

# Verven 7

Bystranda - Kristiansand sentrum



Prisantydning: **kr 5 390 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no



Bystranda Blå, trinn 2.



Leiligheten har egen inngang fra Verven. Avskjermet med smijernsport og hekk.

# Gjennomgående 2 (3) roms eierleilighet på Bystranda Blå. 2 hyggelige private hager på grunnplan. Mulighet for park.plass i kjeller.

## OMRÅDE

**Kristiansand**

## ADRESSE

**Verven 7, 4608 KRISTIANSAND**

## Prisantydning

**kr 5 390 000,-**

Omkostninger: **kr 148 440,-**

Totalpris: **kr 5 538 440,-**

Fellesutgifter: **kr 3 669,-**

---

BRA-i: 80 m<sup>2</sup>

BRA-e: 10 m<sup>2</sup>

BRA Total: 90 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2021

Soverom: 1

Rom: 2

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 6995.2 m<sup>2</sup>



## Rita Ommundsen

Eiendomsmegler

**990 99 108**

**rita.ommundsen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Nybygg**

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

# VERVEN 7

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1905, seksjonsnummer 11 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 80 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: m<sup>2</sup>

BRA totalt: 85 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

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.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

6995.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med beplantning, vannspeil og vegetasjon, som er viet særlig oppmerksomhet utomhusplanen. "Hjerterommet", det sentrale solfylte rommet for de fire nabolagene, strekker seg gjennom hele tomte. Her er et aktivitetsområde med frukttrær, veksthus og lekeplasser. Grøntarealene er opparbeidet som en felles hage, og beboere på grunnplan har trivelige uteplasser i tilknytning til plen og fellesområder. Vannspeil iht.godkjent utomhusplan.

### Beliggenhet

På Bystranda har du alt du måtte trenge, like utenfor døra. Kort vei til dagligvare, apotek, frisør og legesenter, og samtidig Scandic Bystranda Hotel og populære Aquarama som nærmeste nabo. Og skal du i butikker i Markens, møte kjente på kafe eller gå på konsert i Kilden om kvelden, er du bare en idyllisk rusletur unna.

### Adkomst

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

### Bygningssakkyndig

Roy Arthur Andersen

## **Type takst**

Boligsalgsrapport

## **Boligsalgssrapport**

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten:

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning i alle punkter der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda/terrasse.

Ingen fellesarealer eller utvendige forhold er befart

Oppsummering av avvik

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

## **Innhold**

1. etg.: Entre, gang, stue/kjøkken, 1 wc, 1 bad, 1 soverom (mulighet for 2 sov.)

## **Standard**

Flott gjennomgående leilighet på populære Bystranda Blå.

Leiligheten har gjennomgående planløsning som gir gode lysforhold. Det er markterrasse på begge sider, noe som gir gode solforhold. Egen inngang via port, gjennom egen liten hageflekk.

Man kommer inn i en meget romslig entrè hvor det er rikelig plass til garderobe og andre småmøbler om man ønsker.

Videre kommer man inn i romslig stue/kjøkken. I og med at leiligheten er en endeleilighet og er gjennomgående, er det mye naturlig lysinnslipp.

Kjøkken er fra Strai og har integrerte hvitevarer. Godt med bortsettingsplass i skaper og skuffer. Kjøkkenøy sørger for at det blir godt med benkeplass.

Fra kjøkken er det inngang til gang med bad, toalett og rikelig med garderobeskap fra Strai

I stuen er det god plass til sittegruppe og spisebord. Gulvet i alle rom, bortsett fra bad, har 14 x 138 mm en stavs hvitpigmentert eikeparkett.

Stuen har utgang til egen liten hageflekk, som en liten oase mitt i byen. God plass til hagemøblement.

Badet er flislagt med hvite fliser Himling er klassisk hvitmalt gips med innfelte downlights. Dusjvegger av laminert glass. Hjørnesluk i rustfritt stål. Opplegg for vaksemaskin. Det forutsettes at det benyttes kondens tørketrommel.

Toalett har også fliser i hvit utførelse.

Som beboer på Bystranda Blå har man tilgang til store fellesområder, både ute og inne. En egen betjent resepsjon, med sittegrupper, peis, kaffemaskin, bibliotek med bøker og aviser, trimrom, og om du får behov for ekstra overnattingsplass, har man tilgang til to gjeste leiligheter.

Felleslokalene har også velutstyrt selskapslokale.

Det medfølger en sportsbod i kjeller på 5 m2.

Det er avsatt parkering i kjeller som kan kjøpes mot tillegg i pris.

I kjeller finner du også egne plasser til sykkelparkering i tillegg til avsatte plasser utendørs.

### **Tilstandsrapport**

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: kjøøl/frys, komfyr, koketopp, oppvaskmaskin.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett fra Telia.

### **Parkering**

P-plass medfølger ikke, men kan kjøpes i tillegg for kr. 450 000,- inkl. andel av ladeskinne/infrastruktur. (tilrettelagt for fremtidig montering av el-bil lader som må bekostes av kjøper)

### **Forsikringselskap**

If Skadeforsikring NUF

### **Polisenummer**

SP0003226078

### **Diverse**

Det er ca. 300 m2 fellesarealer for hele sameie. Inneholder resepsjon, selskapslokale, kjøkken, bibliotek, ttrimrom og 2 gjestehybler.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Bygget er tilknyttet fjernvarmenettet for Kristiansand, for oppvarming av varmt forbruksvann, samt vannbåren varme i form av gulvvarme i bad, stue/kjøkken og entre. Energiforbruket avregnes sentralt av energileverandøren, men blir fordelt på den enkelte leilighet, med separate målere i leilighetene for varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Differanse mellom sum separate målere og totalforbruk fordeles pro rata på samtlige leiligheter.

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjon, som separate anlegg med varmegjenvinning. Avtrekk fra bad, WC og kjøkken.

### **Energikarakter**

B2

### **Energifarge**

Lysegrønn

### **Info energiklasse**

Eiendommen er energimerket.

## **ØKONOMI**

### **Formuesverdi**

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av

---

boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### **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**

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader vil bla. dekke kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, forsikring av bygningene, vaktmestertjenester, o.l. Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, bredbånd og telefoni. Fjernvarme som inkluderer oppvarming og varmt vann kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Budsjett over felleskostnadene kan fås ved henvendelse til megler.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 669

## **SAMEIET**

### **Sameienavn**

Bystranda Blå AS

### **Organisasjonsnummer**

993356905

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6215

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/150/1905/11:

17.08.1868 - Dokumentnr: 900045 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1892 - Dokumentnr: 900098 - Bestemmelse om fiskerett

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905

Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1893 - Dokumentnr: 906710 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra gnr.150 bnr.1287

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2020 - Dokumentnr: 2316696 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

---

Bestemmelse om mindre reguleringer i tomtegrense  
Bestemmelse om skjærings- og fyllskråninger med plass til fender  
Gjelder også ved utvidelse av vei  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2020 - Dokumentnr: 2316696 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune  
Org.nr: 820 852 982  
Bestemmelse om overvann  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2020 - Dokumentnr: 2316696 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune  
Org.nr: 820 852 982  
Bestemmelse om gatelys  
Bestemmelse om gassledning  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2020 - Dokumentnr: 2316696 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel  
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune  
Org.nr: 820 852 982  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2020 - Dokumentnr: 2316696 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune  
Org.nr: 820 852 982  
Bestemmelse om mur  
Bestemmelse om antenner/parabolantenn  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2020 - Dokumentnr: 2316696 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2020 - Dokumentnr: 2316696 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2020 - Dokumentnr: 2421833 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra  
rettighetshaver  
Rettighetshaver: Sørmeglern AS  
Org.nr: 944 121 331  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1905  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Prioritetsbestemmelse  
Veket for: Pantedokument 2020/2665013-1/200



06.02.2023 - Dokumentnr: 132394 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Sørmeglere AS  
Org.nr: 944 121 331

15.12.2020 - Dokumentnr: 3490631 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 11  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 80/21161

06.12.2021 - Dokumentnr: 1530683 - Reseksjonering  
Snr: 11  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 80/21175  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Annet  
Fjerning av seksjon  
Seksjon opprettet fra fellesareal  
Deling av seksjon  
Endring av tilleggsdel  
Endring av fellesareal  
Endring av sameiebrøk

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest foreligger. Ferdigattesten gjelder for byggetrinn 2. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.04.2022.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert for boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1473, reguleringsbestemmelser for Tangen. Detaljregulering for Tangen delfelt B2-4 og B2-5, datert 03.04.2018 og Plan nr. 1264, bestemmelser til kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 - Kvadraturen 2011-2022. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de bregrensninger som følger av eierseksjonsloven §24 og sameiets vedtekter.

#### **Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

---

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. 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 og dette har virket inn på avtalen. 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.

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 5 390 000

### **Totalpris**

Kr 5 538 440

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum (tatt utg. punkt i prisantydning kr. 5 390 000): kr 134 750,-

Oppstartskapital kr. 50,- x 79,70 BRA kr. 3 985,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 400,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger: kr 139 735,- (med utg. pkt. i prisantydning kr. 5 390 000,-)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

### **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 avvikle kundeforholdet.

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

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

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside [www.sormegleren.no/](http://www.sormegleren.no/). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra

HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet.

**Ansvarlig megler**

Rita Ommundsen  
Eiendomsmegler  
rita.ommundsen@sormegleren.no  
Tlf: 990 99 108

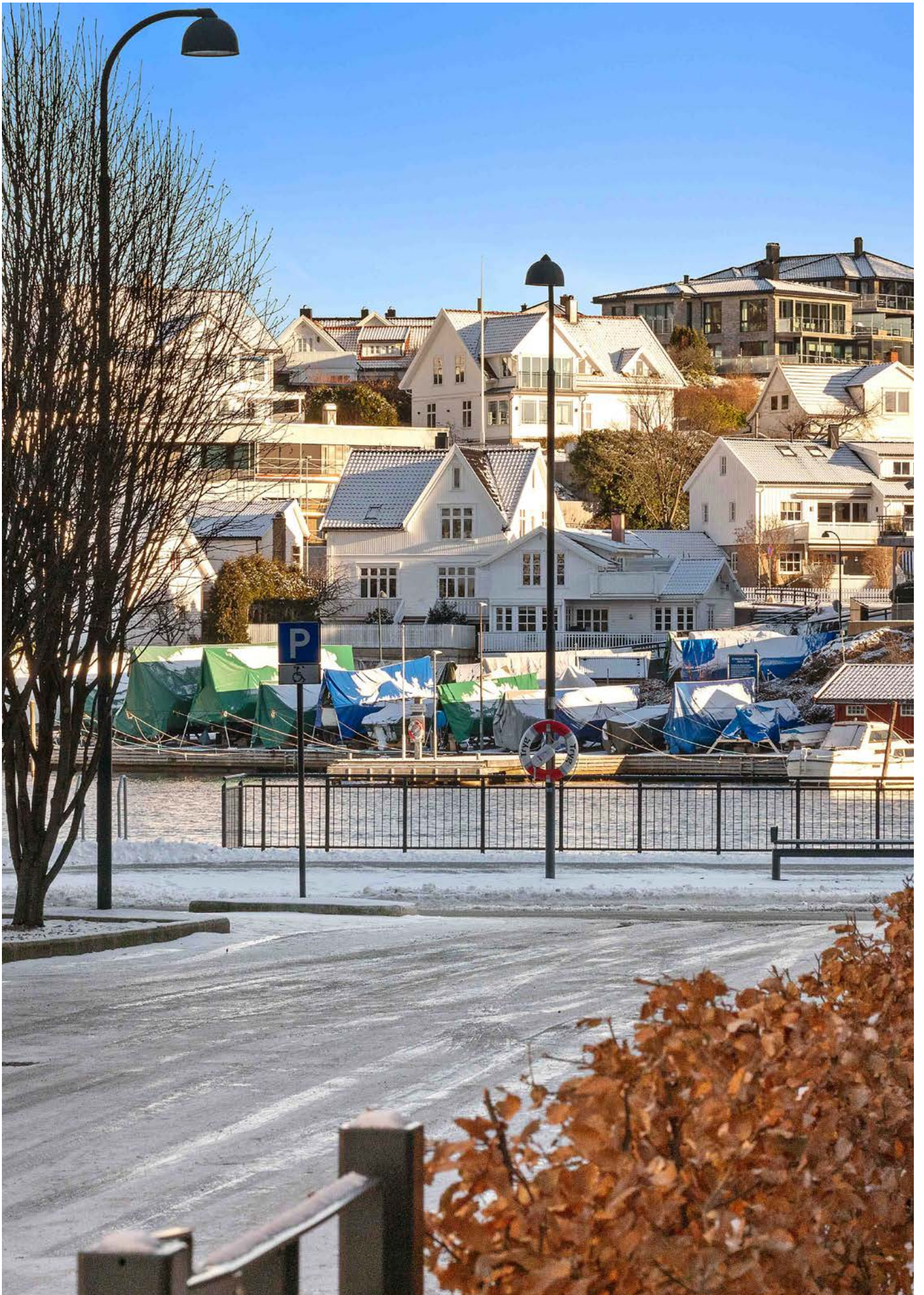
Tilrettelegging (kr. 11 900,-)  
Provisjon (kr. 50 000,-)  
Andre direkte utlegg

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

**Salgsoppgavedato**

06.02.2024

---



Verven 7. Utsikt til elven.



Romslig stue med utgang til egen hyggelig og solrik hage.



Plantegning slik leiligheten fremstår i dag. Soverom 2 kan settes opp for selgers regning dersom det er ønskelig.



Kjøkken fra Strai med integrerte hvitevarer.



Stue/kjøkken. Kjøkkenet har godt med bortseningsplass i skaper og skuffer.



Gjestetoalett





Romslig entré med skyvedørsgarderobe. Entreen er lys og trivelig med mye naturlig lysinnslipp.



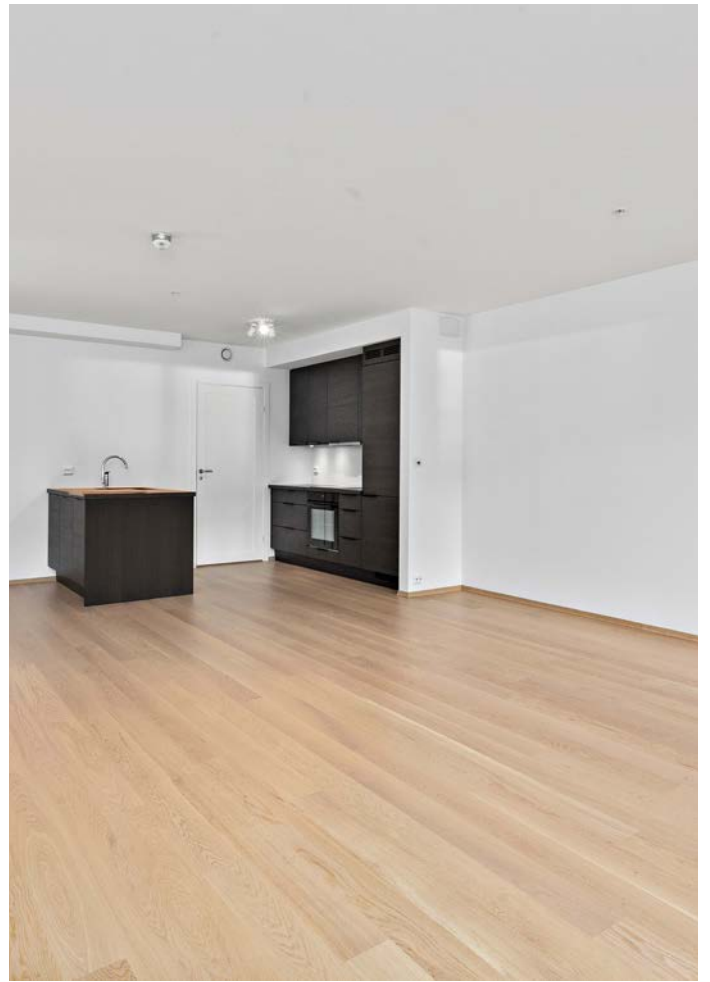
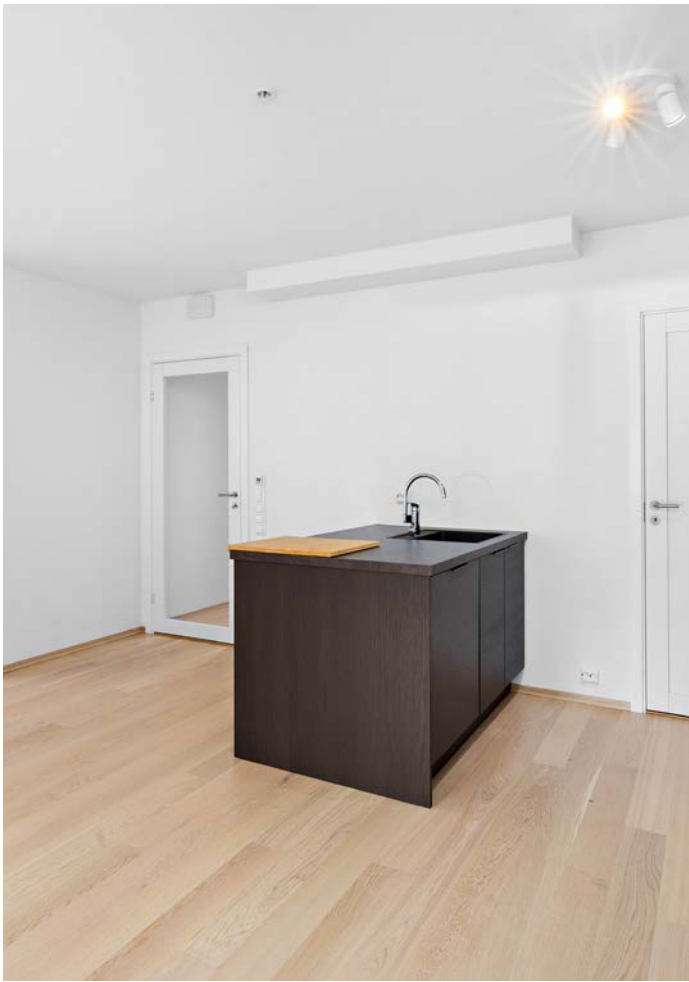
Hovedbadet med innredning fra Stråi. Eget skap beregnet for vaskesøyle.



Som endeligighet, blir det mye naturlig lysinnslipp..



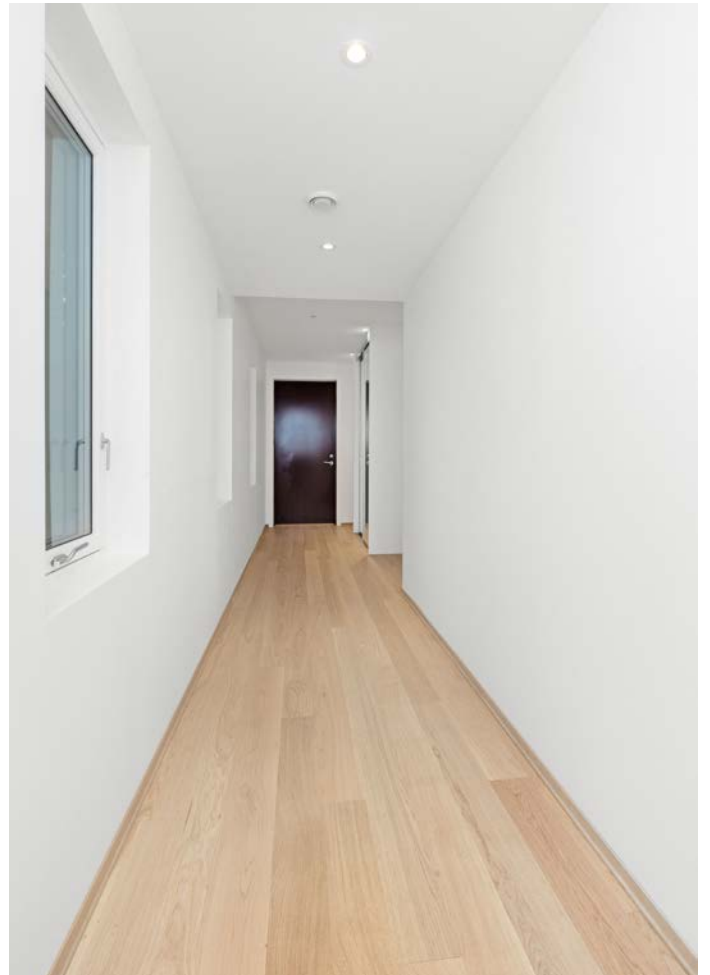
Stue/kjøkken



Kjøkken fra Strai med integrerte hvitevarer.



Soverom



Entreen er lys og trivelig. Vinduet gir naturlig lysinnslipp.



Vakre felles uteområder



Fellesarealer. Her møtes beboerne til en kopp kaffe og en hyggelig prat.



En deilig sommerdag på Bystranda



Fra promenaden

# Verven 7

Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 117 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kvadraturen videregående skole	11 min
Totalt 23 ulike linjer	
0.8 km	
Kristiansand rutebilstasjon	20 min
Buss, tog	
1.5 km	
Kristiansand stasjon	27 min
Linje F5	
2 km	
Kristiansand Kjevik	21 min
7.7 km	
Randøyane	7.7 km
Linje 91	

## Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	22 min
157 elever, 13 klasser	
1.6 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	24 min
439 elever, 22 klasser	
1.7 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	28 min
191 elever, 10 klasser	
2 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	6 min
417 elever, 30 klasser	
2.1 km	
Grim skole (8-10 kl.)	10 min
469 elever, 36 klasser	
3.3 km	
Tangen videregående skole	5 min
850 elever	
0.4 km	
Akademiet vgs Kristiansand	9 min
180 elever	
0.6 km	



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



## Opplevd trygghet

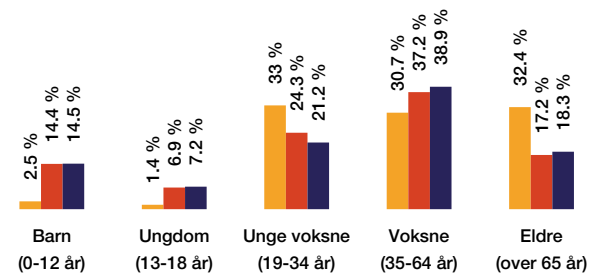
Veldig trygt 76/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen sørøst	2 968	2 246
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kløvergården barnehage (0-5 år)	15 min
52 barn	
1.1 km	
Kongsgård barnehagesenter (0-5 år)	18 min
48 barn	
1.3 km	
Revehiet naturbarnehage (2-5 år)	17 min
17 barn	
1.3 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Tangen	7 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Kiwi Elvegata	9 min

## Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

## Kollektivtilbud

 Veldig bra 84/100









## Turmulighetene

 Nærhet til skog og mark 83/100

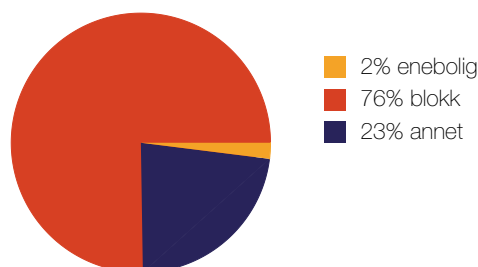
## Vedlikehold veier

 Godt velholdt 83/100

## Sport

- |   |  |
|---|--|
|  Tangenparken Nærmiljøpark | 5 min   |
| Ballspill   | 0.4 km   |
|  Bystranda sandvolleybane  | 6 min   |
| Ballspill   | 0.4 km   |
|  SATS Aquarama             | 6 min   |
|  SATS Kristiansand Sentrum | 22 min  |

## Boligmasse







«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

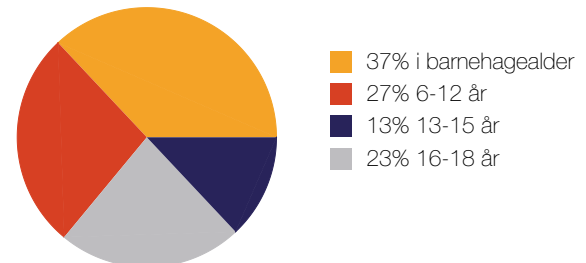
Sitat fra en lokalkjent



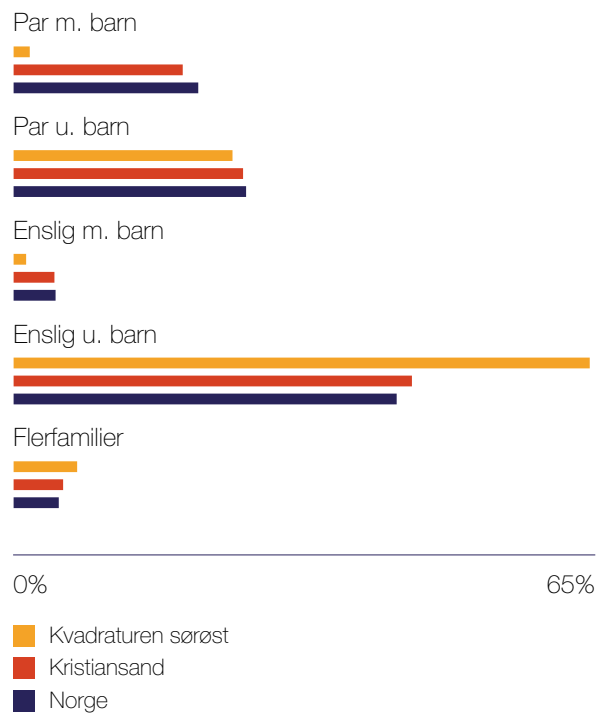
## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Sandens Kjøpesenter | 19 min  |
|  Apotek 1 Aquarama   | 6 min   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

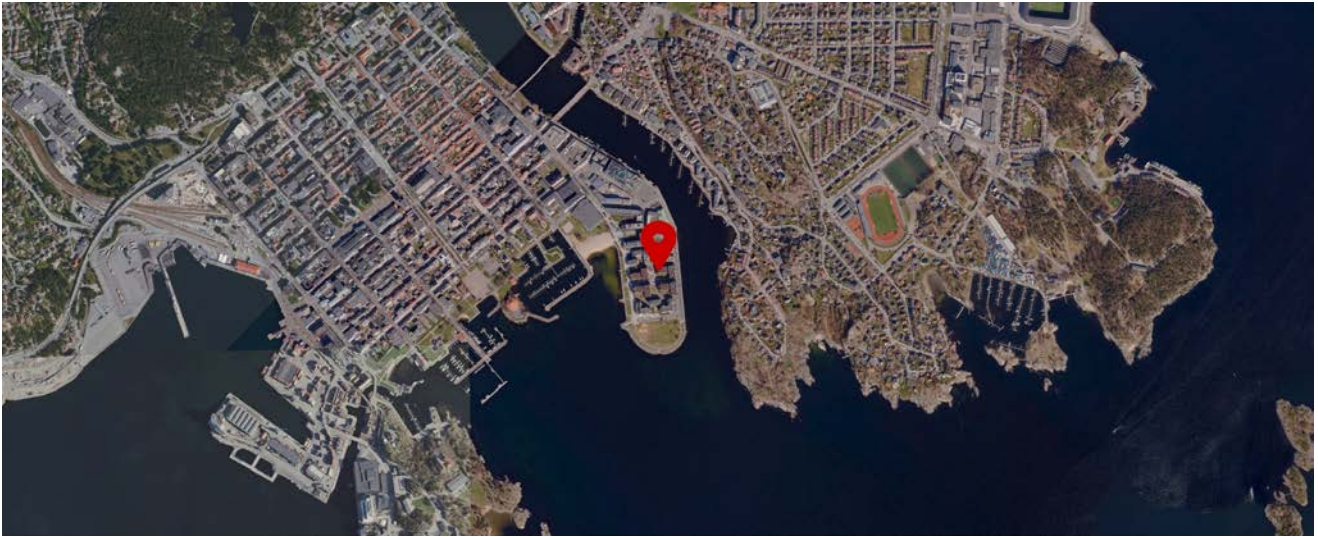


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 Sørmeier AS, avd. Næring 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 2023



# Tilstandsrapport

📍 Verven 7, 4608  
📖 KRISTIANSAND kommune  
# gnr. 150, bnr. 1905, snr. 11

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.01.2024

Rapportdato: 20.02.2024

Oppdragsnr.: 15166-1309

Referansenummer: AU7381

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig. Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

### Rapportansvarlig

Roy A. Andersen  
Uavhengig Takstingeniør  
roy@a-andersen.no  
901 75 702



# 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 åndsverkløven 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

Leiligheten ligger i en bygning som er ferdigstilt i 2020. Leiligheten fremstår i normal teknisk stand ut fra alder. De avvik som er registret er beskrevet i rapporten. Disse ansees ikke å være mer enn hva som er normalt for en leilighet fra 2020 som har vært bebodd.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	80	5	0	85
<b>Sum</b>	<b>80</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>85</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

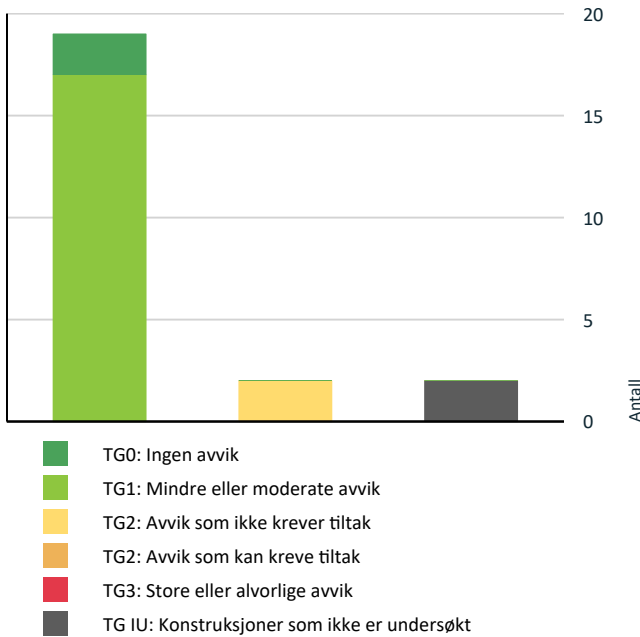
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

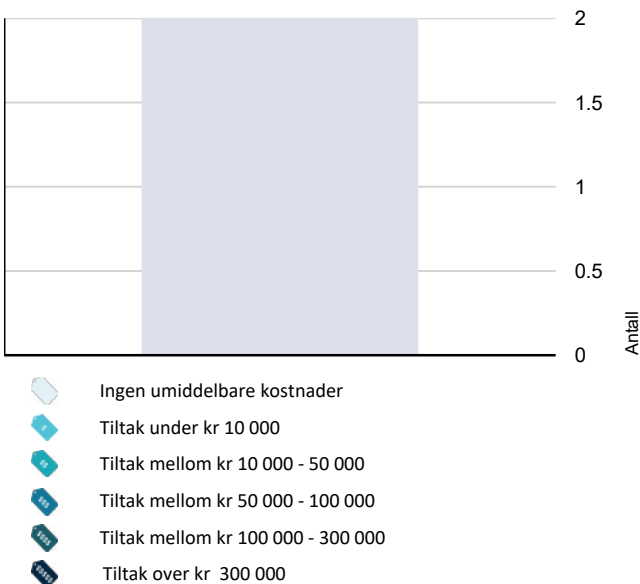
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Innredningen av leiligheten stemmer med hvordan denne er bygd.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning i alle punkter der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda/terrasse. Ingen fellesarealer eller utvendige forhold er befart.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2020

**Anvendelse**  
Bolig

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Mater vinduer med 3 lags glass. All vinduer fungerte ok.



3 lags glass i vindu i stue.

### ! TG 1 Dører

Skyvedør ut fra stue til treplattung og hoved dør i stål. Dører fungerte ok.



Hoved dør.

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplattung på siden med hoved dør og ut fra stue. Begge terrasser var delvis dekket av snø. Plattinger er ikke kontrollert der disse var dekket av snø. synlige terrasser virket ok.



Terrasse ut fra stue.



Terrasse ved hoved inngang.

## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

Merker i parkett to plasser i gang inn fra hoved dør. Dvs i del mot dør til stue. Også noe merker i parkett mot stue. O foring på vindu i soverom er det en skade i malingen. Sprekk i vegg over list på skyvedør på soveroms siden.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Merker i parkett to plasser i gang inn fra hoved dør. Dvs i del mot dør til stue. Også noe merker i parkett mot stue. O foring på vindu i soverom er det en skade i malingen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Synlig skade i overflaten på parkett i gang.



Skade maling i vindu på soverom.



Synlig skade i overflaten på parkett i stue.



Sprekk i vegg over skyvedør på soveroms siden.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Noe mindre ujevnheter er registrert.

## ! TG 0 Radon

Krav til ferdiggattest tilsier at bygget er bygd og prosjektert med radonsperre.

## ! TG 1 Innvendige dører

Dør til kott tar i svill. Enkelte terskler har åpning mellom selve terskel og karmen.

Løs list på gulv mellom gang til bad og soverom.



Synlig sprekk mellom svill og dørkarm.



# Tilstandsrapport



Noe løs gulv list i skyvedør.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Fliser på gulv og vegger. Krav til ferdigattest tilsier at bad er prosjektert og bygd etter gjeldende standard og at det har vært uavhengig kontroll av baderommet.



Dusjvegger og veggengt toalett.



Vask i seksjon

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Ingen målbar fukt i vegger på bad på befaringdagen.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Mer enn 2,5 cm fall på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp sluk. Noe lyse farger på deler av fuger mellom fliser. Det er ikke målbar fukt i området med fuger som er lyse.



Lyse fuger.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Krav til ferdigattest tilsier at membran og sluk er kontrollert i uavhengig kontroll. Sluk er konstruert slik at det ikke er mulig å se hvordan membranen er lagt i forhold til sluken.



Sluk i dusjen.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vann i kran til vask var avskrudd.

# Tilstandsrapport



Vegghengt toalett på bad.



Dreneringshull under toalett på bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon



Styringsenhet for ventilasjonsanlegg utenfor badet.

1. ETASJE > BAD

TG UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er en prefabrikkert baderomsmodul. Hulltaking vil ikke gi svar på om det er fukt i vegger. Fuktmåling ved hjelp av Protimeter gir ingen utslag.

## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Innredning fra byggetiden med normal god standard. Innredningen virket ok.



Ventilasjonsaggregat i kott.



Kjøkkeninnredning.

# Tilstandsrapport



Skap under vask med røropplegg.



Komfyrvakt.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Vifte over koketopp.



Vifte over koketopp. Kanal i skap.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TO 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv og vegger. Vegghengt toalett fjærer noe ved belastning. Bør strammes. Vask i seksjon fungerer ok. Noe merker i fuger som er lyse. Ikke målbar fukt i disse områdene.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det antas ut fra bygge tidspunkt at lekkasjevann blir ført til cisterne via oppsamlingspose.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utstyr på toalett.



Fuge som er lys



Fuge som er lys.

# Tilstandsrapport



Ikke synlig dreneringshull under toalett på toalett rom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger



Rør i rør skap over toalett på bad.

### TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer.

### TG 1 Ventilasjon

Agregat plassert i kott.



Ventilasjonsaggregat i kott.



Styring for ventilasjon på vegg utenfor badet.

### TG IU Varmtvannstank

Felles varmt vann med avlesing av forbruk via måler.

### TG 1 Vannbåren varme

Teknisk installasjon i skap over vegghengt toalett på bad.



Skap for vannbåren varme over toalett på badet.

### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 forenklete 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.*

El. anlegg fra byggetiden.

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 oppdatert? (årstall) **2020 Nytt el. anlegg fra 2020.**
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?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branttilløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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**

**Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede.**



Sikringsskap i gang.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Røykvarsler og brannslukningsapparat. Leiligheten er sprinklet.

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

# Tilstandsrapport



Ett av sprinklerhodene til sprinkleranlegget.



Brannslukningsapparat.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	80	5		85	28	
<b>SUM</b>	<b>80</b>	<b>5</b>			<b>28</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Stue/kjøkken , Gang 2, Bad , Soverom , Toalettrom , Kott	Bod	

### Kommentar

BRA e er 2 boder i kjeller med et BRA på 5 m2 hver.  
Åpent areal er treplattung ved hoved dør, 16 m2 og treplattung ut fra stue 12 m2  
S. rom er kott hvor ventilasjonsaggregat er plassert. BRA 1 m2.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Innredningen av leiligheten stemmer med hvordan denne er bygd.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	79	1



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2024	Roy A. Andersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1905		11			Eiet

### Adresse

Verven 7

### Hjemmelshaver

Bystranda Blå AS

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforedde kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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.

- 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

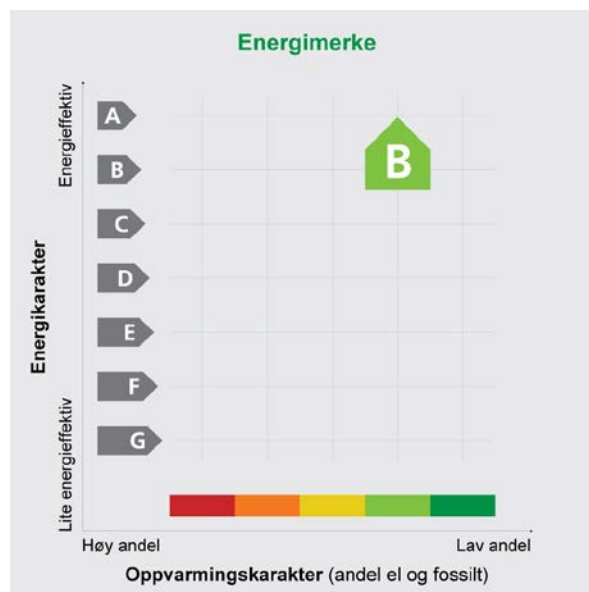
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AU7381>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Adresse	Verven 7
Postnr	4608
Sted	KRISTIANSAND S
Leilighetsnr.	
Gnr.	150
Bnr.	1905
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	300747057
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1309313
Dato	08.09.2021



Innmeldt av SWECO Norge AS v/ Håkon Skogheim

Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

---

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

---

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2021

**BRA:** 80,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 08.04.2021

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**



---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Verven 7	Gnr: 150
Postnr/Sted: 4608 KRISTIANSAND S	Bnr: 1905
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 11
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 08.09.2021 13:40:28	Bygnnr: 300747057
Energimerkenummer: A2021-1309313	
Ansvarlig for energiattesten: BYSTRANDA BLÅ AS	
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Håkon Skogheim	

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikkelEnhetsId	486520566
ByggId	6279694652
BruksenhetsId	6280282725
AdressId	6280264787
VegAdressId	360529909

### Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.	4204
Gnr.	150
Bnr.	1824
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Verven 7
Postnummer	4608
Poststed	KRISTIANSAND S
Bygningsnr.	300747057
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	01.09.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

### Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

### Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei



**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	53 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	80 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	80 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	80 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	214 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	123,5 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,54 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.04.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
-----------------------	------

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,790
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.9.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Håkon Skogheim

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	29,8
Ventilasjonsvarme	4,3
Varmtvann	29,8
Vifter	5,1
Pumper	0,9
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	98,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8468 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	106,24 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5688 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,94 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7487 kWh/år

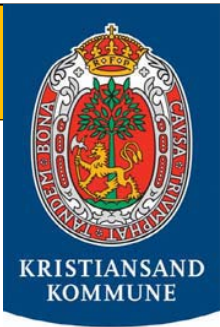
**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	3706 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4761 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8468 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	32,9 %
--------------------------------------	--------



# KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Område: Tangen 90

Målestokk: 1:3000

Dato: 24.05.2019



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



## **Plan nr. 1473**

### **Reguleringsbestemmelser for Tangen – delfelt B2-4 og B2-5. Detaljregulering**

Dato: 03.04.18

## **1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)**

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

#### 1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor feltene B1-B4 skal det oppføres leiligheter i blokk med tilhørende fellesarealer. Innenfor planområdet tillates mellom 240 og 260 boenheter.

Det skal oppføres ulike typer leiligheter i delvis terrassert bebyggelse. Variasjon i størrelse og form skal tilstrebes med tanke på barnefamilier.

#### 1.1.2. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, og gatetun (kun deler uten parkering), balkong, terrasser og fellesareal på terreng kan medregnes i arealet.

Hver boenhet skal enten ha tilgang til solrikt og lunt fellesareal på terreng, eller minst 5 timer sol mellom klokka 09 og 19 ved vår- og høstjevndøgn, på egen balkong, eller minst 2 m<sup>2</sup> store felt som kan åpnes i fasade til boenheten.

Feltene f\_U1 – f\_U4 er felles uteoppholdsareal for boligene innenfor felt B1-B2.

Feltene f\_U5 – f\_U7 er felles uteoppholdsareal for boligene innenfor felt B3-B4.

Det skal etableres et sentralt fellesområde med veksthus, frukttrær, bærbusker mm.

#### 1.1.3. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

Formålsgrense gjelder som byggegrense. Utkraging/ balkonger kan bygges inntil 1,2 meter utenfor vegglinn fra 4,7 m over gate og 3 m over fortau eller gangvei utenfor planens avgrensning. Utkraging tillates i begrenset omfang inntil 1,5 m utenfor vegglinn innenfor planens avgrensning.

#### 1.1.4. Utnyttelse (pbl §12-7)

Bebygd areal (BYA): maks. 5.435 m<sup>2</sup> BYA

#### 1.1.5. Høyder (pbl §12-7)

Byggenes maksimale byggehøyder fremkommer av plankartet.

Tillatt gesimshøyde for delfeltene B1 og B4 er fra c+16 til c+25,2 (4 til 7 etasjer)

Tillatt gesimshøyde for delfeltene B2 og B3 er fra c+16 til c+ 22 (4 til 6 etasjer).

BG#1-4 er portaler med min. 5 m fri høyde.

Boligareal skal ha gulv som ikke er lavere enn c+3,0.

#### 1.1.6. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabobebyggelse og tilstøtende vei.

#### 1.1.7. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 0,6 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,6 m.

#### 1.1.8. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Boligenes hovedatkomst skal være fra fasade mot nærmeste gate/ gatetun, delvis gjennom private forhager. Private forhager/ markterrasser skal være avgrenset mot fellesareal med hekk, gjerde e.l.

All ny bebyggelse skal ha flate tak og et modernistisk uttrykk. Fasader skal utføres med ulike typer tegl, puss og tre for variasjon og nedskalering av bebyggelsen. Fasadenes valører skal formidle overgangen mellom nabobebyggelsen i feltene B2-3 og B2-6.

Ved fallende terreng skal fasademateriale føres helt ned til terreng.

Det skal være en variasjon i romlige sammenhenger, materialitet, detaljering og lys innenfor et samlende tema.

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

Minimum 50 % av takarealet på felt B1-B4 skal ha sedumtak/vegetasjon som ivaretar fordrøyning av regnvann.

Bygningene på hvert boligfelt (B1 – B4) skal hver ha min.150 m<sup>2</sup> vegetasjonskledde fasader.

Det etableres fordrøyningsløsninger for overvann/ vannspeil som kan ivaretas i feltene f\_KG1 – f\_KG3.

Min. 50 % av tomtas ubebygde del skal ha permeable flater over underliggende p-kjeller.

Endelig omfang og utforming fremkommer av utomhusplan og godkjennes i forbindelse med rammesøknad.

#### 1.1.10. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg skal totalt ikke overstige 250 m<sup>2</sup>. Takoppbygg skal være inntrukket innenfor en vinkel av 45 grader.

Tekniske installasjoner skal innebygges.

#### 1.1.11. Støy (pbl §12-7 nr 4)

Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekivalent på mer enn 55 dBA skal gjeldende retningslinjer følges.

#### 1.1.12. Krav til avfallshåndtering

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

Det skal etableres nedgravd løsning innenfor feltene f\_U1/ f\_U2 i overgangen til o\_SF1, og i f\_U6 i overgangen til o\_SF2. Avfallsstasjonene skal skjermes med vegetasjon på tre sider.

#### 1.1.13. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes min. ½ og maks. 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Minimum 9 av p-plassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 meter.

All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng. Eksisterende gjesteparkering i tilknytning til gatetunet Verven, felt o\_SF1, erstattes av tilsvarende antall gjesteplasser i felles garasjeanlegg.

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

#### 1.1.14. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes areal under tak til sykkelstativ for minimum 2 sykler pr. boenhet.

#### 1.1.15. Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 felles avkjørsel for byggeområdet med maksimal bredde = 5,0 meter.

Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrænse mot gate. Sikt skal måles 2,5 meter langs eiendomsgrense og 2,5 meter langs kjørebane kant avkjørsel.

## **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.

Felt o\_G3 er offentlig gangvei. Endelig utforming inkl. grøntaral godkjennes i forbindelse med rammesøknad.

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).**

Felt o\_Kv er offentlig kjørevei

Feltene o\_SF1 - o\_SF5 er offentlige fortau.

Feltene o\_G1 - o\_G3 er offentlige gangveier

## **3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)**

### **3.1 Kombinerte grønnstrukturformål**

Innenfor feltene f\_KG1, f\_KG2, f\_KG3 og f\_KG4 tillates det etablert vannspeil for overvannshåndtering og gangadkomst med min. bredde 2 m til boligene i felt B1 og B2. Feltene f\_KG1- f\_KG4 er felles for B1-B4.

Allmennheten skal sikres ferdsels- og oppholdsrett innenfor f\_KG1- f\_KG4 samt f\_U4 og f\_U5.

### **3.2 Lekeplass**

o\_L1- o\_L2 og f\_KG4 skal opparbeides som lekeplass og oppholdsareal.

o\_L1 og o\_L2 skal være offentlige, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

## **4. Utomhusplan (pbl § 12-5, pbl § 12-7)**

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur, samferdsel, uteoppholdsareal og lekeplasser. De delene av planen som er regulert til grønnstruktur og samferdsel, og overganger til tilstøtende arealer 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:

- Veksthus
- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og bassenger for vannspeil
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.



- Fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Sykkelparkering.
- Utforming og møblering av møteplasser.
- Belysning
- Oppbygging av vekstjord/ drenering som sikrer etablering av vegetasjon på betongdekker.

Designprogram for Tangen skal legges til grunn for detaljutforming av og materialbruk på offentlige arealer.

## 5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 )

### 5.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) godkjent utomhusplan utomhusplan for permanent løsning for utearealer jf. punkt 4 og for alternativ bruk, jf. punkt 5.1.g
- b) godkjente tekniske planer.
- c) plan for håndtering av overvann.
- d) tinglyste rettigheter som sikrer allmennhetens ferdsel og opphold på f\_KG1-f\_KG4 samt f\_U4 og f\_U5.
- e) utvidelse av kvartalslek på Tangen park være ferdig opparbeidet etter avtale med parkvesenet med følgende elementer:
  - flere trampoliner
  - skulpturelle lekeelementer
  - beplantning trær/ busker for å gi bedre le og opplevelse
  - utvidelse av handicap-fiskeplassene
  - flere elementer på trimområdet
  - ny grillplass ved badeplassen
  - mål til ballplassen
- f) en redegjørelse for bruk av miljøvennlige løsninger i material- og energibruk.
- g) beskrivelse av bebyggelsens og anleggets materialbruk, herunder også utomhusanlegg. Dersom vannanlegget er tomt mer enn 6 mnd. skal området planlegges for alternativ bruk.
- h) godkjent tiltaksplan jf. forurensningsforskriften kap 2, for håndtering av forurensede masser, samt faglige utredninger som dokumenterer grunnens kvalitet og stabilitet.

### 5.2 ør det gis brukstillatelse til bebyggelse i feltene B1- B2 skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være godkjent og ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) områdene o\_SF1, o\_G1, o\_G3 og f\_KG1-f\_KG2 og f\_KG4 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) lekeplass o\_L1 inkl. f\_KG4 være ferdig opparbeidet
- d) nødvendig ombygging av gatetun Verven og tilpasninger av fotgjengerkryssinger/ ledefelt mot Otra og Bystranda være gjennomført.

### 5.3 ør det gis brukstillatelse til bebyggelse i feltene B3- B4 skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være godkjent og ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) områdene o\_G2, o\_G3 og f\_KG1-f\_KG3 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) lekeplass o\_L2 være ferdig opparbeidet.
- d) offentlig kjørevei, o\_KV og tilstøtende fortau, o\_SF2 – o\_SF5 være ferdig opparbeidet.

Revidert ihht. Bystyrets vedtak 23.05.2018.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 23.05.2018 som sak nr. 69.

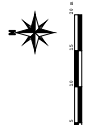
Plan- og bygningsjefen.



**TEGNFORKLARING**

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
  - BH-4 Bebyggelse - boligbebyggelse (1113)
  - BSF-1.4 Bebyggelse - boligbebyggelse, Portal 2 eeg. (1113)
  - UL-7 Utropplutsasad (1600)
  - LH-2 Lekeplass (1610)
- 2. SAMFERDSLSMÆGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
  - KV Kjørevei (2011)
  - Fotau (2012)
  - SF-1.5 Gangvei (2016)
  - G3-3
- 3. GRØNNSTRUKTUR**
  - KG-1.4 Kombinerede grønnestrukturformål (3600)
- STREKSYMBOLER MM.**
  - Plinens begrensning
  - Formalbegrensning
  - Byggingrensning
  - Bebyggelse som fortsettes ellers
  - Friskolelinje
  - Avkjørsel

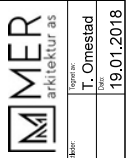
**Kartopplysninger:**  
 Kilde for basiskart: Kristiansand kommune  
 Kartprosjekt: FIG-3  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM, Sone 32  
 Dato for basiskart: 22.08.2017  
 Elevation: 1 m  
 Høydeprosjekt: NAD2000  
 Målestokk: 1:500



**DETALJREGULERING FOR  
 Tangen Delfelt B2-4 og B2-5 - Over terreng  
 MED TILHØRENDE BESTEMMELSER  
 KRISTIANSAND KOMMUNE**



<b>REV:</b>	<b>DATE:</b>	<b>TILBET:</b>	<b>PLANBETITULAREDETAV:</b>
1	18.03.2018	Etablerer offentlig gåsteyn	PLANBETITULAREDETAV
2	28.06.2017		ARKITEKTkontoret
3	03.07.2017		ARKITEKTkontoret
4	02.02.2018		ARKITEKTkontoret
5	02.02.2018		ARKITEKTkontoret
6	03.05.2018		ARKITEKTkontoret
7	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
8	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
9	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
10	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
11	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
12	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
13	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
14	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
15	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
16	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
17	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
18	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
19	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
20	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
21	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
22	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
23	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
24	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
25	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
26	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
27	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
28	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
29	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
30	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
31	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
32	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
33	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
34	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
35	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
36	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
37	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
38	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
39	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
40	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
41	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
42	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
43	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
44	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
45	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
46	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
47	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
48	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
49	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
50	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
51	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
52	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
53	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
54	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
55	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
56	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
57	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
58	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
59	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
60	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
61	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
62	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
63	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
64	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
65	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
66	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
67	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
68	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
69	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
70	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
71	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
72	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
73	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
74	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
75	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
76	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
77	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
78	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
79	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
80	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
81	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
82	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
83	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
84	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
85	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
86	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
87	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
88	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
89	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
90	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
91	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
92	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
93	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
94	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
95	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
96	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
97	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
98	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
99	14.07.2018		ARKITEKTkontoret
100	14.07.2018		ARKITEKTkontoret



Prosjekt: T. Omestad  
 Dato: 19.01.2018

**Plan nr. 1264.**

**BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KVADRATUREN OG VESTRE HAVN,  
DEL 1 - KVADRATUREN 2011-2022**

**§1 Planer og status (pbl § 1-5 2.ledd nr.4)**

**1.1** Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommunedelplanen. Kommuneplanen og kommunedelplanens bestemmelser gjelder for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om tilsvarende tema.

**1.2** Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

**§2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-8 e)**

**2.1** Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.

**2.3** Innenfor områder der det stilles krav om samlet plan for flere eiendommer skal det lages planprogram. Planprogrammet skal bidra til å avklare overordnede rammebetingelser og valg av grep for det videre planarbeidet.

**§ 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene**

**3.1** Rivingstillatelse for eksisterende bebyggelse skal ikke gis før igangsettingstillatelse for nye tiltak foreligger.

**3.2** Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker (pbl §11-9 nr. 5 og 11-9 nr. 8)  
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i kvartalene 1-3, 7-9, 13-15, 19-21, 25-27, 31-33, 37-39, 43-45, 49-51 skal det beskrives hvordan planen forebygger kriminalitet.

**3.3** Ved regulering av kvartaler skal en forholdsmessig andel av gategrunn tas med i plan. Bruken av trafikkområder skal være som gjengitt i temakart gatebruk.

**3.4** Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene være gjennomgående.

Struktur

**3.5** Formålsgrænse på plankartet viser takutspring. Ved regulering skal bygningenes vegglinje måles inn og byggelinje følge denne.

**3.6** Offentlig tilgjengelige passasjer og smug skal opprettholdes.

**3.7** Den eksisterende oppdeling av fasadene som gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen skal videreføres. Kvartalets variasjon i fasadeuttrykk skal opprettholdes og videreutvikles. Byggene skal arkitektonisk framstå som selvstendige bygg. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg.

Bevaring (pbl §11-9 nr. 7)

**3.9** Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse.

**3.10** Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyde som er middelverdi av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygningens høyder.

#### Høyder og form (pbl §11-9 nr. 5)

**3.11** Kvartalene (1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, 37, 38, 39, 43, 44, 50) har maksimal gesimshøyde på 15,5m og maksimal mønehøyde på 20,1 m. Bebyggelse i indre gårdsrom har en maksimal byggehøyde på 20,1 m. Høydeangivelsene er forutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje innenfor en vinkel av 45 °. Bestemmelsen gjelder for den delen av kvartal 20 som er avsatt til sentrumsformål.

Unntak fra denne bestemmelsen er: For eiendommer som grenser inntil Markensgates sørvestside skal ha maks møne- og gesimshøyde slik disse er i dag. Gesims- og mønehøyder i Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

Det er knyttet vesentlige verneverdier til følgende gateløp/fasaderekker:

Kvartal 2:

Ved regulering skal gatemiljøet mot Kirkegata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 9:

Ved regulering skal gatemiljøene og de autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 15:

Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt og Skippergata ivaretas, gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

Kvartal 21:

Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Skippergata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

**3.15** Ved regulering av kvartalene 65-68 skal eksisterende byggeform, areal og høyde beholdes.

**3.16** Utbygg eller karnapper skal ikke krage ut over byggelinjen. Balkonger kan tillates inntil 1,2m ut mot gate.

**3.17** På tak skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis e.l., maks 10% av byggets flate, og trekkes inn fra vegglin minimum 2 m eller innenfor 45 grader. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre.

**3.18** Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene, men gå rett ned fra portrom.

#### Utnyttelsesgrad (pbl §11-9 nr. 5)

**3.19** I det indre av kvartalene 1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, , 37, 38, 39, 43, 44, 50 er BYA inntil 100%, dog ikke i dagens grøntområder.

#### Grønnstruktur

**3.20** I område G1 skal det opparbeides gang/sykkelveiforbindelse gjennom område for grønnstruktur som vist i gjeldende regulering.

**3.21** Sandlekeplass skal normalt reguleres som grønnstruktur, underformål friområde og lokaliseres på bakkeplan og inntil andre offentlige arealer i reguleringsplaner. I eksisterende lukkede karéer uten offentlig tilgang kan lekeplass reguleres som bebyggelse og anlegg med underformål lekeplass.

#### **§4 Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl §11-9 nr. 5, 6, 7 og 8)**

Parkering på rivings-/ branntomter tillates ikke.

##### Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker

**4.1** Ved etablering av restaurant og serveringssted som nevnt i pbl §20-1 d) skal plassering av inngangsdør, parkering i gate, bruk av fortau og bredde på fortau utformes slik at ulykker forebygges.

##### Universell utforming

**4.2** Ved tiltak som nevnt i pbl §20-1 d skal det tilrettelegges for universell utforming i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Bestemmelsen gjelder for bebyggelse og anlegg - sentrumsformål.

#### **§5 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)**

**5.1** Område BA 1 kan benyttes til bolig og kontorformål. Område BA 2 kan benyttes til marina og bevertning.

##### Sentrumsformål (pbl §11-9 nr. 5)

**5.2** I formålet sentrumsbebyggelse inngår parkeringsanlegg. En nærmere spesifisering av tillatte formål for de enkelte områder er angitt i tabell 1.

**5.3** Lokaler på gateplan skal forbeholdes forretningsvirksomhet, servering eller publikumsrettet servicevirksomhet mot angitte gater, som vist i temakart (krav til publikumsrettet virksomhet i 1 etasje).

**5.4** Alle butikker i første etasje skal ha egen inngang fra gate. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.

**5.5** I kvartalene 19, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 37, 38, 43 tillates det ikke etablert nye boenheter.

**5.6** I kvartalene 1, 2, 3, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 39, 44, 45, 49 og «fiskebrygga» skal boligandelen ikke overstige 30 % av totalt byggevolum i kvartalet.

#### **§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-10 nr. 2 og §11-9 nr. 5 og 8)**

**6.1** Ramper i gate tillates ikke.

**6.2** Ved regulering eller endring av gateutforming skal det etableres nye trær i tråd med normalprofiler for aktuell gate, vist i kommunedelplanen. Eksisterende trær i gater og parker skal bevares ved nye tiltak. Dersom dette ikke er mulig kan nye trær gjenplantes på stedet eller innen rimelig nærhet av planområdet.

§ 6.3 Parkeringsbestemmelser vedtatt i kommuneplan kan fravikes i detaljregulering. Hele kvartalet skal tas inn i vurderingen.

## **§7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-11 nr. 3)**

**7.1** Anlegg og innretninger i eller ved sjøen skal ikke hindre fri sikt fra gatene i Kvadraturen.

**7.2** Østre havn skal forbeholdes friluftaktiviteter.

**7.3** I områder avsatt som småbåthavn langs Otra skal det ikke anlegges flytebrygger.

---

## **RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING**

### **Boligformål (pbl §11-9 nr. 5)**

Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende, og vilkårene for dispensasjon i pbl §19-2 for øvrig er oppfylt.

### **RETNINGSLINJE KULTURMILJØ**

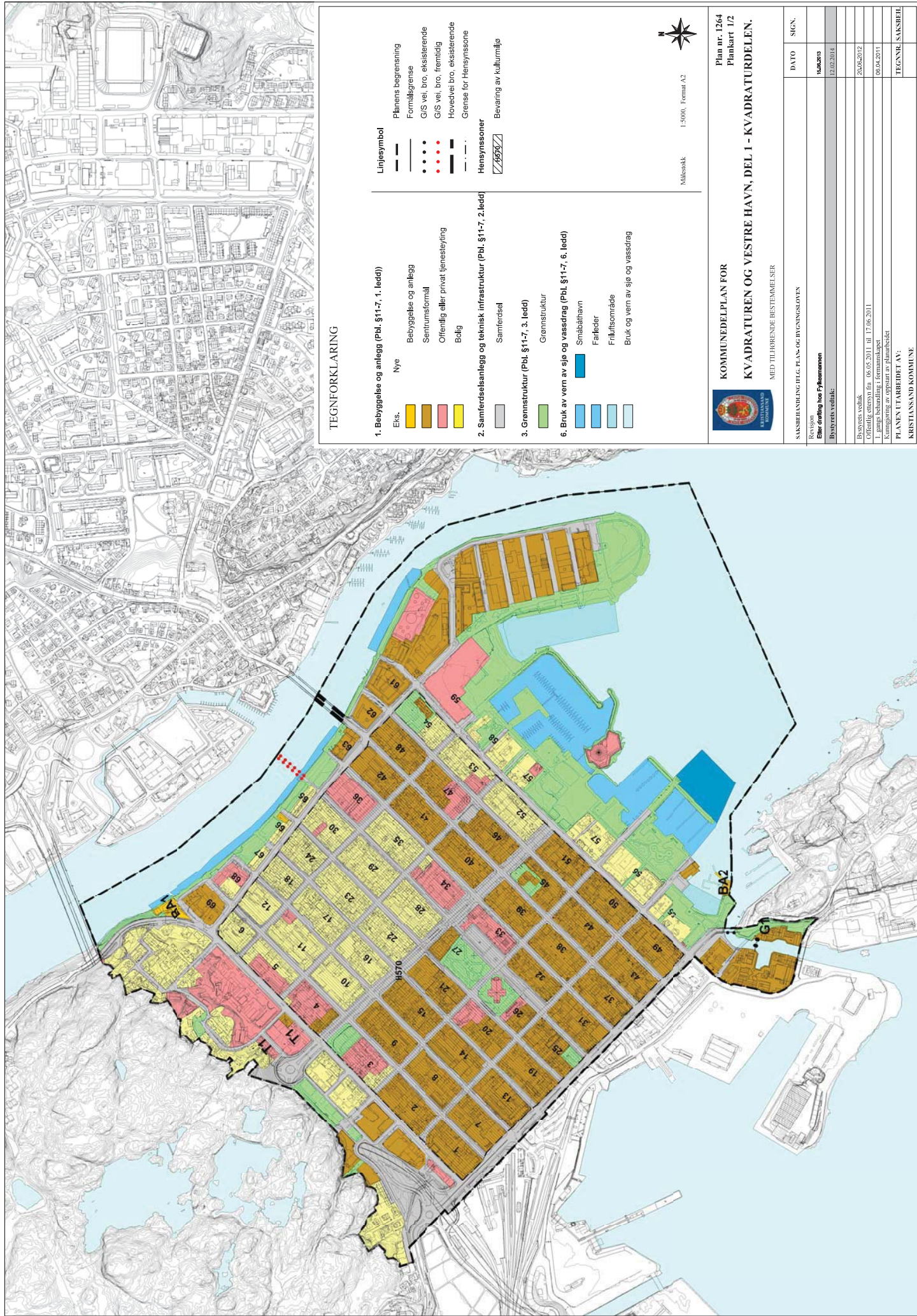
Formålet med hensynssone kulturmiljø er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

Følgende elementer er viktige og skal ivaretas ved regulerings- og byggesaker:

- Gateløpenes siktakser skal holdes åpne
- Historiske parker og plasser og bevaringsverdige bygg som vist i temakart bevaring
- De større sammenhengende bygningsmiljøene i Posebyen og Murbyen

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 12.02.2014 som sak nr. 23.

Retting av Korrekturfeil: Kvartal 49 ut av § 3.11 og 3.19 – 18.03.2014, AL



TEGNFORKLARING

- Linjesymbol**
- Planens begrensning
  - Formålsgrænse
  - G/S vei, bro, eksisterende
  - G/S vei, bro, fremtidig
  - Hovedvei, bro, eksisterende
  - Grense for hensynssone
  - - - Hensynssoner
  - ▨ 100% Bevaring av kulturmiljø

- 1. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7, 1. ledd)**
- Nye
  - Eks.
  - Bebyggelse og anlegg
  - Sentrumsformal
  - Offentlig eller privat tjenesteyting
  - Bolig
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §11-7, 2. ledd)**
- Samferdsel
- 3. Grønnstruktur (Pbl. §11-7, 3. ledd)**
- Grønnstruktur
- 6. Bruk av vern av sjø og vassdrag (Pbl. §11-7, 6. ledd)**
- Småbåthavn
  - Farleier
  - Frikultursområde
  - Bruk og vern av sjø og vassdrag



Målestokk 1:5000, Format A2

Plan nr. 1264  
Plankart 1/2  
KOMMUNEDELPLAN FOR  
KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATUREDELEN.  
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER



REVISJON	DATE	SIGN.
Etter drøining hos Fylkeskommunen	12.02.2014	
Bystyrets vedtak:		
Bystyrets vedtak	25.06.2012	
Bystyrets vedtak	08.04.2011	
TEGNER: SAKSBRIE		

Saksbehandling i H.G. PL. OG BYGNINGSLOVEN  
 Sist revidert vedtak: 06.05.2011 til 17.06.2011  
 Opprinnelig vedtak: 06.05.2011  
 Kommuneplanens utarbeidelse og vedtak: 08.04.2011  
 PLANEN UTARBEIDET AV:  
 KRISTIANSAND KOMMUNE





## Meglerrapport



**Eiendom:** Verven 7  
**GID:** 150/1905/0/11  
**Betaler navn:** BYSTRANDA BLÅ AS  
**Utskrevet:** 06.02.2024 08:29

	<b>Nettopris</b>	<b>Bruttopris</b>
<b>Eiendomsskatt:</b>		
4100 - Eiendomsskatt	6 898,69	6 898,69

**Feie:**  
Ingen feiegebyr eller sameiegebyr funnet

**Vann:**  
Vanngebyr betales av sameiet (pris ikke beregnet)

**Kloakk:**  
Kloakkgebyr betales av sameiet (pris ikke beregnet)

---

<b>Totale kommunale avgifter pr. år:</b>	<b>6 898,69</b>	<b>6 898,69</b>
--	-----------------	-----------------

---

### Andre opplysninger:

Dersom eiendommen har koblingsgebyr 2300 slam tilknyttet har denne septiktank / slamavskiller.

Spørsmål om eiendomsskatt, vann og avløp, ta kontakt med Kristiansand kommune – tlf 38 07 50 00

Spørsmål om feiegebyr rettes til KBR - tlf. 47 81 40 00

# BUDSKJEMA



Eiendom:

Verven 7, 4608 KRISTIANSAND S

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

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

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

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

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

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.  
**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



# 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](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto: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 **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

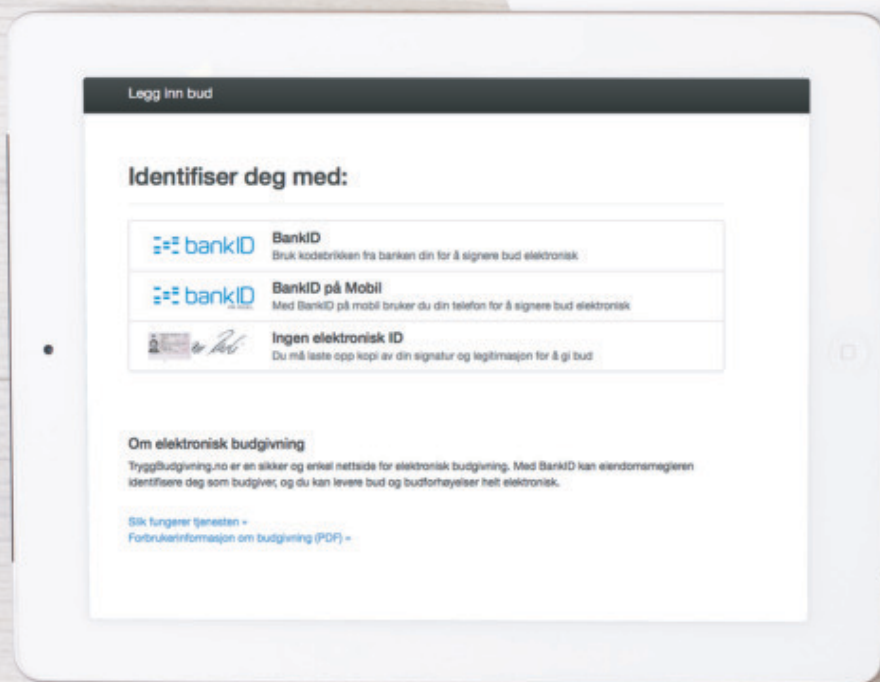
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

tryggbudgivning.no

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



#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**RITA OMMUNDSEN** | Eiendomsmegler | **990 99 108**

**rita.ommundsen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. NYBYGG** | Skippergata 10 | 38 02 22 22