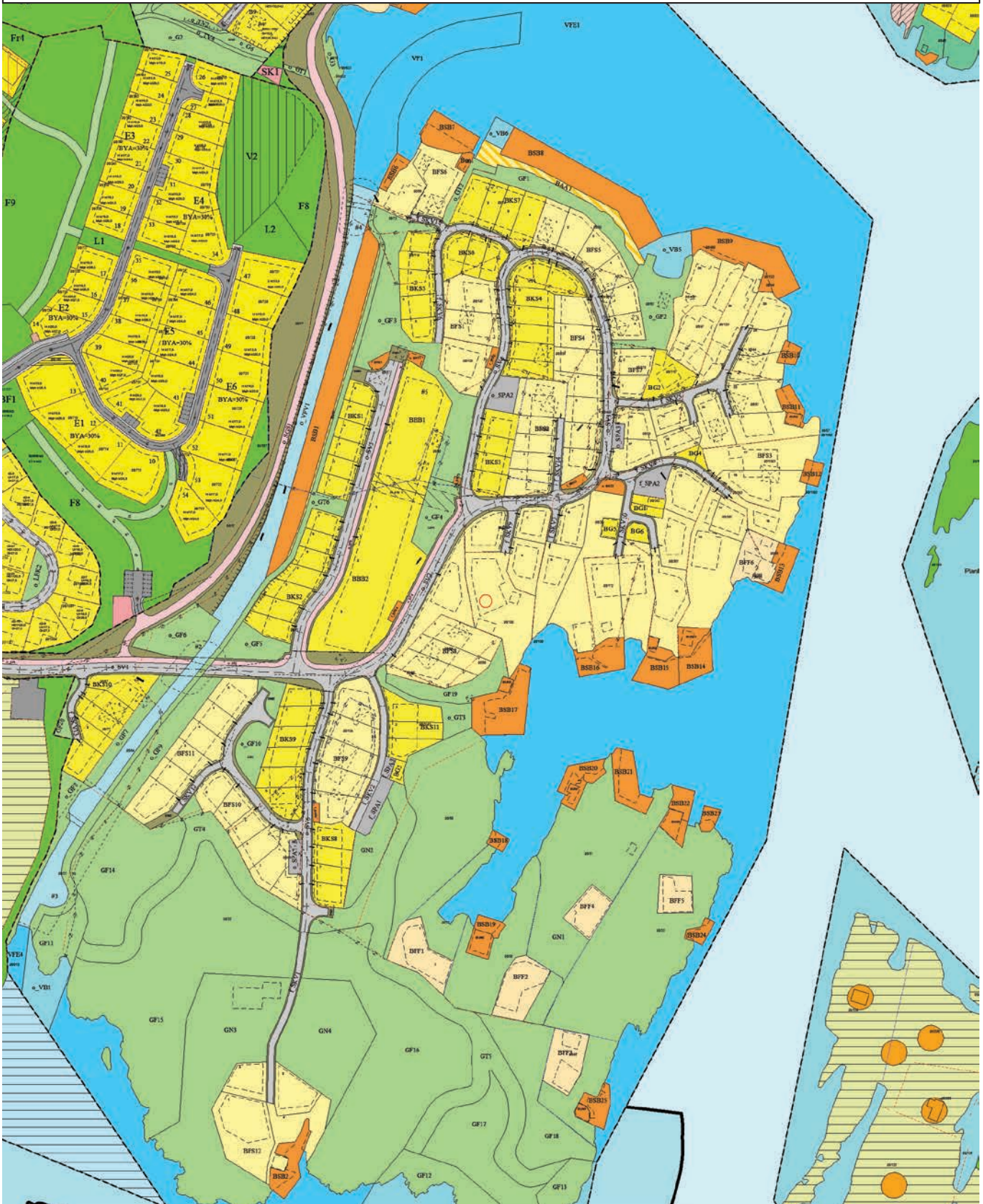


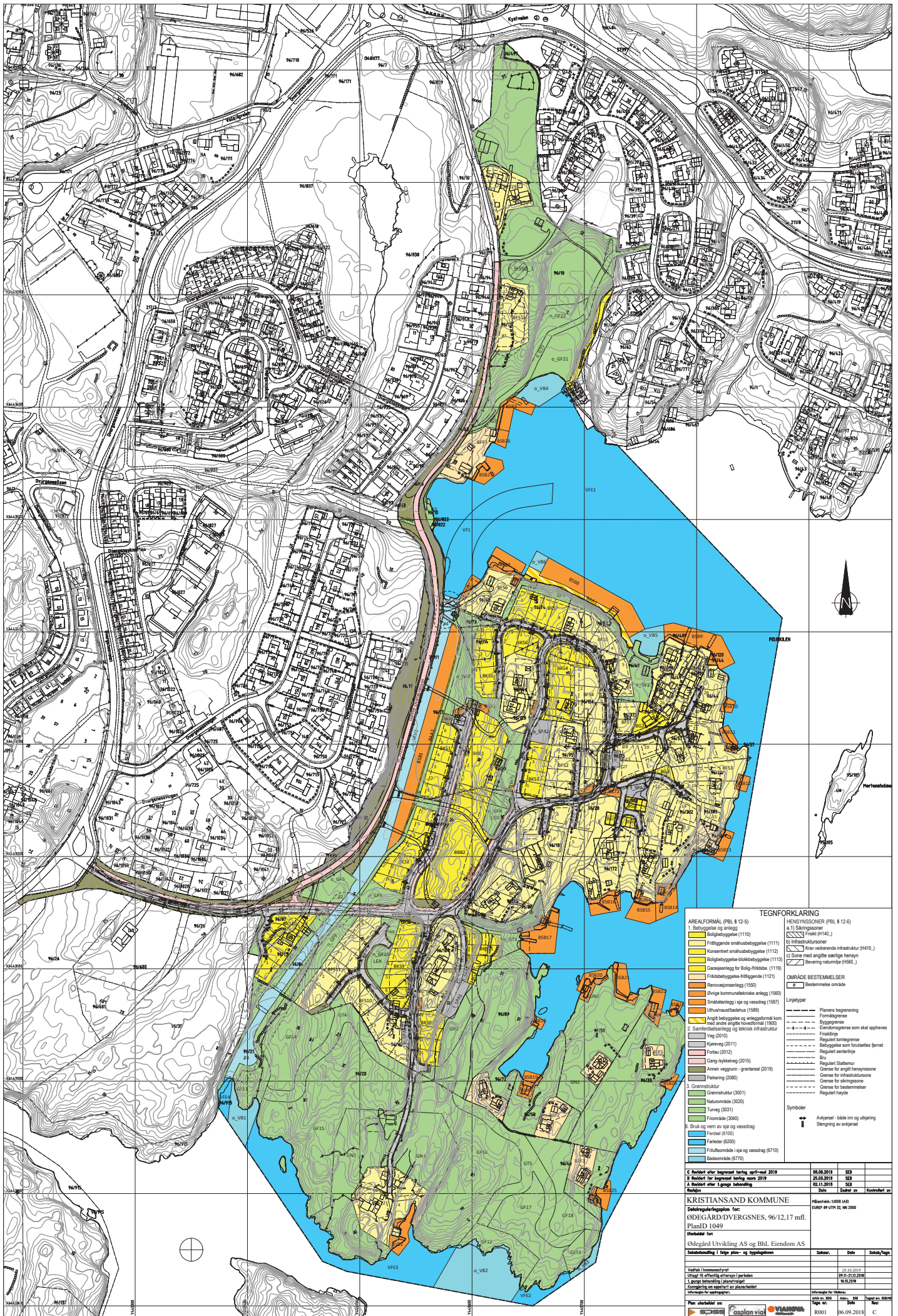
Område: Dvergsnesveien 295B

Dato: 19.04.2024

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





TEGNFORKLÅRING

AREALFORMÅL (PBL § 12-6)

- 1. Bebyggelse og anlæg
 - Boligbebyggelse (110)
 - Fritids- og smalkubbebygget (111)
 - Konservativ smalkubbebygget (112)
 - Boligbebyggelse-blokkebygget (113)
 - Garageanlæg for bolig-fritids (114)
 - Fritidsbebyggelse-fritidende (112)
- 2. Områdebestemmelser
 - Renoveringsanlæg (150)
 - Drivvarekommunale anlæg (150)
 - Smalkubbebyggeri i sø- og vassdrag (150)
 - Uthvænning (150)
 - Anlæg bebyggelse og anlægformer som med andre angår hovedindhold (150)
 - Sanitæranlæg og teknisk infrastruktur
 - 3. Grønstruktur (200)
 - Grønstruktur (201)
 - Naturområde (202)
 - Turveg (203)
 - Frimråde (204)
- 6. Brug og vernet af sø og vassdrag
 - Ferskvand (600)
 - Fælled (600)
 - Fritidsområde i sø og vassdrag (670)
 - Badeområde (670)

HENVEDNINGER (PBL § 12-6)

- 1) Skilteplader
- Friskt (H40)
- Infrastruktur
- Krav vedrørende infrastruktur (H40)
- Sone med angivelse særlige hensyn
- Bevægning (H50)

OMRÅDE BESTEMMELSER

- Bestemmelse område

Linjetyper

- Plansens begrænsning
- Formålsgrense
- Dyngregulering
- Ejendomsgrænse som skal oplyses
- Reguleret område
- Frakørsel
- Reguleret boliggrænse
- Bebyggelse som forudbestemt færdet
- Bu
- Reguleret Støtte
- Grense for anlæg/hensyn
- Grense for infrastruktur
- Grense for skilteplader
- Grense for bestemmelse
- Reguleret højde

Symboler

- Arkiv
- Arkiv - både inn og utfjøring
- Stenging av arkiv

6. Revidert eller løstrevet forslag, godkjent 2019	28.08.2019	SEB	
8. Revidert for løstrevet forslag, godkjent 2019	28.08.2019	SEB	
12. Revidert eller i gang, vedtatt	05.11.2018	SEP	
Revisjon		Det	Emnet av Endret av

KRISTIANSD KOMMUNE

Håretveit, 1880 (A8)

Ødegård/Dvergsnes, 96/12, 17 mfl.

PlanID 1049

Utvalgte for: Ødegård Utvikling AS og BNL Eiendom AS

Saksnr.	Dato	Saks/Type
	25.10.2018	
	09.12.2018	
	16.02.2019	
	21.06.2019	

Vetstads kommunestyret

Utvalg: 18 offentlig etter gje i paragraf

1. gangs behandling og vedtak

Forslagning og oppsett av sakspapir

Informasjon om saken

For utvalgte se: [Espen via](#) [Vilhelm](#)

Saksnr.: 1801 Dato: 06.09.2018 C



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 bygnings sjef
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 mønehøyde 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 avfallsløsninger 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 frsikt 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 uttriggere inntil 5,0 m og flytebrygge. Brygge tillates etablert utenfor viste byggegrenser men innenfor viste formålsgrænse.

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 granskningen 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/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengbearbeiding 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 tilliggende terreng høyde. 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 områdets 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 inngår 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 - Ferdse

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 veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens 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 tilliggende sidearealer
- plan for sedimentprøver av grunnen i området innenfor VF1, o_VB4-6 og utenfor badeplass i Trossesstien

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/Børresvågakilen 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.



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021040673
Saksbehandler Jøran Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	18.08.2022	147/22
2 By- og stedsutviklingsutvalget	01.09.2022	151/22

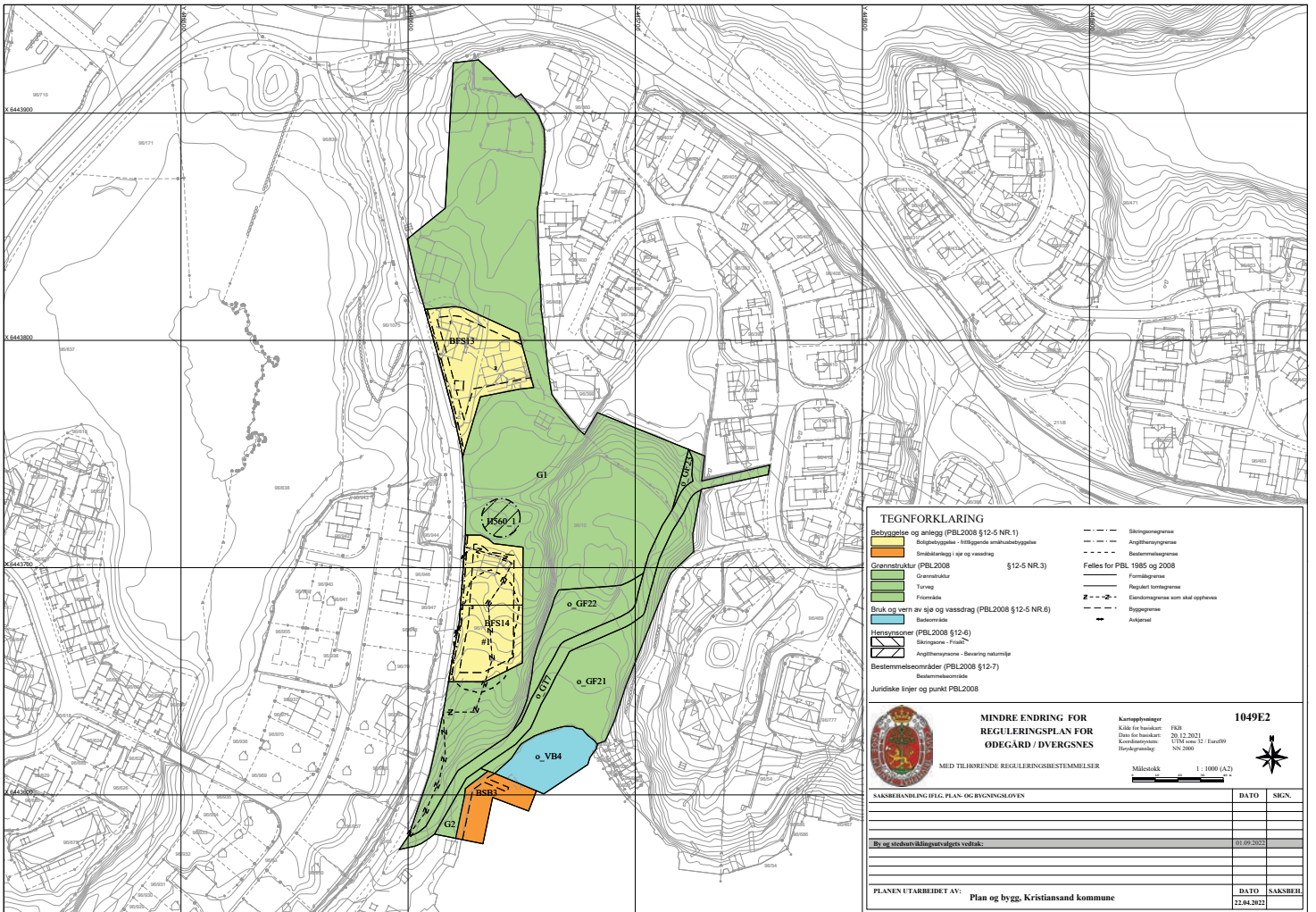
1049 E2-MINDRE REGULERINGSENDRING ØDEGÅRD/DVERGSNES - VEDTAK

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 01.09.2022
SAK 151/22**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Ødegård/Dvergsnes med plankart sist datert 22.04.2022 og bestemmelser sist datert 22.04.2022, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(Enst.)

06.09.2022



TEGNFORKLARING

<p>Betygning og areal (PBL2008 §12-5 NR.1)</p> <p>Betingsplan - 100% lokale småhusbetygning</p> <p>Småbetygning i sø og vassdrag</p> <p>Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)</p> <p>Grønnstruktur</p> <p>Tanng</p> <p>Flovråde</p> <p>Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-6 NR.6)</p> <p>Bekkenkule</p> <p>Historiske (PBL2008 §12-6)</p> <p>Siklingsplan - Felt</p> <p>Angittensone - Bevaring naturmiljø</p> <p>Bestemmelserområde (PBL2008 §12-7)</p> <p>Bestemmelserområde</p>	<p>§12-5 NR.3</p> <p>§12-6 NR.6</p> <p>§12-6</p> <p>§12-7</p>	<p>Siklingsgrense</p> <p>Angittensonegrense</p> <p>Bestemmelsergrense</p> <p>Felles for PBL 1985 og 2008</p> <p>Forsiklingsgrense</p> <p>Regulert siklingsgrense</p> <p>Eieromsgrense som skal oppheves</p> <p>Byggesone</p> <p>Antgjest</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Juridiske linjer og punkt PBL2008




**MINDRE ENDRING FOR
REGULERINGSPLAN FOR
ODEGÅRD / DVERGSNES**

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Kartogteknolog
Kåre for handlen: FKB
Dato for handlen: 20.12.2021
Kartprosjekt: UTM zone 12 / Euro59
Høydeprosjekt: NN 2000

Målestokk: 1 : 1000 (A2)

1049E2



Saksbehandling iflg. plan- og bygningsloven	DATO	SGN.
By og stedsutviklingsutvalgets vedtak:	01.09.2022	
PLANEN UTARBEJDET AV: Plan og bygg, Kristiansand kommune	DATO	SAKSBEH.
	21.04.2022	



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 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Kjell Egil Fosseng	Adresse:	Dvergsnesknatten 19 4639 KRISTIANSTAD 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. matrikkeloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

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

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

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



Arkitekten Din AS
Skibåsen 33
4636 KRISTIANSTAD 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 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Kjell Egil Fosseng	Adresse:	Dvergsnesknatten 19 4639 KRISTIANSTAD 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 riving av garasje og deler av eksisterende enebolig, samt oppføring av underbygg og påbygg til boligen. Tiltaket fører til at bygningsnummer 12975503 går fra enebolig til enebolig med hybel, altså to boenheter i bygget.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra kommuneplanens plankrav og 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 under forutsetning om at vilkår fra Marked og myndighet, Ingeniørvesenet, oppfylles.

Søknaden:

Søknad om tiltak er mottatt 03.06.2013, med endrede tegninger 01.07.2013. Søknaden omfatter riving av deler av eksisterende bolig med bygningsnummer 12975503. Eksisterende bolig sin første etasje skal stå igjen. BRA 1.etasje på eksisterende bolig er opplyst til å være 143m². Etter tilbygg vil BRA 1.etasje være 193m². BRA 2.etasje på eksisterende bolig er opplyst til å være 55m². Etter ombygging blir BRA i 2.etasje 179m². Dette gir en total BRA etter ombygging på 372m², fordelt på to boenheter. BRA for hoved leiligheten vil bli 236m², mens sekundærleiligheten vil få et BRA på 148m². Garasje og teknisk rom i underetasjen vil utgjøre et BRA på 107m², noe som fører til totalt BRA 479m² på eiendommen. Beregnet grad av utnyttning på eiendommen vil bli 5,93 %. Tomten er tilknyttet offentlig

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
Kristiansand
Vår saksbehandler

Telefon

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

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

vann og avløp, og har adkomst via kommunal vei. Bygget skal tilpasses tilgjengelighet, og det skal installeres heis fra parkeringskjeller til 2.etasje.

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 å 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.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaksområdet er uregulert og ligger eiendommen i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg i hensynssone H810 – krav om felles planlegging. Det har pågått reguleringsarbeid i området over flere år, men det er usikkert når en eventuell plan for området vil kunne være klar.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven [§§ 3-1](#), [29-1](#) og [29-2](#).

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 01.07.2013 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Kommunens databaser for biologisk mangfold er sjekket, og det er ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som overkant gulv første etasje, fastsettes til cote + 12,6, og høydeplassering definert som topp gulv i underetasje, fastsettes til cote + 9,6 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 4 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning, og skal opparbeides slik de er vist.

Det er i søknaden ikke markert uteoppholdsarealer til boenhetene, men tomten er så stor at det foreligger tilfredsstillende arealer til utenomhusopphold og rekreasjon. Plan- og bygningsmyndigheten finner dermed og kunne gi vedtak i saken uten videre redegjørelse for uteoppholdsarealer.

VA-tilkobling:

Marked og yndighet, Ingeniørvesenet ved Vann og avløp har i e-post av 16.07.2013 gitt tillatelse til at det gis igangsettingstillatelse uten at det foreligger godkjent søknad om tilknytning til offentlig anlegg. Denne tillatelsen gis under forutsetning om at søknad om tilknytning sendes post.teknisk@kristiansand.kommune.no innen 09.08.2013 fra Moi Rør AS, og at tillatelse gis fra Marked og myndighet, Ingeniørvesenet, vann og avløp, før arbeider som omfattes av tillatelse fra dem påbegynnes.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Søknad om ombygging til tomannsbolig, sak 201200213, har vært forelagt Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen, for uttalelse/godkjenning. Miljøvernavdelingen ber kommunen om å vurdere hvorvidt en dispensasjon for ombygging av eksisterende bolig, vil kunne gi uheldige føringer for utarbeidelse av reguleringsplan og fremtidig utnyttelse av området. Miljøvernavdelingen mener innvilgelse av dispensasjon kan gi uheldige presedensvirkninger i tillegg til at kommuneplanen som styringsverktøy på denne måten vil bli uthulet.

Søknad om ombygging til tomannsbolig, sak 201200213, har vært forelagt Vest Agder Fylkeskommune, plan og miljø, for uttalelse/godkjenning. Fylkeskommunen fraråder kommunen å innvilge dispensasjon da de mener det er behov for en reguleringsplan som ivaretar flere forhold i området. Selv om søknaden gjelder bygging på eksisterende grunnmur, mener Fylkeskommunen at eiendommen er og vil være en vesentlig del av planområdet der en skal søke å få til felles løsninger.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at ytterligere sektor myndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Uttalelsene er gitt til en tidligere sak på samme eiendom, fra 2012. Saken er ikke ulik da det også denne gangen var snakk om ombygging til tomannsbolig. Fordi planarbeidet i området ble aktivt igjen, valgte søker \ tiltakshaver å trekke søknad om dispensasjon. Da tegninger i sak 201200213 er svært like tegninger i anliggende sak, velger plan- og bygningsetaten å legge uttalelsene fra Fylkeskommunen og Fylkesmannen fra 2012 til grunn for saksbehandlingen uten at saken oversendes på nytt. Uttalelsene er relativt nye, og det foreligger ikke andre grunnlag for saksbehandlingen denne gangen enn det som forelå i 2012. Eneste forskjell er at planarbeidet i området igjen er stoppet opp, og det er svært uvisst når en reguleringsplan i området vil kunne bli ferdigbehandlet.

Avfall:

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jfr. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med kommunedelplan og § 1-8 i plan- og bygningsloven, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke

er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensyn bak plankrav og felles planlegging i området:

Hensynet bak plankravet og krav til felles plan i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Hensyn bak § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag:

Hensynet bak tiltaksforbudet langs sjø og vassdrag er at det offentlige gjennom forvaltning av slike arealer, skal ivareta allmennhetens tilgang til sjøarealer. Dette forbudet gir mulighet for å styre utnyttelsen av arealene i en retning av at disse utnyttes på en slik måte at arealene er tilgjengelige for allmennheten, en bevarer bygningsfrie arealer til rekreasjon langs kyststripen og en får tilpasset eventuell bebyggelse til terrenget i området. Forbudet sikrer en velbegrunnet avgjørelse som skal sikre at hver enkelt sak blir vurdert enkeltvis, samtidig som avgjørelsen skal sikre likhet i liknende saker. En eventuell dispensasjon fra forbudet skal begrunnes godt da det i senere tid er gitt en innstramming i loven fra nasjonale myndigheter.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplan, vedrørende plankrav og krav til felles planlegging, samt dispensasjon fra plan og bygningsloven § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver;

- En dispensasjon vil ikke vanskeliggjøre en eventuell regulering av området
- Det er en eksisterende bolig på eiendommen som skal bruks endres, endres i fasader og til- \ påbygges.
- Nye bygningsarealer vil ikke være synlige fra sjøen
- Mønehøyde mot sjø reduseres
- Bygningen må tilpasses familiemedlem med nedsatt funksjonsevne
- Etter gjennomføring av tiltaket vil hele bygningen tilfredsstillende TEK10.
- Tiltaket vil føre til en redusert eksponering mot sjø i forhold til det som eksisterer på eiendommen i dag
- Det skal ikke foretas vesentlige terrenginngrep
- Tiltaket legger til rette for tilkobling til offentlig vann og avløp. Eiendommen er i dag tilkoblet ledninger i sjø.

Vurdering:

Plan og bygningsloven § 19-2, annet avsnitt legger to vilkår for at dispensasjon kan innvilges. Det første vilkåret som må oppfylles, er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål, ikke må bli vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret for å kunne innvilge dispensasjon er at det må foreligge klart større fordeler enn ulemper ved innvilgelse av dispensasjon.

Tilsidesettelse av bestemmelser og lovens formål

Det er redegjort for hensynene bak bestemmelsene det er søkt dispensasjon fra, i teksten over. I forhold til plan- og bygningsloven § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag skal det i vurderingen tas hensyn til at det på eiendommen allerede er oppført et relativt stort bolighus. Eksisterende bolig er eksponert mot sjøen da terrenget på eiendommen går bratt opp fra havoverflaten til den delen av eiendommen hvor boligen er plassert. Mønehøyden på eksisterende bolig mot sjøen er ca. 40 cm høyere enn det møne mot sjøen vil være etter gjennomføring av tiltak. Tiltaket for øvrig vil ikke gi en opplevelse av mer eksponering mot sjøarealene, da tiltaket bygges bort fra sjøen, inn mot en liten forhøyning i terrenget dekket med skog. I forhold til allmennhetens tilgang til sjøen, er det i kommuneplanen avsatt markering for fremtidig kyst sti i området. Denne ligger ikke på tiltakseiendommen, og vil heller ikke påvirke traseen som ligger markert i kommuneplanen. Arealene på tiltakseiendommen ned mot sjøen, er bratte og dermed ikke naturlige for allmennheten å bruke som adkomst til sjøen. I området finnes det andre mer egnede adkomster til sjøen.

Tiltakseiendommen er allerede privatisert, slik at tiltaket vil ikke føre til privatisering av 100 – meters beltet ut over det som allerede er privatisert.

Plankrav og krav til felles planlegging vurderes under ett, da disse to bestemmelsene har mange sammenhengende momenter. Store deler av det området som i kommuneplanen er avsatt til hensynssone felles planlegging, er en eiendom. Eksisterende eiendommer i området er bebyggt med store boliger og tilleggs bebyggelse som garasjer og uthus. Eiendommene er relativt store, og en kan se for seg at det gjennom en reguleringsprosess vil bli lagt opp til en tettere bebyggelse med flere enheter på disse tomtene. Det er allikevel slik at alle de eksisterende boligene har mulighet til å bli stående, og det er lite trolig at veiene i området vil endre trasé vesentlig. Dette fordi veien slik den er etablert i dag, gir gode siktforhold og ligger slik plassert i terrenget at det er mulig og samle eventuelle avkjøringer til eksisterende vei. I området er det allerede mange boenheter, og på denne måten er det allerede etablert annen infrastruktur som blant annet renovasjonsordninger. Tiltaket vil ikke påvirke mulighetene negativt, for fremtidig planlegging og utnyttelse av området. Dette begrunnes med at tiltaket skal utføres i ytterkant av eiendommen. Da der allerede er oppført en bygning her, vil ikke dette området kunne nyttes til verken veiareal, friarealer eller «ledige» boligtomter. Å stille krav til utarbeidelse for felles plan i hele hensynssone H810 for dette begrensede tiltaket, virker svært urimelig. Tomten er allerede bebyggt, og det er ikke snakk om oppføringer av nye frittliggende enheter.

På bakgrunn av begrunnelsen over, finner plan- og bygningsetaten at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, og lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt, jfr. Plan- og bygningsloven § 19-2, andre avsnitt, første setning.

Presedensvirkning \ krav til likebehandling:

Anliggende sak er spesiell i forhold til personlige grunner til innvilgelse av dispensasjon. Dette momentet alene er ikke grunnlag til å gi dispensasjon, men på grunn av helsemessige årsaker skal hele bygget tilfredsstillende alle kravene i TEK10 etter gjennomføring av tiltak. Å oppgradere et eksisterende bygg til å tilfredsstillende kravene i TEK10 vil gi både en personlig og samfunnsmessig gevinst. Samfunnsmessig gevinst vil i første omgang være av miljømessig karakter, da i forhold til energi og tetthet. Samtidig vil tilgjengeligheten i eksisterende bolig endres slik at personer med spesielle behov kan benytte boenhetene. Da eksisterende bolig er så stor som den er, er det ikke utenkelig at den ville kunne bli brukt av både tiltakshaver og tiltakshavers familie, som skal benytte boenheten i andre etasje. En slik utnyttelse av boligen begrenses ikke av plan- og bygningsloven. Når tiltakshaver ønsker å bygge om boligen slik at det blir to boenheter, gjøres plan- og bygningsloven gjeldende. Faren for en presedensvirkning skal dermed vurderes. Det er flere relativt store eneboliger i nærheten av tiltakseiendommen. Forskjellen på tiltakseiendommen og på eiendommene omkring, er totalarealet på eiendommen. Tiltakseiendommen er vesentlig større enn naboeiendommene, noe som gir muligheter for uteoppholdsarealer og parkeringsarealer. I tillegg til dette er denne saken spesiell da tiltakshaver har søkt før, men valgte den gangen og trekke søknaden for å vente på pågående planarbeid. Når dette strekker så langt ut i tid som det har gjort nå, ser tiltakshaver seg nødt til å få søknad om dispensasjon behandlet da familien eventuelt må finne andre løsninger på sine utfordringer. Det er også på det rene at tiltaket er blitt endret for at det skal gi minst mulige stridigheter i forhold til kommuneplanens bestemmelser. Til- og påbygg er redusert slik at BRA i boligens første etasje, samt økning i BYA utgjør ca. 50m². Dette gir kommuneplanen åpning for. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det er så mange forhold i denne saken som er egenartede at det ikke vil være sannsynlig at andre vil kunne påberope seg likebehandling på bakgrunn av innvilgelse av dispensasjon i denne saken.

Uttalelser fra statlig eller regional fagmyndighet:

Fylkesmannen har i sin uttalelse vært negativ til innvilgelse av dispensasjon. Uttalelsen peker på at kommunen må vurdere hvorvidt en innvilgelse av dispensasjon vil kunne uthule kommuneplanen som styringsverktøy, samt skape presedensvirkninger av uheldig karakter. I teksten over er det vurdert hvorvidt det er fare for presedensvirkning, og plan- og bygningsetaten finner at dette ikke er tilfellet. På denne bakgrunn kan ikke plan- og bygningsetaten se faren, som Fylkesmannen peker på, for at dette vil kunne føre til at det vil bli vanskelig å nekte tillatelser i senere liknende saker.

Fylkeskommunen fraråder i sin uttalelse innvilgelse av dispensasjon på grunn av kyst sti traséen og byggegrense mot sjø som fastsettes i en reguleringsplan. I vurderingsdelen, under punktet «Tilsidesettelse av bestemmelser og lovens formål», har plan- og bygningsetaten vurdert forholdet til plankrav, og konkludert med at dette kravet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at omsøkte tiltak vil legge til hinder for en eventuell regulering, eller at tiltakseiendommen kan utnyttes på en annen måte gjennom en reguleringsplan.

Fordeler og ulemper:

Det andre vilkåret i plan- og bygningslovens § 19-2, annet avsnitt, sier at det skal foreligge klart større fordeler enn ulemper for innvilgelse av dispensasjon.

En av fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er at hele bygget vil bli bygd i tråd med kravene i TEK10. Dette gir både personlige fordeler for tiltakshaver, men også samfunnsmessige fordeler. I forhold til tiltakshaver, er det i søknad om dispensasjon oppgitt personlige grunner til at huset skal tilpasses krav i TEK10. Samfunnsmessig vil dette gi en miljøgevinst i forhold til energi og tetthet. Boligen vil også bli tilgjengelig for personer med spesielle behov. Totalt sett vil tiltak utført i tråd med TEK10 gi et bygg som tilfredsstiller krav til sikkerhet, miljø, helse og energi i forhold til eksisterende bolig som ikke har dekket disse kravene i forhold til TEK10.

Kanskje den viktigste personlige fordelene i denne saken, er at ved gjennomføring av tiltaket vil to generasjoner kunne bo tett opptil hverandre. Dette vil gi denne familien muligheter til å bistå hverandre, både i forhold til barn – besteforeldre, men også i deres litt spesielle helsemessige situasjon. Samfunnsmessig vil dette gi en gevinst i forhold til at dette gir en positiv virkning på en ellers litt utfordrende situasjon i en families hverdagslige gjøremål.

I forhold til 100 meters beltet langs sjøen vil en reduksjon av eksisterende terrasse mot vannet, gi en samfunnsmessig gevinst. Om ikke terrenget mot sjøen blir mer tilgjengelig for allmennheten på land, vil arealet bli mer visuelt allment fra sjøsiden. Med dette menes at en reduksjon i terrassen vil det ikke være så unaturlig for allmennheten til sjøs og nyte synet av natur i godt samspill med bebyggelse på land. Sammen med resten av tiltaket som er plassert fra sjøsiden, og inn mot en forhøyning på baksiden av eksisterende bolig, er dette etter plan- og bygningsetaten sin oppfatning, den best mulige utvidelsen av eksisterende bygning. På denne måten blir minst mulig av 100 meters beltet berørt av tiltaket.

Ansvarlig søker \ tiltakshaver opplyser i sin dispensasjonssøknad at ved gjennomføring av tiltaket skal det legges til rette for tilkobling til offentlig vann og avløpssystem. Eksisterende vann og avløpssystem på stedet går i sjøledninger. Dersom en tilrettelegger for tilkobling til offentlig anlegg når dette blir etablert på land, vil en kunne knytte seg til uten store utfordringer økonomisk eller i utførelsesfase. Nye vann og avløpsanlegg er bedre enn eldre varianter, og det er sikrere med anlegg på land enn dem som er plassert i sjø. Dette fører til at det vil være en samfunnsmessig fordel i forhold til forurensning.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger.

Adresse:

Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket følgende adresse;

- Hovedenheten i 1.etasje, samt deler av 2.etasje – Dvergsnesveien 295 A
- Leiligheten i 2.etasje – Dvergsnesveien 285 B

Lokal godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
2.000,-	Arkitekten Din AS Org.nr. 997 614 410	Lokal	Søk	1	Ansvarlig søker
		Lokal	Pro	1	Arkitektur
2.000,-	Birkeland Grunn og Betong AS Org.nr. 886 092 512	Lokal	Pro	1	Grunnarbeider, utv. stikkledninger
		Til 20.8.13	Utf	1	Grunnarbeider, utv. stikkledninger

2.000,-	GK Utvikling AS Org.nr. 989 560 182	Lokal	Pro	1	Stålkonstruksjoner, bygnings teknikk, energi
		Lokal	Utf	1	Tømrerarbeider, stålkonstruksjon
350,-	Flexit As Org.nr. 926 398 806	Til 11.3.15	Pro	1	Ventilasjon
350,-	Moi Rør AS Org.nr. 971 004 525	Til 7.3.16	Pro	1	VVS installasjoner
		Til 7.3.16	Utf	1	VVS installasjoner
2.000,-	Gjørdestøl innemiljø Org.nr. 993 618 209	Lokal	Kontroll	1	Tetthet
		Til 21.6.14	Utf	1	Ventilasjon
2.000,-	Murmester Sollie og Ege AS Rg.nr. 992 621 206	Lokal	Pro	2	Mur, betong
		Til 23.6.14	Utf	1	Murarbeider, radon, membran, varmeinstallasjoner
		Lokal	Kontroll	1	Fukt

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
4. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Gebyr:

Punkt 2.2c	Påbygg, ny enhet	Kr. 10.000,-
Punkt 4.1a	Dispensasjon plankrav	Kr. 12.000,-
Punkt 4.1b	Dispensasjon PBL § 1-8	Kr. 5.000,-
Punkt 4.7a	Lokal godkjenning (kr. 2.000,-*5)	Kr. 10.000,-
Punkt 4.7c	Foretak med sentral godkjenning(kr. 350,-*2)	Kr. 700,-
	Kartavgift	Kr. 500,-
Totalt gebyr		Kr. 38.200,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

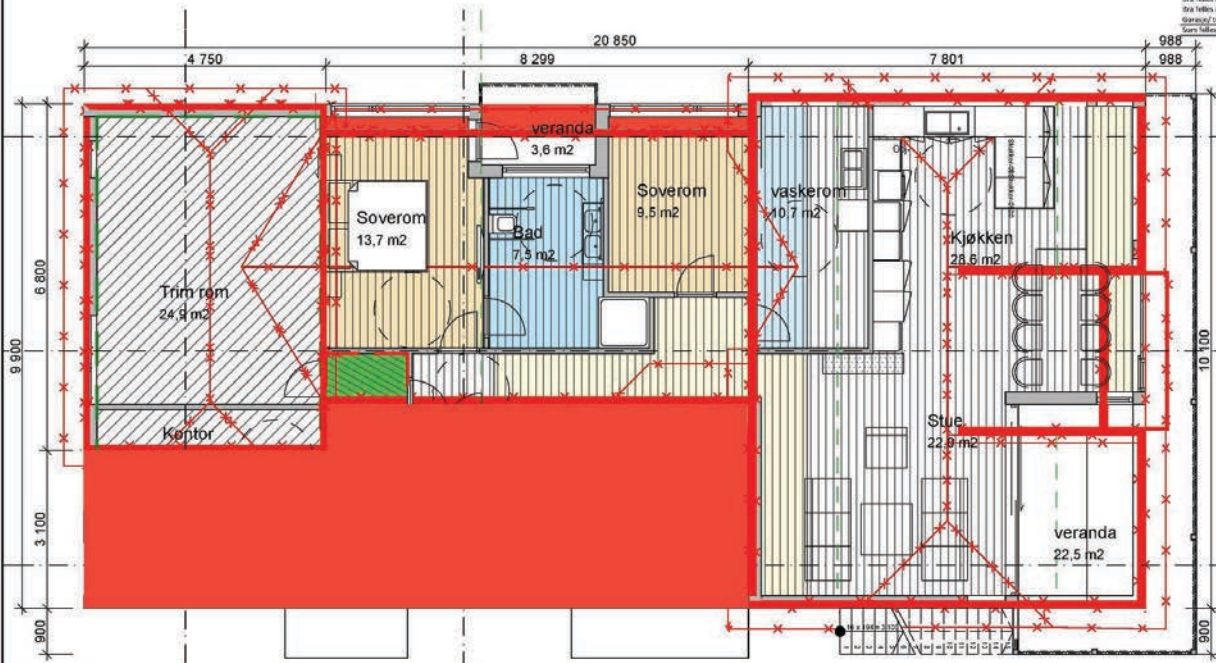
Thomas J. Aune
Fungerende Plan og bygningssjef

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Areal regnskap for Dvergnesveien 295

Areal tomt		3805 m ²	tilsvarende eller ombygd
BYA		134,2	208
Etas 1 etg		142,8	192,7
Etas 2 etg		54,7	179,3
Sum etas differanse		197,5	372
<hr/>			
Etas hovedkullighet 1 etg		178,8	
Etas hovedkullighet 2 etg		184,6	
Felles areal		21	
Sum hovedkullighet		364,4	
<hr/>			
Etas sekundær kullighet 2 etg		126,7	
Felles areal		21	
Sum sekundær kullighet		147,7	
Etas felles areal 1 etg		13,1	
Etas felles areal 2 etg		14,4	
Etasareal/ sekundær rom		102,1	
Sum felles areal		134,6	

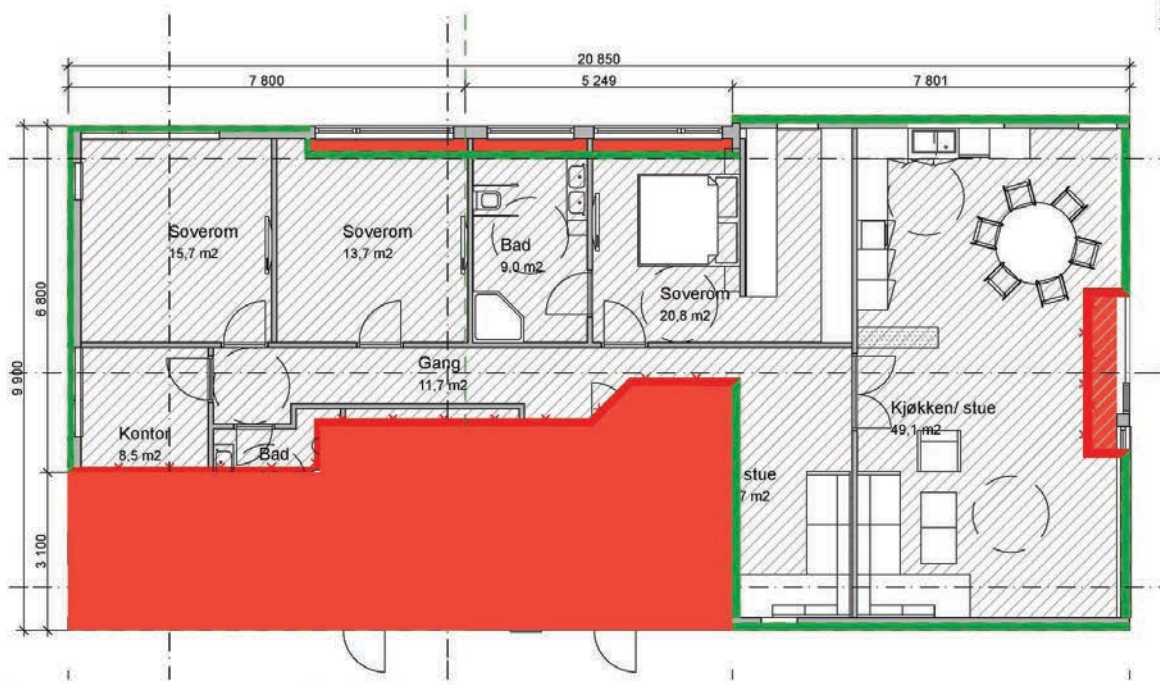


- ikke tak rives
- ikke vegg beholdes
- ikke vegg rives
- tilbygg
- Felles areal
- Hoved kullighet
- Hoved kullighet

Index		Dato		Beskrivelse		Sign		Kontr.		Skjema / Detalj:		Korrigert dato:		Kontroll		Målestokk:		Tegningsnr.:	
										Arealer loft		16.04.13				1:100,		A22-105	
										Dvergnesveien 295						1:2,62,			
																1:169,5			

Areal register for Dvergnesveien 295

Areal	2007 m ²	2008 m ²	2009 m ²	2010 m ²
BNA	154,2	208	153	153
BNA 1 etg	142,8	182,7	142,8	142,8
BNA 2 etg	16,7	17,2	17,2	17,2
Sum for BNA	159,5	200	160	160
BNA forbeholdt 1 etg	17,6			
BNA forbeholdt 2 etg	16,6			
Ekst. areal	7,5			
Sum forbeholdt	34,2			
BNA utvokstret bebyggelse 2 etg	142,7			
Fellesskole	21			
Sum utvokstret bebyggelse	142,7			
BNA fellesskole 1 etg	13,1			
BNA fellesskole 2 etg	14,4			
Utbygget fellesskole	107,5			
Sum fellesskole	135,0			

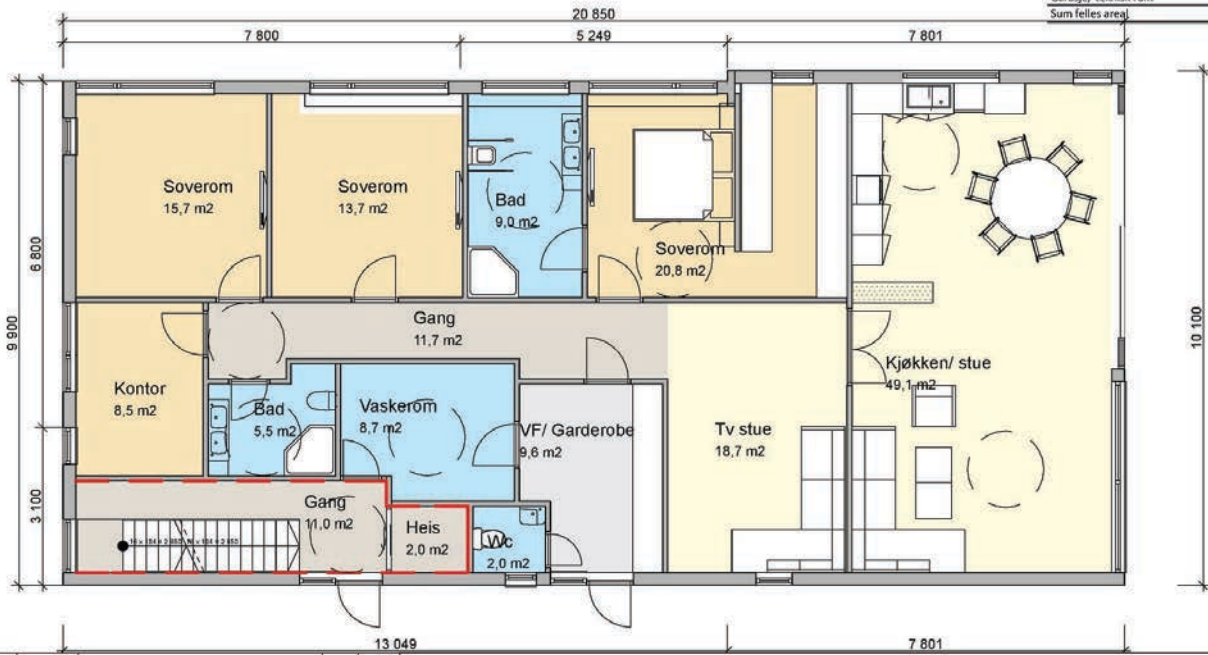


Index		Dato		Beskrivelse		Sign	Kontr.	Skjema / Detalj:	Korrigert dato:	Kontroll	Målestokk:	Tegningsnr.:
								arealer 1 etasj	20.06.13		1:100,	A22-106
								Dvergnesveien 295	Tegnet dato:	Prosjektnr.:	1:3,00	
									16.04.13	010413		

Areal regnskap for Dvergsnesveien 295

Areal tomt	3805 m ²		Differanse
	Ekisterende	etter ombygg	
BYA	154,2	208	53,8
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

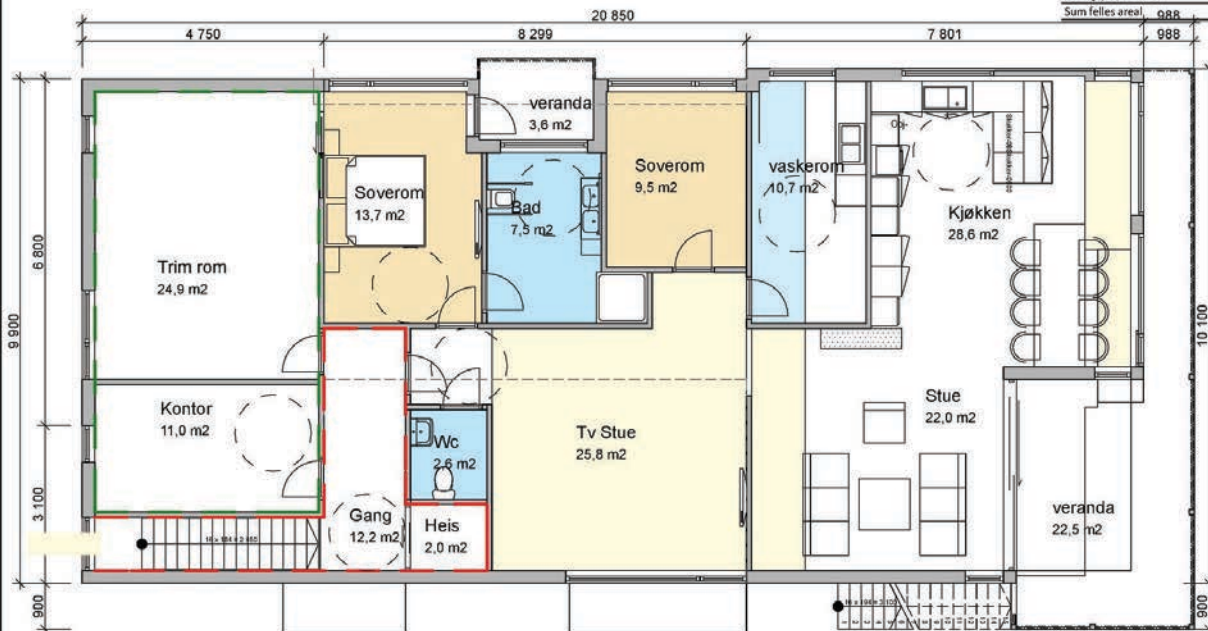


				Skjema / Detalj:	Korrigert dato:	Kontroll	Målestokk:	Tegningsnr.:
				Plan 1. Etasje	20.06.13		1:100,	A20-01
				Dvergsnesveien 295	Tegnet dato:	Prosjektnr.:	1:64	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.	16.04.13	010413		

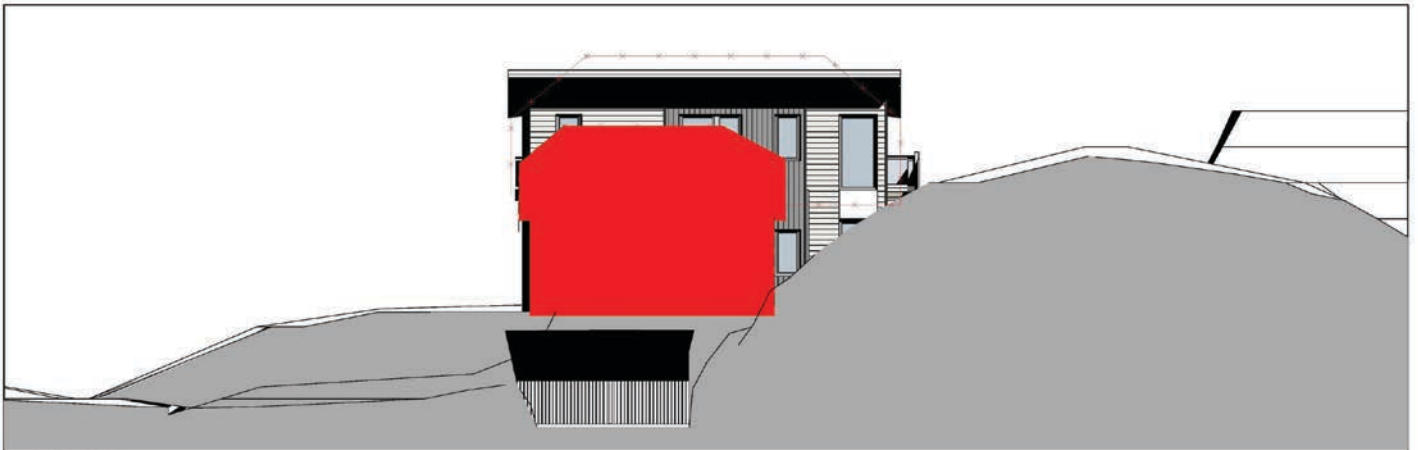
Areal regnskap for Dvergsnesveien 295

Areal tomte	3805 m ²		
	Ekisterende	etter ombygg	Differanse
BYA	154,2	208	53,8
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	

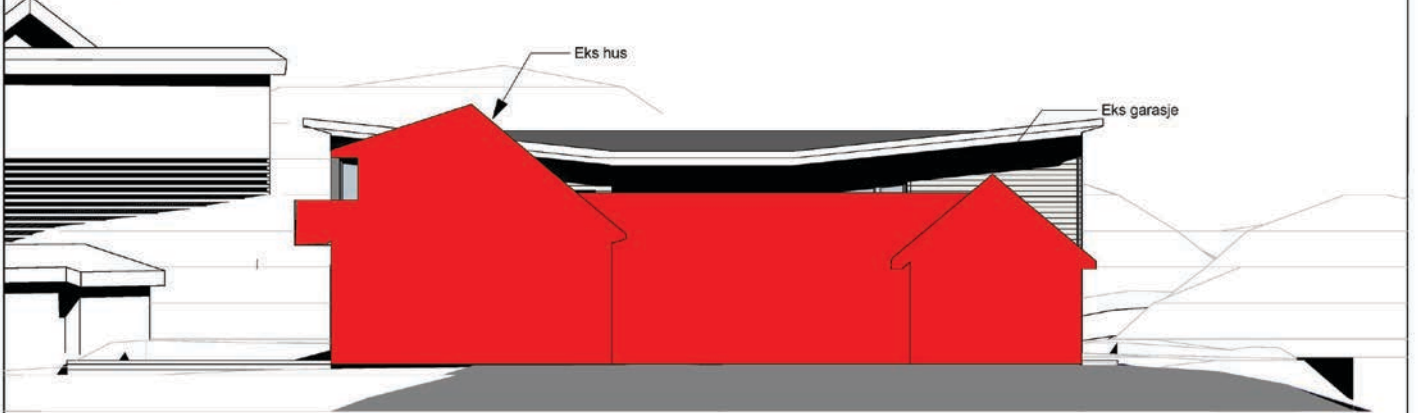
Bra hoved leilighet 1 etg	178,8
Bra hoved leilighet 2 etg	36,6
Felles areal	21
Sum hoved leilighet	236,4
Bra sekundær leilighet 2 etg	126,7
Felles areal	21
Sum sekundær leilighet	147,7
Bra felles areal 1 etg	13,1
Bra felles areal 2 etg	14,4
Garasje/ teknisk rom	107,1
Sum felles areal	134,6



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.	Skjema / Detalj: Plan 2. Etasje Dvergsnesveien 295	Korrigert dato: 20.06.13	Tegnet dato: 16.04.13	Kontroll	Prosjektnr.: 010413	Målestokk: 1:100, 1:64	Tegningsnr.: A20-02
-------	------	-------------	------	--------	------------------------------------------------------------------------	------------------------------------	--------------------------	----------	------------------------	------------------------------	------------------------

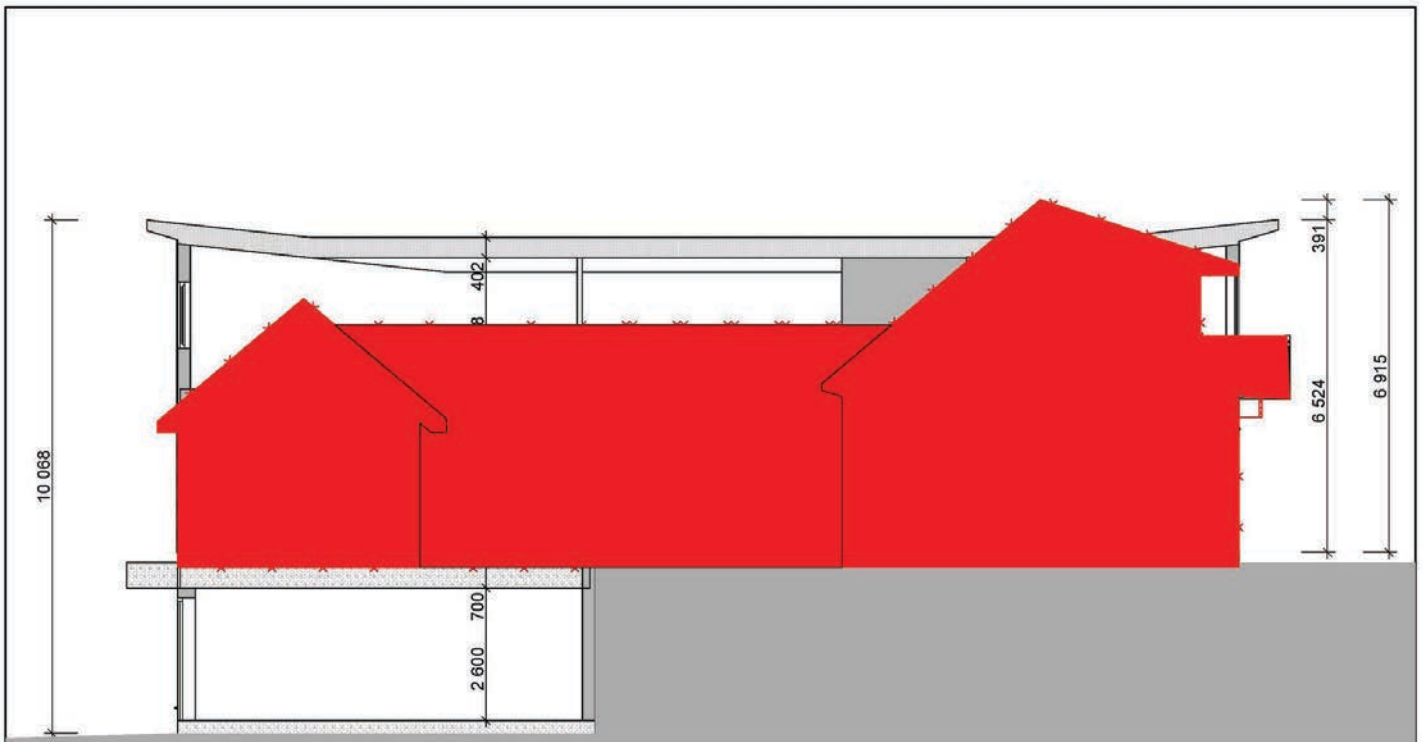


1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

A		22.05.13		Arkitekten din		Korrigert dato: 20.06.13		Tegner:		Kontroll:		Målestokk: 1:100		Adresse: Dvergsnesveien 295 4639 Kristiansand		Tegning: Fasade Nord og Vest	
Prosjekt		Beskrivelse		Sign		Kont.		Prosjekt nr.:		Dato:		Mål:					

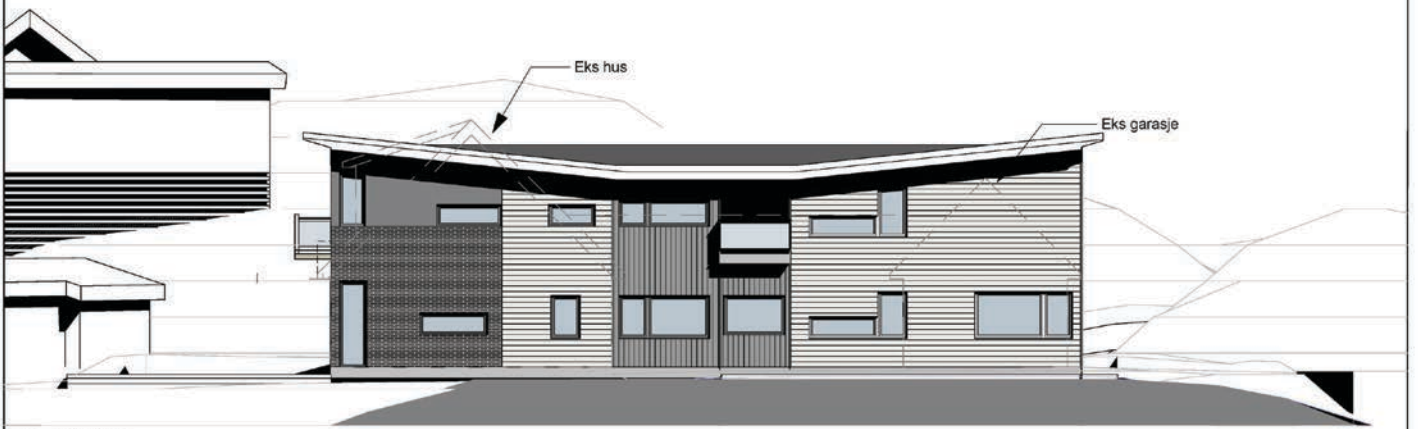


1:100 Snitt B

				Skjema / Detalj:	Korrigert dato:	Kontroll	Målestokk:	Tegningsnr.:
				Snitt	20.06.13		1:100	A30-01
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.	Tegnet dato:	Prosjektnr.:	Målt:	
					16.04.13	010413		
				Dvergsnesveien 295				

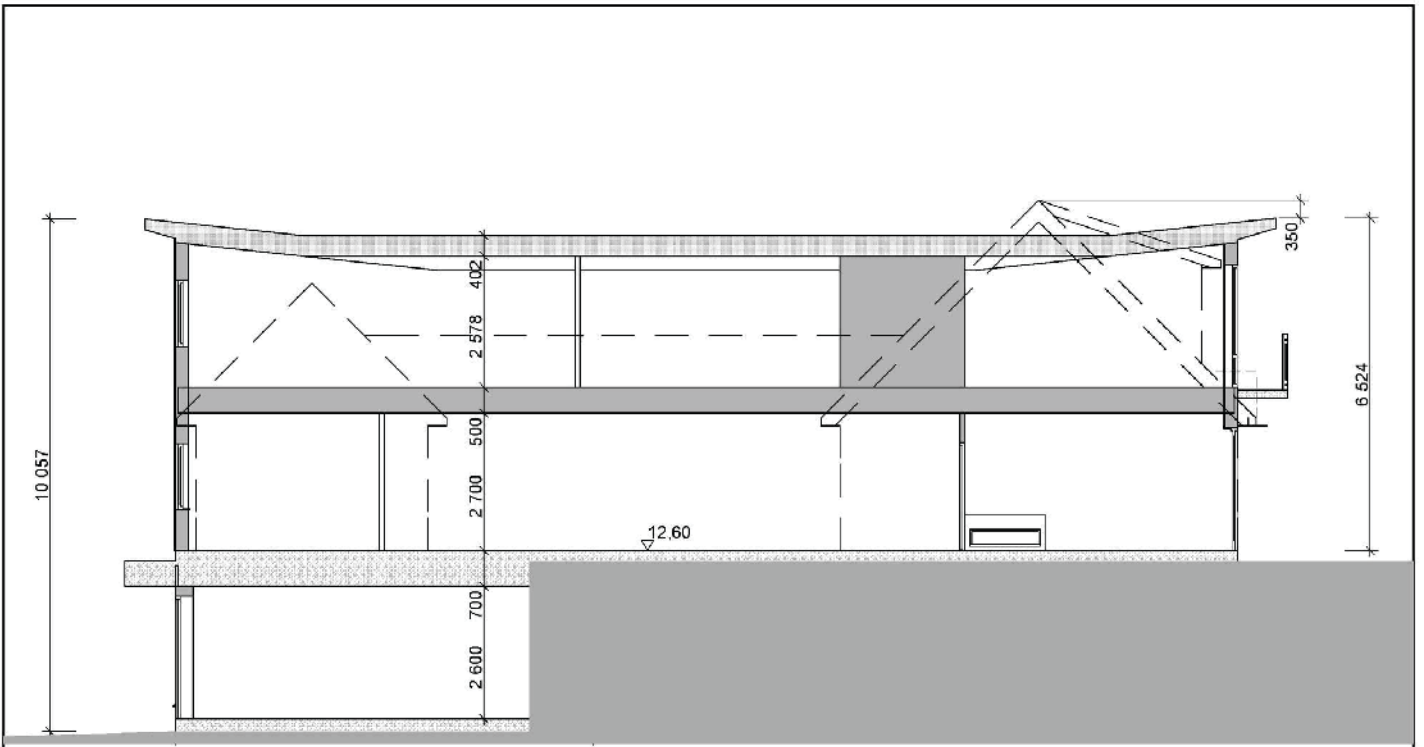


1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

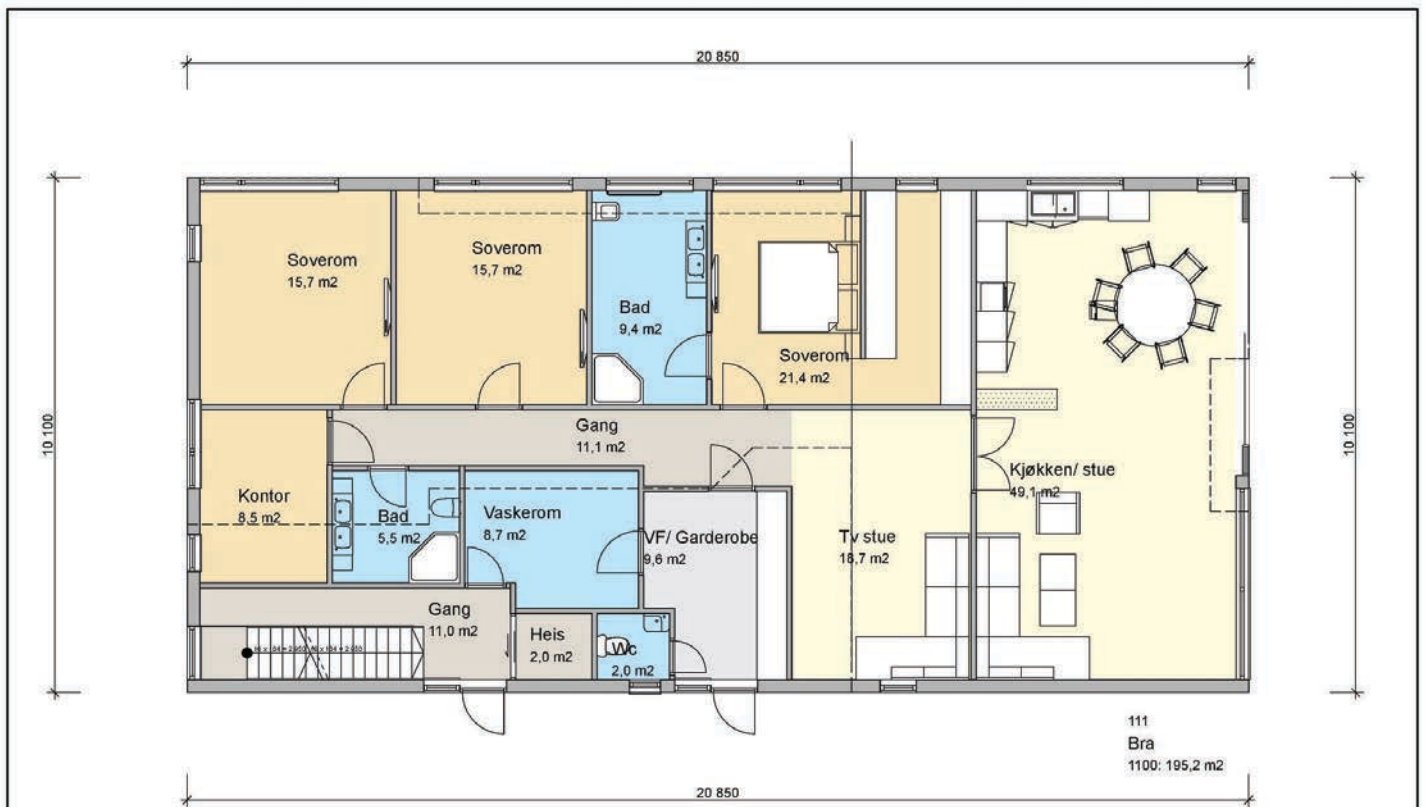
A		22.05.13		Arkitekten din		Korrigert dato: 08.06.13		Tegner:		Kontroll:		Målestokk: 1:100		Adresse: Dvergsnesveien 295 4639 Kristiansand		Tegning: Fasade Nord og Vest	
Prosjekt		Beskrivelse		Sign		Kont.		16.04.13		Prosjekt nr.:		01043		Mål:			



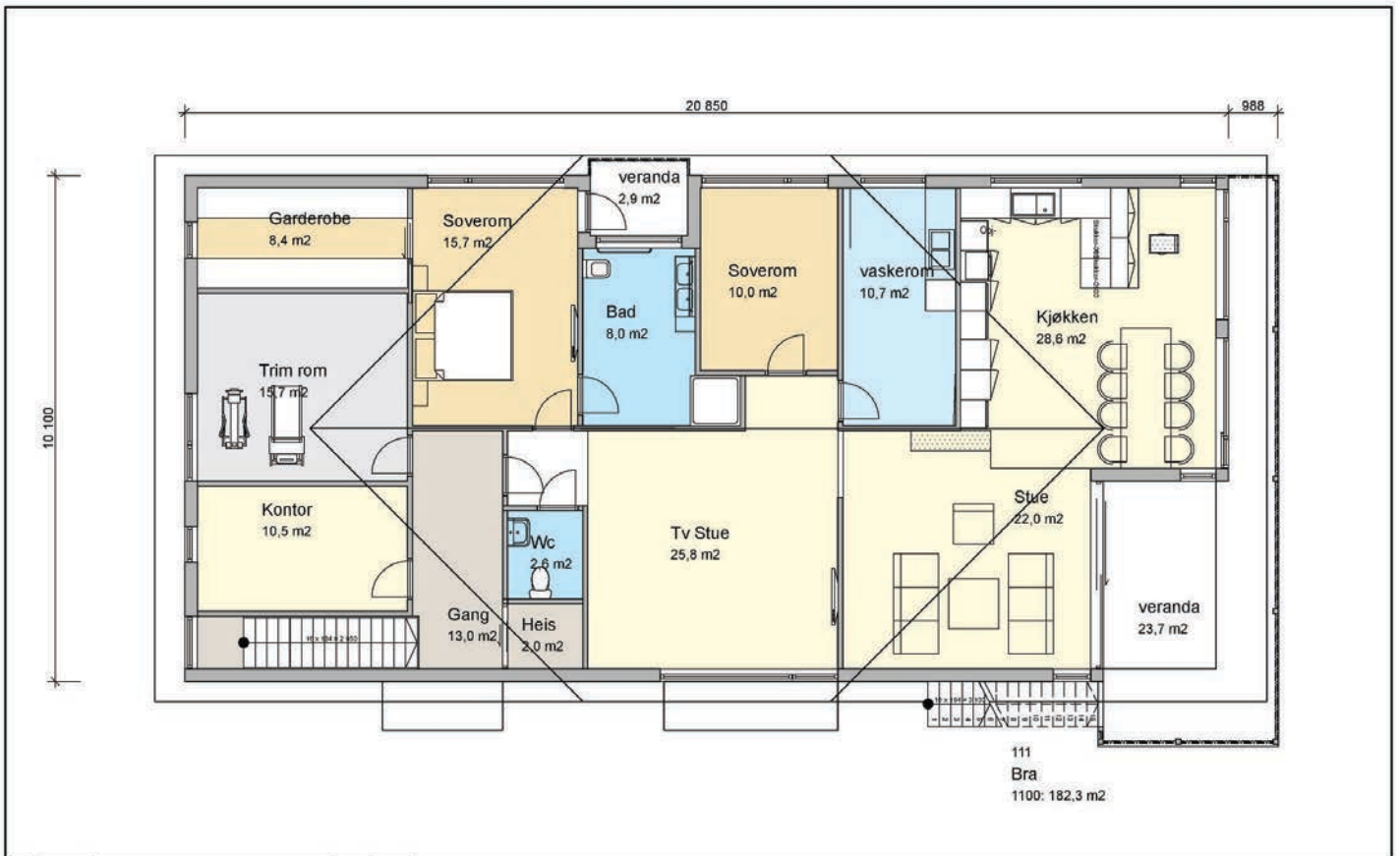
1:100 Snitt B

				Skjema / Detalj:	Korrigert dato:	Kontroll	Målestokk:	Tegningens: A30-01
				Snitt	Tegnet dato:		1:100	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr:	16.04.13	Prosjekt nr.:	INÅ:	
						010413		

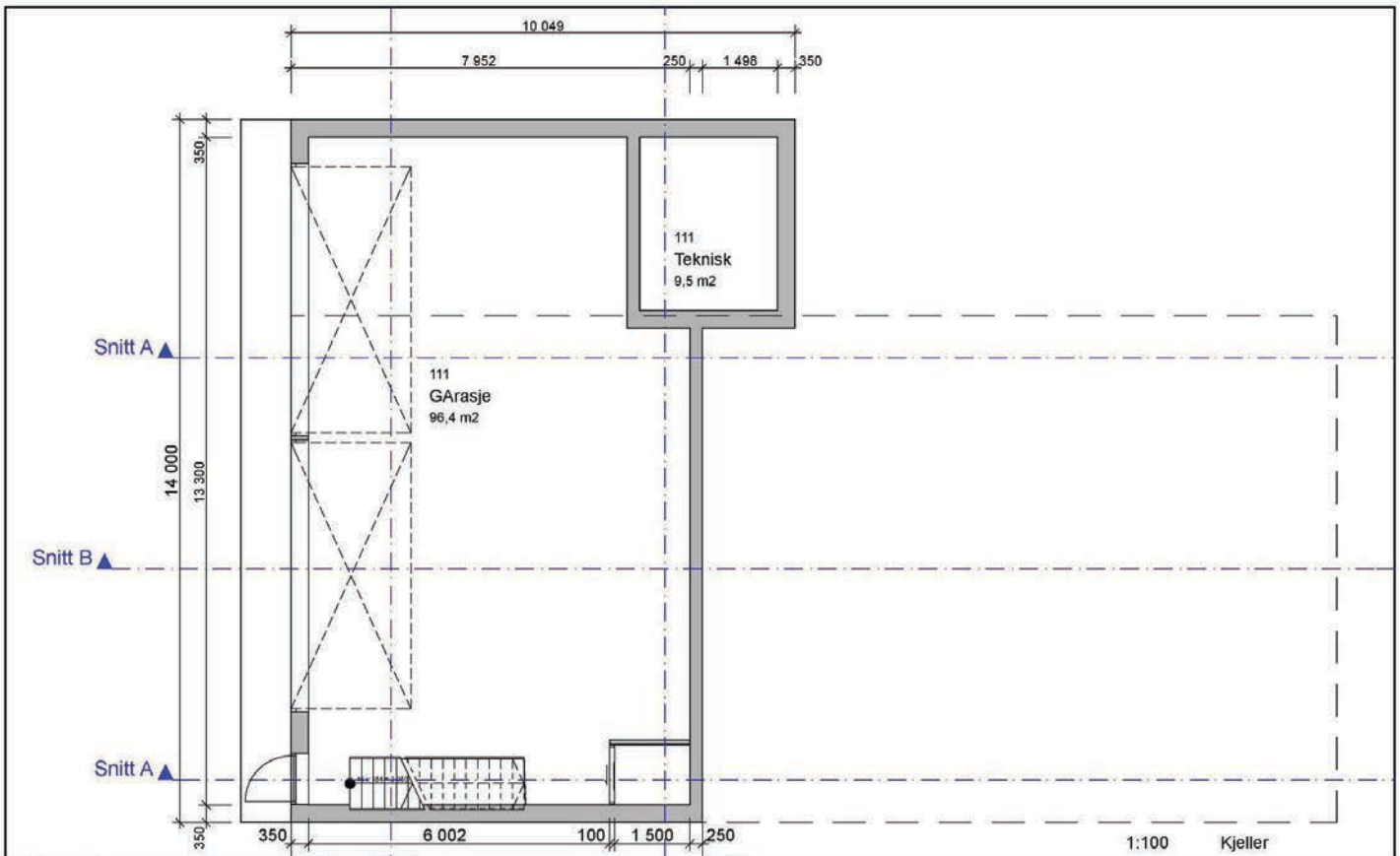
Dvergsnesveien 295



		Skjema / Detalj:		Korrigert dato:	Kontroll	Målestokk:	Tegningsnr.:
		Plan 1. Etasje		31.05.13		1:100	A20-01
		Dvergsnesveien 295		Tegnet dato:	Prosjektnr.:	Mål:	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.	010413		



				Skjema / Detalj:	Korrigert dato:	Kontroll	Målestokk:	Tegningsnr.:
				Plan 2. Etasje	31.05.13		1:100	A20-02
				Dvergnesveien 295	Tegnet dato:	Prosjektnr.:	Mål:	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.	16.04.13	010413		



Index		Dato		Beskrivelse		Sign	Kontr.	Skjema / Detalj: Kjeller Dvergsnesveien 295	Korrigert dato: 31.05.13	Tegnet dato: 16.04.13	Kontroll	Målestokk: 1:100	Mål:	Tegningsnr.: A20-03
								1:100	Kjeller					



Arkitekten Din AS
Kjøita 37
4630 KRISTIANSAND 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 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Kjell Egil Fosseng	Adresse:	Dvergsnesveien 295 B 4639 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Bruksendring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen 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 KRISTIANSAND S

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

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

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

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygnings sjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 12.7.2017 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygnings sjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket og det er ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket til ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser ikke krav til ytterligere parkeringsarealer eller uteoppholdsarealer.

VA-tilkobling:

Tiltaket må ses i sammenheng med sak 201305601 hvor det er levert og godkjent rørleggermeldinger.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentarer til uttalelser:

Avsnittet tas med etter behov, når innholdet av uttalelsene bør kommenteres eller drøftes.>

Avfall:

Tas med ved behov.

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan <og miljøsaneringsbeskrivelse> , jfr. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan <og miljøsaneringsbeskrivelse> skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn>.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m² bruksareal
- i tillegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn byggavfall. Gravemasser defineres ikke som byggavfall.

Riving/ rehabilitering:

- rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- rehabilitering eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn bygge- og rivingsavfall

Dispensasjoner:

Dispensasjoner skal alltid være sendt på høring. Oversikt over høringsinstanser finner du her:

[http://web-tekn/Plan Bygning/Sjekkliste/Sjekkliste bygg/72-2580 Sjekkliste oversendelser.doc](http://web-tekn/Plan_Bygning/Sjekkliste/Sjekkliste bygg/72-2580 Sjekkliste oversendelser.doc)

Husk at dispensasjoner ALLTID skal være drøftet i bydelsgruppa og med byggesaksleder. Vedtak om dispensasjon skal ha to underskrifter, byggesaksleder eller plan- og bygnings sjef.

Tiltaket er i strid med <reguleringsplan /kommunedelplan /vedtekt/ forskrift/ bebyggelsesplan /plan- og bygningsloven> og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Ny lov: § 19-2:

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og

naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Forslag til videre tekst – hensynet til å følge planen:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Se rundskriv T-5/84 ang forholdet mellom dispensasjon og mindre vesentlig endring.

Forslag til tekst ved plankrav:

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen (kommunedelplanen) er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra <>, vedrørende <>.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at <>.

Hensyn:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er <>.

Vurdering:

<Vurder begrunnelsen mot hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra. Dersom fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, kan søknaden om dispensasjon godkjennes. Vurder derfor spesielt presedensvirkning/ krav til likebehandling. Konklusjonen skal fremgå klart.>

Når kan dispensasjon gis?

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

Vurderingen av om lovens vilkår for å kunne dispensere er et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer således i betraktning kun ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når lovens

formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt. Den kommer til anvendelse på samme måte ved behandlingen av klager og domstolskontroll.

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Dette gjelder for både plansaker og byggesaker. Når det gjelder plankrav som følger av § 11-9 nr.1 eller § 12-1 kan det dispenseres fra plankravet under forutsetning av at planen ikke krever konsekvensutredning. De generelle vilkårene for dispensasjon må selvfølgelig alltid være til stede.

Utdyping

Som angitt i paragrafkommentarene i ny lov vil vurderingen av omsøkte tiltak i forhold til lovens kriterier være rettanvendelse. Det gjelder:

- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt,
- om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering
- om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet
- om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål
- om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt.
- om det dispenseres fra saksbehandlingsregler

Hvis vurderingen etter første, andre og siste strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde strekpunkt vil først og fremst være aktuelle skjønnsmomenter i vurderingene etter første og andre strekpunkt. Det gjelder for så vidt også femte strekpunkt, men dette punktet vil være en ramme og påminnelse overfor kommunene, og et grunnlag for vedkommende myndighet og klageorganet i forbindelse med en ev. klagesituasjon dersom kommunen likevel fatter vedtak i strid med uttalelse fra fagorgan.

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon – så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering om de finner grunn til å gi dispensasjon. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår). Dette kan for eksempel være at de vil se saken i større sammenheng, eller at det har vært mange nok dispensasjoner i området og at det ev. bør utarbeides ny plan før det gis tillatelse til flere tiltak.

Konklusjon:

Plan- og bygnings sjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen <og lovens formål> ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Forutsetningene for <på gitte vilkår,> å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2<, jfr. § 19-3> foreligger. <Som vilkår er satt <angi>.

Vedtaket om dispensasjon **skal begrunnes**. I vurderingen er det viktig å vektlegge hva det aktuelle området er utlagt til i planen og den begrunnelsen som er gitt for dette. Det bør f. eks vises stor varsomhet med å dispensere i områder som er gitt et spesielt vern. Det samme gjelder områder som er disponert til spesielle formål der andre myndigheters interesser er ivaretatt eller på annen måte er sikret for en spesiell bruk.

Dersom statlige eller regionale myndigheter går imot at det skal gis dispensasjon fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8, bør det ikke gis dispensasjon.

Plan- og bygnings sjefens samlede vurdering:

Avsnittet tas med når det måtte være behov for en nærmere og samlet begrunnelse for å godkjenne tiltaket. Vurderingen skal være selvstendig. Eventuelle kommentarer til andres uttalelser skal føres under de respektive avsnitt.>

Adresse:

Behov for adresser skal være avklart. Ta kontakt med Stein Coward for å få tildelt adresser

Matrikelavdelingen har tildelt tiltaket følgende adresse <angi adresse>.

<Tilsyn:

Tas med ved behov. Kommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven drive tilsyn i byggesaker. Denne type bygg er prioritert med hensyn til tilsyn og det bør derfor påregnes at den kan bli foretatt tilsyn i ett eller flere områder innenfor tiltaket.>

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk <settes i drift> skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest <driftstillatelse> eller eventuelt midlertidig <drifts> brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. <Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall>
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
5. Rekkefølgebestemmelser <skriv konkret> skal være oppfylt
6. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
7. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

<Beregning av behandlingsgebyr:

Tas med når det er behov for en nærmere spesifisering av hvordan saksbehandlingsgebyret er fremkommet. For eksempel ved tiltak der ordinært gebyr med hjemmel i gebyrregulativet, anses for å være urimelig. Ved tiltak der 12 ukers saksbehandlingsfrist er overskredet. Angi reduksjon i beløp evt. i %. Ved reduksjon pga. oversittet saksbehandlingsfrist, husk også å redusere gebyret for lokal godkjenning tilsvarende i %>.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr <>,- + kartavgift kr 1000,- til sammen kr <> ,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

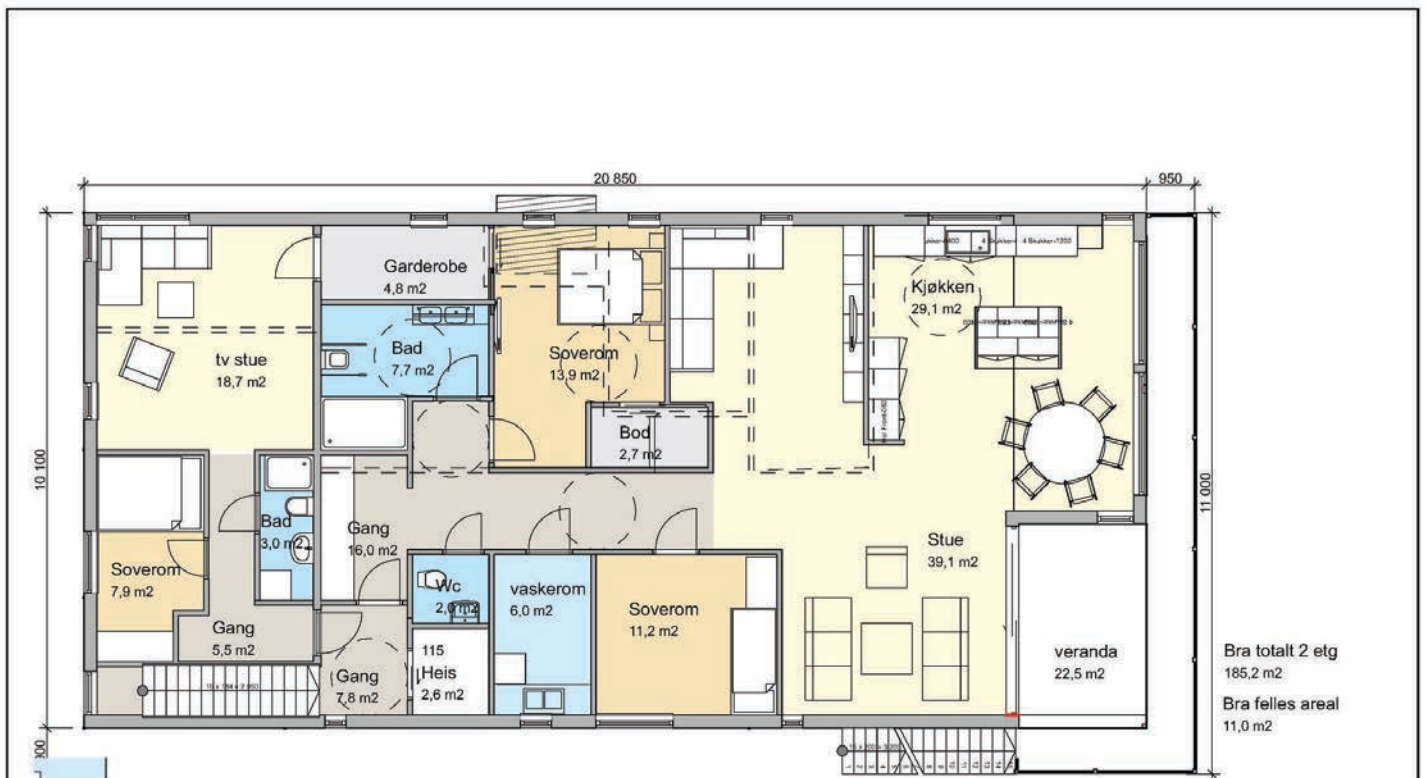
<Oppsettende virkning (utsatt iverksetting):

Tas med ved behov. **Vurder oppsettende virkning** når det foreligger merknader/protester til søknaden, dersom det fra merknadshavende/protesterende parter kreves "oppsettende virkning" eller dersom vi mener det kan være grunnlag for å gi oppsettende virkning.

I medhold av forvaltningsloven [§ 42](#), besluttes at tiltaket ikke kan igangsettes før klagefristen er utløpt eller før en eventuell klage er avgjort. <Skriv en utfyllende begrunnelse på bakgrunn av momentene i saken her>. Avgjørelsen om oppsettende virkning er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler>.

Gyldighet:

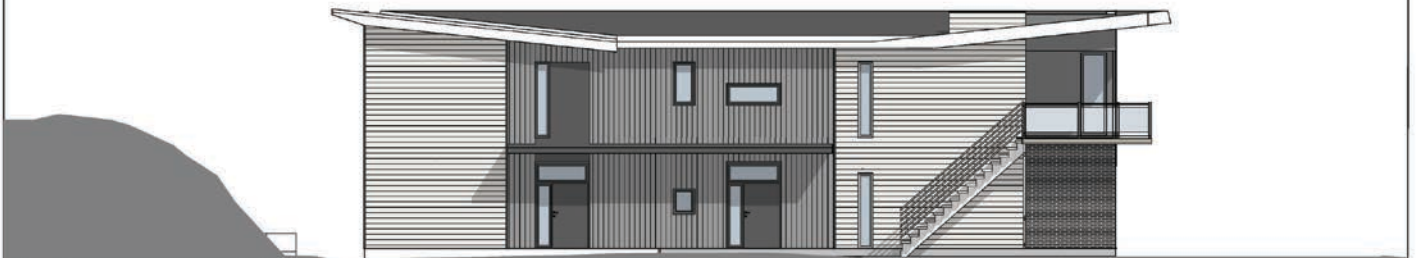
Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).



				Skjema / Detalj:	Korrigert dato:	Kontroll	Målestokk:	Tegningsnr.:
				Plan 2. Etasje	17.01.17		1:100	A20-02
				Dvergsnesveien 295	Tegnet dato:	Prosjektnr.:	Mål:	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.	16.04.13	010413		



100 Fasade øst



1:100 Fasade Sør

H	07.10.13	rev vinduer og veranda		
G	04.10.13	rev vinduer og balkong		
F	18.09.13	innetegnet stoff og søyle i kjøler		
E	13.09.13	rev hullstrukturen		
D	28.08.13	rev innredning og vinduer i dør		
C	20.08.13	Steniv		
B	24.07.13	Arbeidsmengder		
A	22.05.13			
Index	Utsto	Beskrivelse	Sign	Kont.

Arkitekten din

Korrigert dato: 19.11.13	Tegner: Tegningst.: A40-02	Kontroll: Målestokk: 1:100	Adresse: Dvergsnesveien 295 4639 Kristiansand	Tegnning: Fasade Sør og Øst
-----------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------------------------	--------------------------------



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Z	19.11.13	rev. innlevert dato: 19.11.13		
F	15.11.13	rev. innlevert dato: 15.11.13		
H	07.10.13	rev. vinduer og veranda		
G	04.10.13	rev. vinduer og balkong		
F	18.09.13	innlevert etasj og søyle i kjeller		
E	13.09.13	rev. hullskisse		
D	28.08.13	rev. innledding og vinduer der		
C	20.08.13	skisse		
B	24.07.13	arkitekttegninger		
A	22.05.13			
Index	Utsto	Beskrivelse	Sign	Kont.

Arkitekten din

Korrigert dato: 19.11.13	Tegner: Målestokk: 1:100	Kontroll: Målestokk: 1:100	Adresse: Dvergsnesveien 295 4639 Kristiansand	Tegning: Fasade Nord og Vest
Tegnet dato: 16.04.13	Tegningent.: A40-01	MÅL:		

02 JULI 2002

Randi B. Kristiansen

 KRISTIANSAND TINGRETT
 DAGBOKNR. 11933

Privat Jan ... , 105 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 Odegård¹
 Personnr

Eier av gnr. 96 / bnr. 12

B. Klungeland
 Bernt Wilhelm Klungeland
 Personnr

Eier av 1/2 gnr 96/bnr 109

Vigdís Odegård Klungland
 Vigdís Odegård Klungland
 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 <i>Arne Ragnvald Stray</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	ARNE RAGNVALD STRAY ADVOKAT

 Balløvhaven 18, 4813 Kristiansand S
 Telefoner:

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

Kristiansand, den 14. juni 2002

Inger E. H. Fonahn
 Inger E. H. Fonahn
 Personnr.

Eier av gnr. 96 / bnr. 489


 Doknr 11933 Tinglyst 02.07.2002 Emb 093
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vitneunderskrift <i>Stein Erikstad</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	STEIN ERIKSTAD ADVOKAT M.N.A. MATERETT FOR HØYESTRET

Advokatfirmaet

PricewaterhouseCoopers

KF/TXTKL

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 Oddegaard
.....
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. Oddegaard
.....
Eier av gnr 96, bnr 12, persnr.

Kristiansand, den

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



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

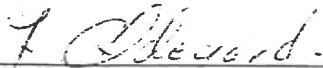
REGISTRERT

21 JAN 1992

ERKLÆRING

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.



Eier av gnr. 96, bnr. 28, personnummer

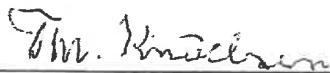
Undertegnede eier av gnr. 96, bnr. 12, eier av gnr. 96, bnr. 17, gnr. 96, bnr. 28 og gnr. 96, bnr. 109 erklærer for seg og etterfølgende eiere at gnr. 96, bnr. 375 har veirett over eiendommene våre fram til fylkesvei K-9, Dvergsnesveien.

Kr.sand, den 8.01.92



Eier av gnr. 96, bnr. 12, personnummer

Kr.sand, den 8.01.92



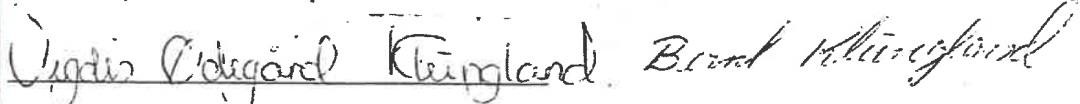
Eier av gnr. 96, bnr. 17, personnummer

Kr.sand, den 8.01.92.



Eier av gnr. 96, bnr. 28, personnummer

Kr.sand, den 8.01.92.



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.

Inr. 103/90

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
Roald Ødegård

Jan Ødegård
Jan Ødegård

Vigdis Ødegård Klungland
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 19.1.1. 1989

Ragnar Hulsøen
for Drangsholts hytte: *Helese Hulsøen*

Björg Hesse

Edvinon Hanssen

Reida Høe

for Ester og Bergliot *Bergliot Hansen*

Olav Høe

Olav Hansen

DAGBOKFØRT

19. APR 89 05887

KRISTIANSAND BYRETT

REGISTRERT
KRI...
DAGE... 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 tilkøpling 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, reperasjon samt eventuelle fremtidige pålegg gitt av offentlig myndighet, for sin andel av ledningsnett som er felles for de respektive tilknyttede eiendommer.

Dersom vann- og avløpsnett 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

..... Bernd Klingland

Eier gnr 96, bnr 109 fnr.

..... Klara Naby

Eier gnr 96, bnr 381 fnr

..... Kenneth Fjell

Eier gnr 96, bnr 382 fnr



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 2958	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.

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	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 KOPPI
 KRISTIANSAND
 PLANBYGG- 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, festegrunn eller anleggseiendom, 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 inngangstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte 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

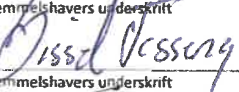

Dato	Innsenderens underskrift
12.02.19	

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


RETT KOPI
 KRISTIANSAND
 PLAN- OG
 OPPMÅLINGSETATEN


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	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand 12.02.19		Hege L Fosseng
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand 12.02.19		Geir Tore Foss
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand 12.02.19		Sissel H Fosseng
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand 12.02.19		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)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> 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.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1001	KRISTIANSAND	96	109	
Dato	Underskrift	Stempel		
26.02.2019		KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN		

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

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			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
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 

RETT KOPI
 KRISTIANSAND
 PLAN- OG
 OPPMÅLINGSETATEN

9

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.	

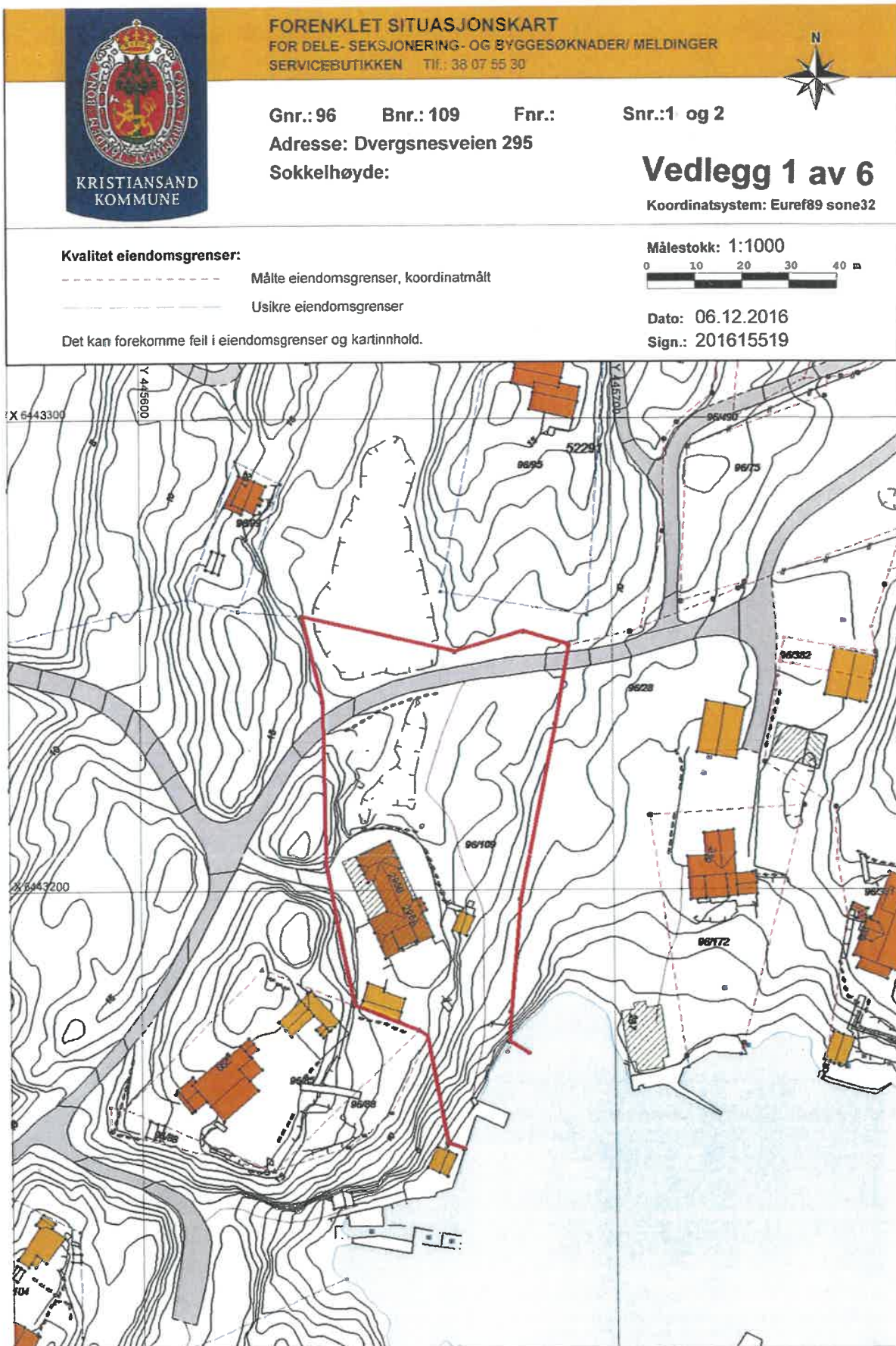
Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom. Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseiers hjemmelsforhold for seksjoneringen.

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 seksjoneringsøknaden.

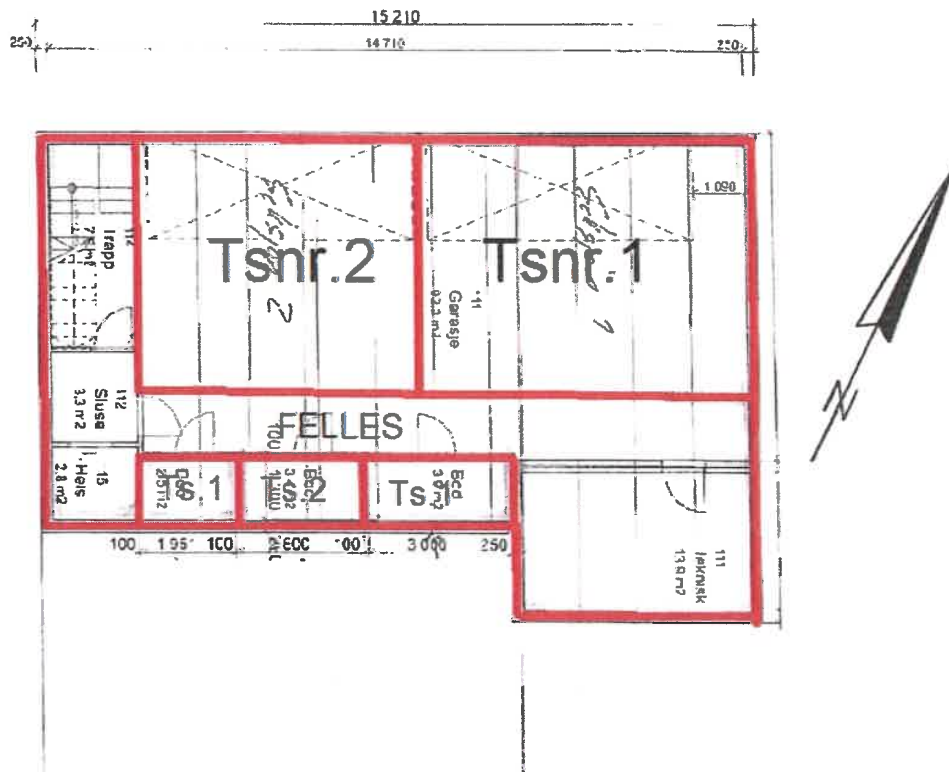
1. Eiendom i sameie				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
1001	Kristiansand	96	109	

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne				
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.	
	Hege L Fosseng	12.02.19 <i>Hege Fosseng</i>	1	
	Geir Tore Foss	12.02.19 <i>Geir Tore Foss</i>		
	Sissel H Fosseng	12.02.19 <i>Sissel Fosseng</i>	2	
	Kjell E Fosseng	12.02.19 <i>Kjell E Fosseng</i>		
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.	
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.	
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.	

RETT KOPPI
 KRISTIANSAND
 PLAN- BYGG-, OG
 OPPLYSNINGSETATEN



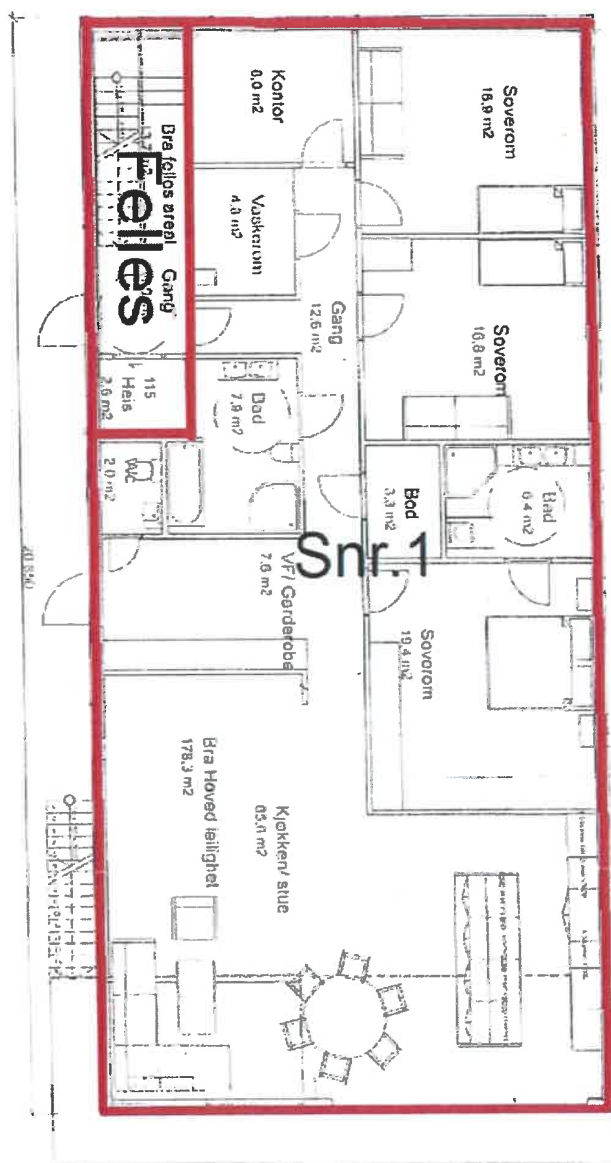
Vedlegg 2 av 6



Kjeller
Dvergsnesveien 295

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

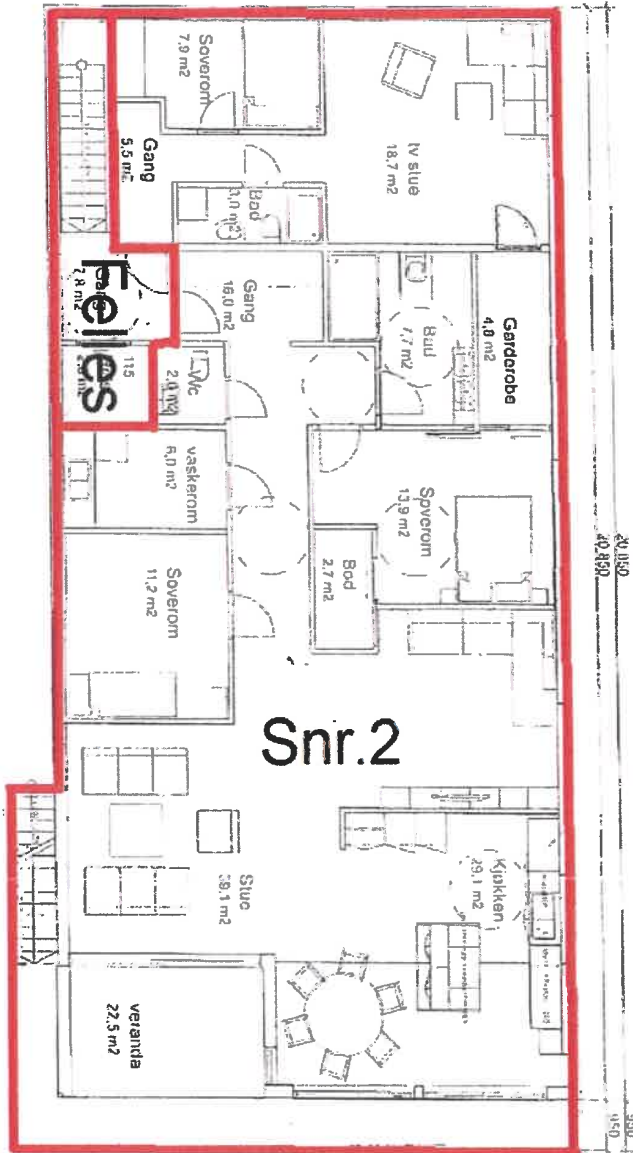
Vedlegg 3 av 6



Plan 1. Etasje
Dvergsnesveien 295

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

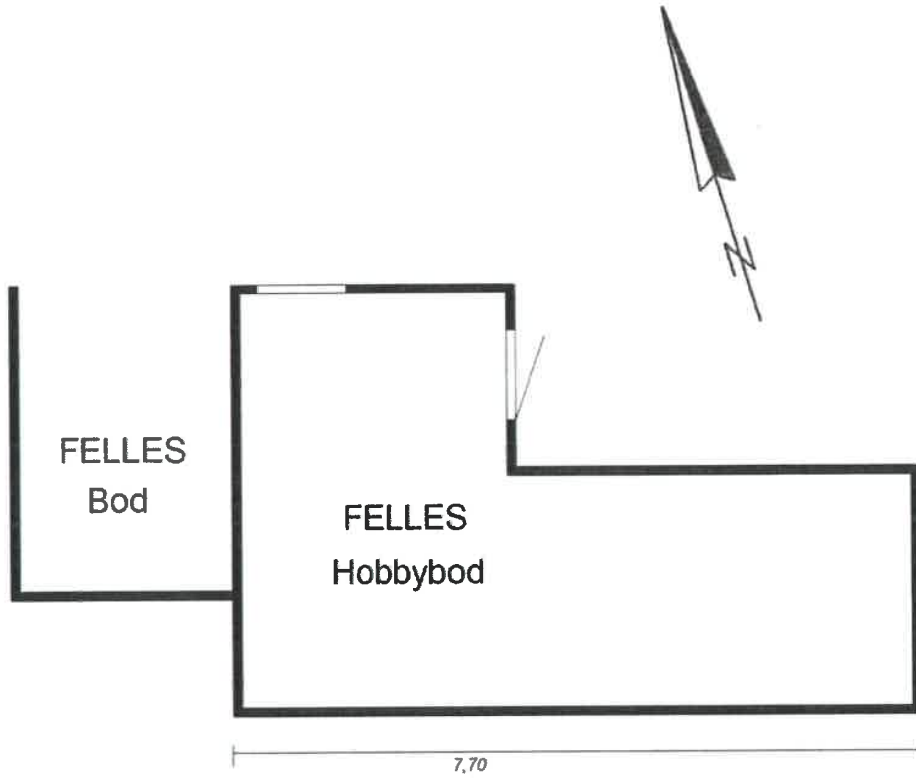
Vedlegg 4 av 6



Plan 2. Etasje
Dvergsnesveien 295

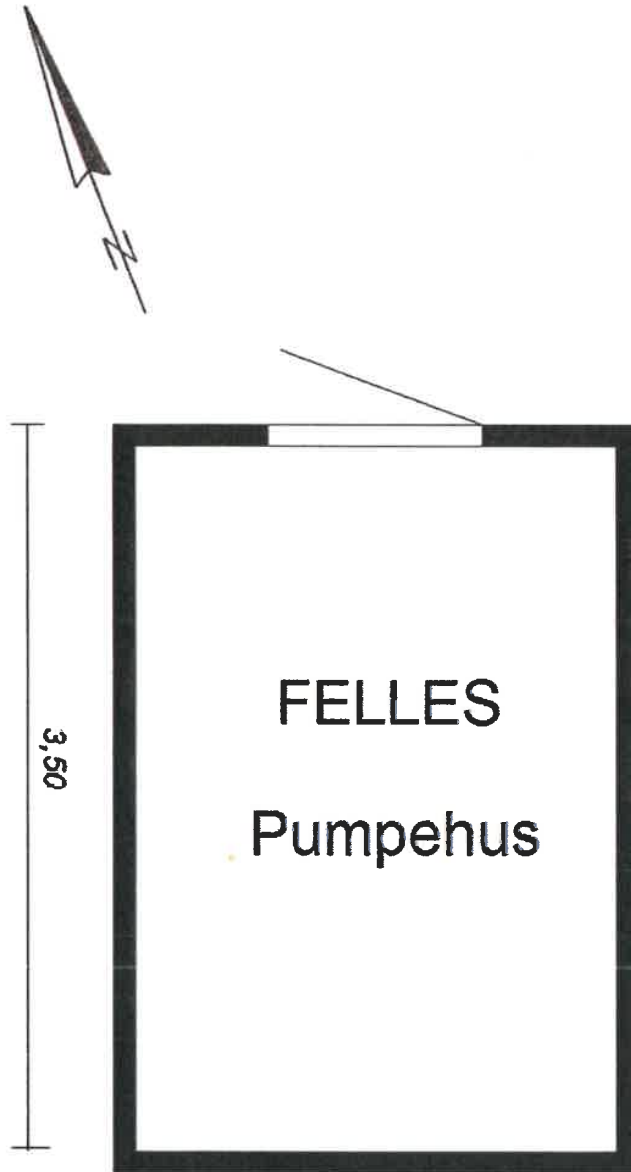
Snr.1 – Dvergsnesveien 295 B
Snr.2 – Dvergsnesveien 295 A

Vedlegg 5 av 6



Boder
Dvergsnesveien 295

Vedlegg 6 av 6



Dvergsnesveien 295



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Dvergsnesveien 295A/B, 4639 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KRISTIAN LOSSIUS | Eiendomsmegler | **908 95 907**

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