



DOKUMENT- VEDLEGG

Kuholmsveien 66, 4631 Kristiansand s



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



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

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

...forts. neste side

Selgers initialer



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Kuholmsveien 66

2. Postadresse *

Kristiansand

Om boligeier

3. Hovedselger *

Ketil Børstein Stensrud

4. E-postadresse hovedselger *

5. Telefonnummer hovedselger *

6. Medselgere

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

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2020

8. Har du selv bodd i boligen? *

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

Siden høsten 2020

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

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

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

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

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Samtlige bad i huset er pusset opp 2020. Flis på flis av faglærte med dugnad fra familie og venner. Alt av rør tatt av KRV, strøm OneCo. Har tatt bilder av arbeidet. Bad i utleiedel tatt sommeren 2023. Flis på flis via dugnad fra familie og venner (faglærte).

Tak, yttervegg og fasade

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

*

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Kjeller

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

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

Har hatt tilløp til fuktproblematikk i kjelleren (utleiedel) grunnet brukerfeil fra leietaker (dårlig ventilasjon). Hele utleiedelen ble derfor renoveret sommeren 2023 og her er alt nå nytt.

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

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

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

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

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Mener det ble gjort noe rundt drenering i hagen i forbindelse med etablering av kunstgress. Alt arbeid utført her av Vågen & Hansen Utemiljø AS.

Elektrisitet

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

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

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Alt lagt nytt av OneCo.

Rør

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

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

Feil kan for eksempel være:

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Ventilasjon og oppvarming

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

OneCo har skiftet ut alle termostater.

Skjevheter og sprekker

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Etablert ny vedovn i stua (skiftet fra gammel vedovn til ny, moderne glasspeis).

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

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

I underetasjen (utleiedel) ifm. brukerfeil og dårlig ventilasjon fra tidligere leietakere. Hele underetasjen er nå renoveret sommeren 2023.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

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

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei

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

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

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

*

- ☒ Ja
- ☐ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

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

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

- ☒ Ja
- ☐ Nei
- ☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

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

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Andre opplysninger

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

63. Er det utført radonmåling? *

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

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

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

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

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

Dekning og vilkår

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

Priser

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

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

Kjøp og angreter

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

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

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

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere

 bankID



Ketil Børstein Stensrud
9578-5999-4-1610454

2023-10-18 12:20:12Z

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring Gjensidige.pdf

Dette dokumentet



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Tilstandsrapport

Kuholmsveien 66, 4631 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 733

Areal (BRA): Enebolig 235 m²



Befaringsdato: 04.09.2023

Rapportdato: 05.09.2023

Oppdragsnr.: 19344-1192

Referansenummer: GR1466

Autorisert foretak: Boligtakst AS




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst

Gyldig rapport
05.09.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Enebolig over tre etasjer med utleiedel i u. etg. og hoveddel i 1 og 2 etg.

Boligen er bygd ca. 2007. I 2020 ble det utført renovering og oppgradering av hoveddel i 1 og 2 etg. samt flere utvendige endringer/oppgraderinger på boligen. Leiligheten i u. etg er modernisert/renovert i 2023.

Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

Garasje/tilleggsbygg er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten etter enighet med eier. Videre informasjon må fås av eier, egenkontroll eller bestille kontroll som tilleggstjeneste av bygningskontrollør/fagkyndig.

For øvrig må hele rapporten leses

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
2 Etasje	67	67	0	
1 Etasje	98	97	1	
Underetasje	70	70	0	
Sum	235	234	1	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

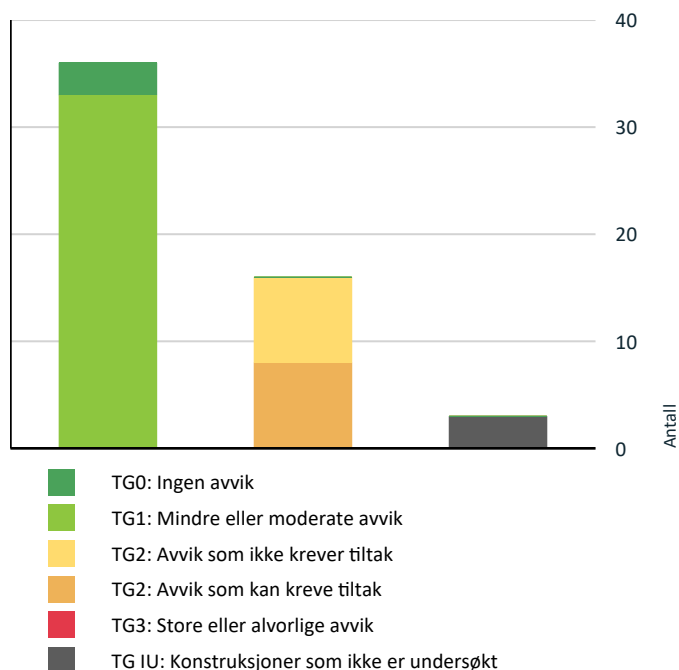
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ene rom i u.etg er inntegnet som bod, men ble brukt og innredet som soverom ved befaringen. I 1 etg er det åpnet opp og fjernet vegg mellom stue og kjøkken.

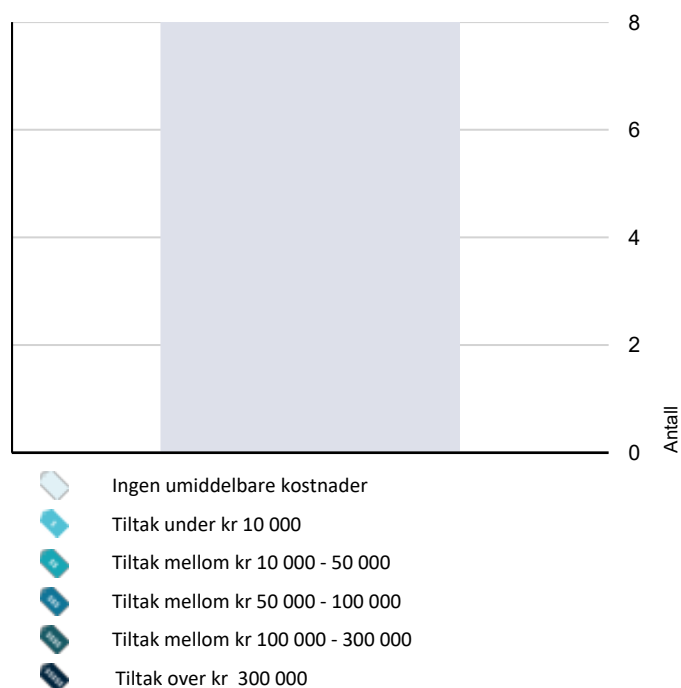
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

TG2 i rapporten er ikke kostnadsestimert

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Isolasjon er fjernet i et område på loft ned mot 2 etg. Trolig grunnet montering av spotter ol. Dampsperre/plast er stedvis punktert.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke rekkverk/håndrekker montert på utvendige trapper. Hekk som fungerer som rekkverk/sikring oppå murvegg må holdes tett/fylldig og med tilstrekkelig høyde for å kunne fungere som sikring mot fall.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Målinger er ikke utført eller dokumentert

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Synlig smøremembran registret i sluk, men det ser ikke ut til å være montert klemring i overgang mellom sluk og membran.

❗ Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

❗ Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det mangler ventilering på wc-rom

🔧 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

❗ Utvendig > Taktekkning - sveiseapp [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder. Normal levetid på denne type tekkning vurderes å være 20-30 år.

❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik registrert med stikk kontroll var i stue 1 etg. fra dobbelfløyen stuedør og ut i rommet, samt i gangrom med fliser. Laminatgulv i leiligheten hadde glipe i skjøter og noe skader samt svikt ved belastning som tyder på ujevnt eller mykt underlag. Det er stedvis registrert noe hulrom/bom under fliser. Med tanke på stort format/størrelse på fliser må det kunne forventes noe hulrom/bom. Forhold holdes under oppsyn slik omfang er nå.

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

❗ Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluk lot seg ikke kontrollere grunnet dusjkabinett med tett bunnkar. Kabinett lot seg ikke flytte på en enkel måte ved befaringen.



❗ Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.

❗ Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Hovedsakelig flat utførelse på gulvet.

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

Det er påvist andre avvik:

Gulv utenfor dusjsone har stedvis flat utførelse og stedvis noe feil fall. Ved befaring ble det påpekt forhold vedrørende fallforhold og manglende tetting/membran med oppbrett mot dørterkel. I etterkant av befaringen ble det utført lokal utbedring ved dørterkel i form av påskjøting av membran med oppbrett mot terskel. Det er tilsendt billedokumentasjon av fagmann som utførte utbedringen. Fallforhold er uendret, men oppbrett på membran vil gjøre at evt. lekkasje vann ikke ledes ut ved døren med dagens fallforhold. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er mellom 5 -10 mm. Anbefalt/ønsket høydeforskjell er 25 mm.

❗ Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis siden arbeider er utført som vennetjeneste av faglært og dermed ikke har videre dokumentasjon eller garanti som normalt følger via ansvarlig firma med godkjenning. Badet anses som oppgradert og ikke renoverert siden det er lagt flis på flis og membran på membran.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2007

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Hoveddelen ble renovert/modernisert i 2020-2021 (1 og 2 etg).
2023	Modernisering	Utleiedel i underetasjen ble modernisert i 2023

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taket er dekket med profilerte stål/metallplater på skråtak. Takplater fremstår i hovedsak med normal slitasje, men har noe antydning til slitasje i enkelte endeskjøter. Noe vedlikehold bør påregnes fremover. Ingen synlige tegn til svikt/lekkasje ble registrert ved befaringen.



Takplater med noe løsnet plastbelegg på endeskjøt

Taktekking - sveisepapp

TG 2

Sveisepapp/asfaltapp på flat tak over vaskerom og gang i 1 etg. Denne tekkingen er i hovedsak skjult/overbygd, men kan delvis sees i enkelte ender. Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje registrert ved befaringen. TG settes i hovedsak grunnet alder.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder. Normal levetid på denne type tekking vurderes å være 20-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsyn

Nedløp og beslag

TG 1

Pipe og lufting er helbeslått. Takrenner og nedløp i stål og plast. Det er montert snøfangere mot vei på boligen. Beslag antas å være fra byggetid og har i hovedsak normal slitasje. Det må bemerkes at beslag kun er kontrollert fra bakkenivå/terrasse med tanke på sikkerhet for fall ved nærmere kontroll på taket.

Veggkonstruksjon

TG 1

Murvegger antas å være av leca med pussede overflater. Ingen vesentlige sprekker registrert.

Øvrige yttervegger av trekonstruksjon. Museband registrert ved stikk kontroll.

Fasader fremstår med normal god stand og er jevnlig vedlikeholdt.



Fasade ut mot vei.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Sperretak i tre med undertak av bord. Lufting via ventiler i gavler og spalte ut mot gesims. Lufting ser ut til å fungerer tilstrekkelig. Ingen synlige lekkasjer registrert i undertak ved befaringen.

Tilstandsrapport



Område med isolasjon fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Isolasjon er fjernet i et område på loft ned mot 2 etg. Trolig grunnet montering av spotter ol. Dampspærre/plast er stedvis punktert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isolasjon bør legges tilbake og punktert dampspærre tettes/tapes.

Vinduer

TG 1

Vinduer fra byggetid med trekarmer og isolerglass. Hovedsakelig normal slitasje. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler/beslag må påregnes. Enkelte vinduer er noe vanskelige/harde å lukke helt igjen.

Dører

TG 1

Inngangsdør fra 2020. Øvrige dører fra byggetid. Funksjon ok. Normal slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Opparbeidet terrasser rundt boligen. Terrasse ut fra stue er oppgradert med kunstrgress, Hekk i betongkasser og kantstein mot fjellet. Glassrekkverk montert på øvrige terrasser. Ny plassbygd trapp langs fjell mellom 1 og 2 etg. Terrasser/uteområder fremstår med god stand. Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke rekkverk/håndrekk montert på utvendige trapper. Hekk som fungerer som rekkverk/sikring oppå murvegg må holdes tett/fylldig og med tilstrekkelig høyde for å kunne fungere som sikring mot fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk/håndrekk på utvendige trapper.

INNENDIG

Overflater

Overflater i 1 og 2 etg. er fornyet ved renovering av boligen. Overflater i u. etg antas å være fra byggetid.

Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Det må bemerkes at det var mye møbler og lagrede ting i u. etg som begrenset for synlighet og tilgang av overflater ved befaringen.

TG settes ikke.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik registrert med stikk kontroll var i stue 1 etg. fra dobbelfløyen stuedør og ut i rommet, samt i gangrom med fliser. Laminatgulver i leiligheten hadde glippe i skjøter og noe skader samt svikt ved belastning som tyder på ujevnt eller mykt underlag.

Det er stedvis registrert noe hulrom/bom under fliser. Med tanke på stort format/størrelse på fliser må det kunne forventes noe hulrom/bom. Forhold holdes under oppsyn slik omfang er nå.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TG 2

Radonmåling er ikke fremvist eller gjennomført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målinger er ikke utført eller dokumentert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre radonmåling.

Pipe og ildsted

TG 1

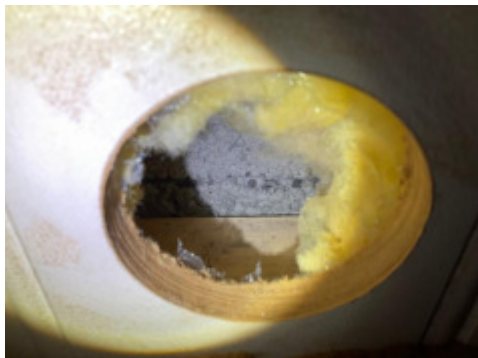
Peis med innsats i 1 etg fra 2020. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran innsats. Funksjon ok ifølge eier med tanke på trekkforhold/oppfyring.

Rom Under Terreng

TG 0

Tilstandsrapport

Deler av u. etg har vegger som er tilbakefylt på utside og påforet med trevegg på innside. Det ble utført hulltaking i ene soverom/bod for stikk kontroll og sjekk av tilstand inne i vegg med tanke på fukt. Ingen tegn til fukt/svikt ble registrert.



Hulltaking foretatt på ene soverom/bod

Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp mellom 1 og 2 etasje. Glassrekkverk montert i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

TG 1

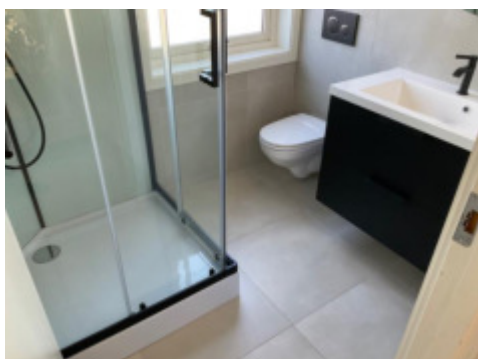
Flere innerdører i underetasje har heng i karm og kan til fordel justeres/tilpasses.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

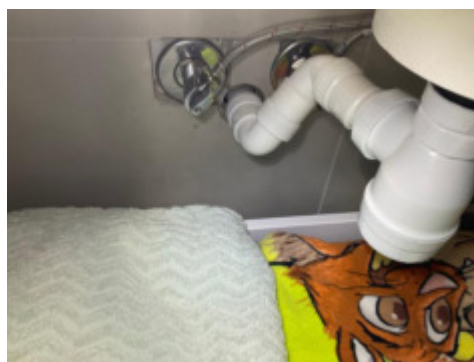
Baderom ble modernisert i 2020. Det er lagt flis på flis ifølge eier. Nytt vvs-utstyr montert, takhimling malt og montert spotlight.



Overflater vegger og himling

TG 1

Malt tak og fliser på vegger. Det er lagt flis på flis ifølge eier. Det er dusjkabinett i rommet og vannuttak på vegg som tilsier bruk av dusjkabinett. Det vil dermed ikke være fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.



Manglende tetting ved rørgjennomføringer i vegg under vask. Bør tettes/fuges

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulvet. Hovedsakelig flat utførelse på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet fungerer med dagens avvik/fallforhold. Det forutsettes at det er membran/tetting med oppbrett mot terskel som gjør at lekkasjevann ikke kan ledes ut av rommet ved terskel. Dette ble ikke sjekket siden det krever demontering av list.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Membransjikt ble ikke fornyet ved modernisering av baderom. Type membran/tetting er ukjent/skjult, men antas å være fra byggetid.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluk lot seg ikke kontrollere grunnet dusjkabinett med tett bunnkar. Kabinett lot seg ikke flytte på en enkel måte ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tilstandsrapport

Man må ha tilgang til sluk med jevne mellomrom for rensing og vedlikehold.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Nytt vvs-utstyr i 2020. Vvs utstyr fungerte ok. Vvs utstyr fungerte ok.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere drenering/spalte hvis det lar seg gjøre på en forsvarlig måte.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig avtrekk via ventil. Flat terskel for tilluft til rommet.



Det mangler deksel på ventil over kabinett.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens løsning.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1U

Baderom er bygget med opplegg for dusjkabinett og det er i praksis ikke fuktpåkjønning på overflater. Det er også lite egnet sted for hullboring estetisk siden bakside av dusjkabinett grenser mot yttervegg og midt på vegg i trappeløp.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom oppgradert i 2020.

Overflater vegger og himling

TG 1

Malte flater på vegger og tak.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedsakelig flat utføres på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens avvik, men det forutsetter at det er membran/tetting med oppbrett ved dørterskel slik at evt lekkasjevann ikke kan renne ut av rommet ved døren. Forhold er ikke sjekket siden det krever demontering/inngrep

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er registrert noe synlig smøremembran i sluk, men begrenset kontrollert grunnet lite synlighet/tilgang. Ellers skjulte løsninger.



Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Synlig smøremembran registrert i sluk, men det ser ikke ut til å være montert klemring i overgang mellom sluk og membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rommet fungerer med dagens avvik, men manglende klemring gjør at membranløsninger i sluk er svakere enn fullverdig løsning med slukmatte og klemring. Sluk bør jevnlig renses og kontrolleres. Anbefales å smøre ekstra membran i sluk som forsterkning.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vvs utstyr fungerte ok.

Ventilasjon

TG 1

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk. Begrenset tilluft siden det ikke er spalte i dørkarm.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

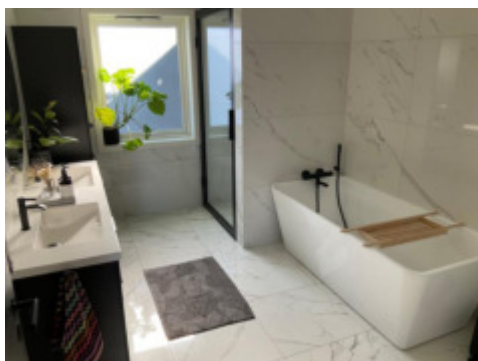
TG 0

Hulltaking foretatt inne på vaskerom da dette er eneste mulighet med tanke på tilgang. Ingen tegn til fukt registrert.

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom ble oppgradert med flis på flis og nytt vvs-utstyr.



Overflater vegger og himling

TG 1

Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det er opplyst at det ved modernisering ble lagt flis på flis. Ingen unormale utslag registrert ved bruk av fuktindikator i våtsoner.

Det bør fuges/tettes ved gjennomføring av avløpsrør til vask inn i vegg.



Ingen utslag registrert i dusjsone eller ved badekar.

Overflater Gulv

TG 2

Punktet omhandler gulv utenfor dusjsonen. Utenfor dusjsone er det sluk under badekar.



Synlig membran med oppbrett på terskel.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv utenfor dusjsone har stedvis flat utførelse og stedvis noe feil fall. Ved befaring ble det påpekt forhold vedrørende fallforhold og manglende tetting/membran med oppbrett mot dørterskel. I etterkant av befaringen ble det utført lokal utbedring ved dørterskel i form av påskjøting av membran med oppbrett mot terskel. Det er tilsendt billedokumentasjon av fagmann som utførte utbedringen. Fallforhold er uendret, men oppbrett på membran vil gjøre at evt. lekkasjevann ikke ledes ut ved døren med dagens fallforhold. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er mellom 5 -10 mm. Anbefalt/ønsket høydeforskjell er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring gjør at lekkasjesikring er bedre ivarettatt ved at membran har fått oppbrett ved terskel. Ved dagens løsninger på baderom vil det normalt ikke forekomme betydelig fuktpåkjenning på overflater (utenfor avgrenset dusjsone). Det er dermed gitt en TG2 på forholdet.

Endring av fallforhold vil være krevende både med tanke på utførelse og økonomisk slik at det vil være mer rasjonelt å vurdere dette i sammenheng med en fremtidig renovering av rommet.

Overflater Gulv - dusjsone

TG 1

Fliser på gulv i dusjsone med lokalt fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Tilstandsrapport

Synlig membran og klemring registret i dusjsluk. Sluk/avløp under badekar er ikke kontrollert da det ikke lot seg flytte på en ok måte ved befaringen.



Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vvs utstyr fungerte ok.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekksvifte. Noe begrenset tilluft siden det mangler spalte i dørkarm.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking foretatt fra vaskerom som grenser inn mot bakside av der badekar er plassert. Det var ikke tilgang for hulltaking bak dusjsone grunnet tilliggende konstruksjoner/yttervegg. Ingen synlig fukt registrert. Ved hulltaking ble det registrert synlig leca som trolig er satt opp mellom rommene. Hulltaking vil dermed ikke gi en full indikasjon eller tilgang for kontroll av fukt i våtsone/vegg til baderom. TGIU settes av denne grunn selv om det ikke ble registrert noe tegn til svikt.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

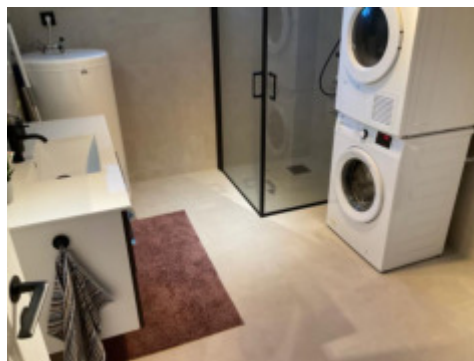
Baderom er oppgradert i 2023. Det er lagt ny membran og fliser oppå eldre overflater.

Vvs-utstyr er skiftet.

Takflate med sparklet og malt overflate.

Flis og membranarbeider er opplyst å være utført av faglært som vennetjeneste.

TG 2 settes på arbeider som er utført uten firma og dermed ingen videre dokumentasjon eller garanti som et ansvarlig foretak er pålagt.



Overflater vegger og himling

TG 1

Malte flater i taket. Fliser på vegger.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

To sluker i rommet. Noe synlig membran registrert, men hovedsakelig skjult bak flislim, fugemasse ol. Eier opplyste at ved oppgradering av baderommet ble det smurt ny membran oppå de «gamle» fliser for deretter å legge nye fliser som toppsjikt.



Synlig membran i dusjsluk



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis siden arbeider er utført som vennetjeneste av faglært og dermed ikke har videre dokumentasjon eller garanti som normalt følger via ansvarlig firma med godkjenning.
Badet anses som oppgradert og ikke renoveret siden det er lagt flis på flis og membran på membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak er angitt.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderom inneholder innredning med vask, dusjhjørne med glassdører og toalett. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekksvifte. Flat terskel for tilluft.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er tilgang på egnet/utsatt sted mot tilliggende konstruksjoner som normalt vil være utsatt for fuktproblematikk

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning er skiftet i 2020 og fremstår med god stand.
Ingen tegn til fukt/lekkasje registrert under kjøkkenvask ved vann/avløp.
Det er montert lekkasjesikring med sensor i området.

Avtrekk

TG 1

Avtrekksvifte integrert i platetopp med avsug som ledes ut av boligen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredning skiftet i 2023. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Det anbefales å montere lekkasjesikring med sensor i området under vask ved vann/avløp.



Avtrekk

TG 1

Tilstandsrapport

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok. Skiftet i 2023.

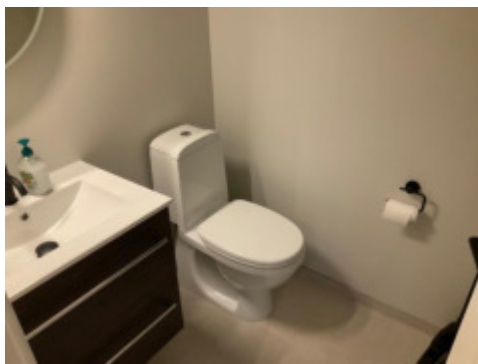
SPESIALROM

UNDERETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

1 TG 2

Fliser på gulv. Malte flater i tak og vegger. Innredning med vask og toalett. Funksjon ok.
Rommet er nylig oppgradert.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler ventilering på wc-rom

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilering bør etableres

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 1

Vannrør av type rør i rør system. Ingen synlig tegn til svikt.
Stengekraner i Fordelerskapene. Funksjon ok.



Fordelerskap på vaskerom i 1 etg.



Fordelerskap bad underetasje

Avløpsrør

1 TG 1

Avløpsrør fra byggetid. Ingen tegn til svikt ved befarings.

Ventilasjon

1 TG 1

Naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventil i enkelte våtrom og kjøkkenvifte. Vanlig løsning ut fra byggetid.

Varmesentral

1 TG 1

Elektrisk oppvarming og vedfyring

Varmtvannstank

1 TG 1

Bereder plassert på vaskerom i 1 etg er fra 2005. Ingen tegn til svikt.
Bereder plassert på bad i u. etg fra 2013. Ingen tegn til svikt.



Bereder 1 etg. 2005

Tilstandsrapport



Bereder i leilighet. 2013

Elektrisk anlegg



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

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

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)
Svar eier:
Alt av elektrisk ble tatt ifm. renovering 2020 både utvendig og innvendig (Hoveddel). Samsvarserklæring fra OneCo tilgjengelig digitalt via boligmappen.no
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Svar eier:
Ja, OneCo
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Svar eier:
Foreligger samsvarserklæring fra OneCo fra 2022
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?
Svar eier:
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Svar eier:
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligen

elektriske anlegg?

Svar eier:

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Det må gjøres oppmerksom på at dette kun er en forenklet vurdering av el-anlegg og kan ikke sammenlignes med en el-kontroll av fagkyndig. Det vil derfor likevel kunne være forhold med el-anlegget som ikke blir fanget opp ved denne type vurdering.

Branntekniske forhold



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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn



Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette oppgravinger og målinger over lengre tid.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 1

Det er registrert synlig grunnmursplast på tilbakefylt del. Deler av drenering er overbygd og ikke kontrollert visuelt. Ingen tegn til svikt i drenering registrert ved befaringen.



Synlig grunnmursplast på bakvegg mot fjell



Taknedløp må ledes "bedre" ned i overvannsrør



Nedløp ved garasjen bør ledes vekk på en bedre måte

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Støpte/murt fundamenter. Ingen tegn til svikt. Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravninger og målinger over lengre tid.

Terrengforhold

TG 1

Utenomhusarealer er opparbeidet med terrasser på forskjellige nivåer og gårdsplass med belegningsstein. Terreng rundt huset er hovedsakelig opparbeidet og overbygd/skjult.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2 Etasje	67	67	0	Soverom , Bad , Stue , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
1 Etasje	98	97	1	Gang , Omklingsrom , Vaskerom , Bad , Stue/kjøkken	Kott
Underetasje	70	70	0	Gang , Soverom , Wc , Bad/vaskerom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	
Sum	235	234	1		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ene rom i u.etg er inntegnet som bod, men ble brukt og innredet som soverom ved befaringen. I 1 etg er det åpnet opp og fjernet vegg mellom stue og kjøkken.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse arbeider utført ved renovering/modernisering i 2020-2021-2023

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2023	Sven Bentsen	Takstingeniør
10.8.2022	Sven Bentsen	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	733		0	434.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kuholmsveien 66

Hjemmelshaver

Stensrud Ketil Børstein

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2022		Innhentet	0	Nei
Tegninger	10.08.2022		Innhentet	0	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen	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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/GR1466>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 152 Bnr.: 733 Fnr.: Snr.:

Adresse: Kuholmsveien 66

Areal i m²: 434,6

Anm.:

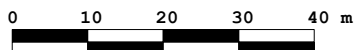
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

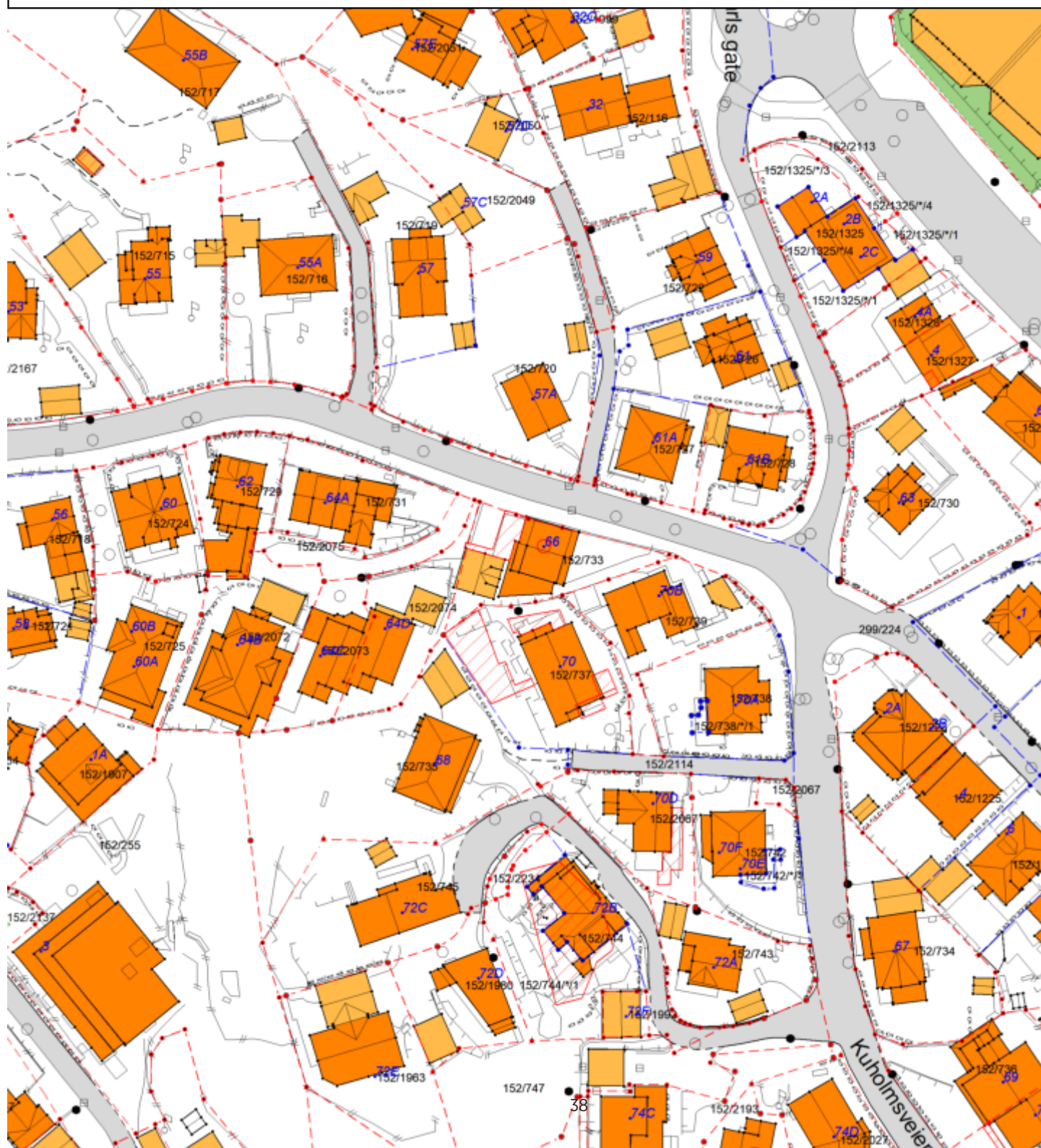
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 27.04.2023

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

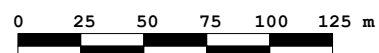
Område: Kuhlomsveien 66

Dato: 27.04.2023

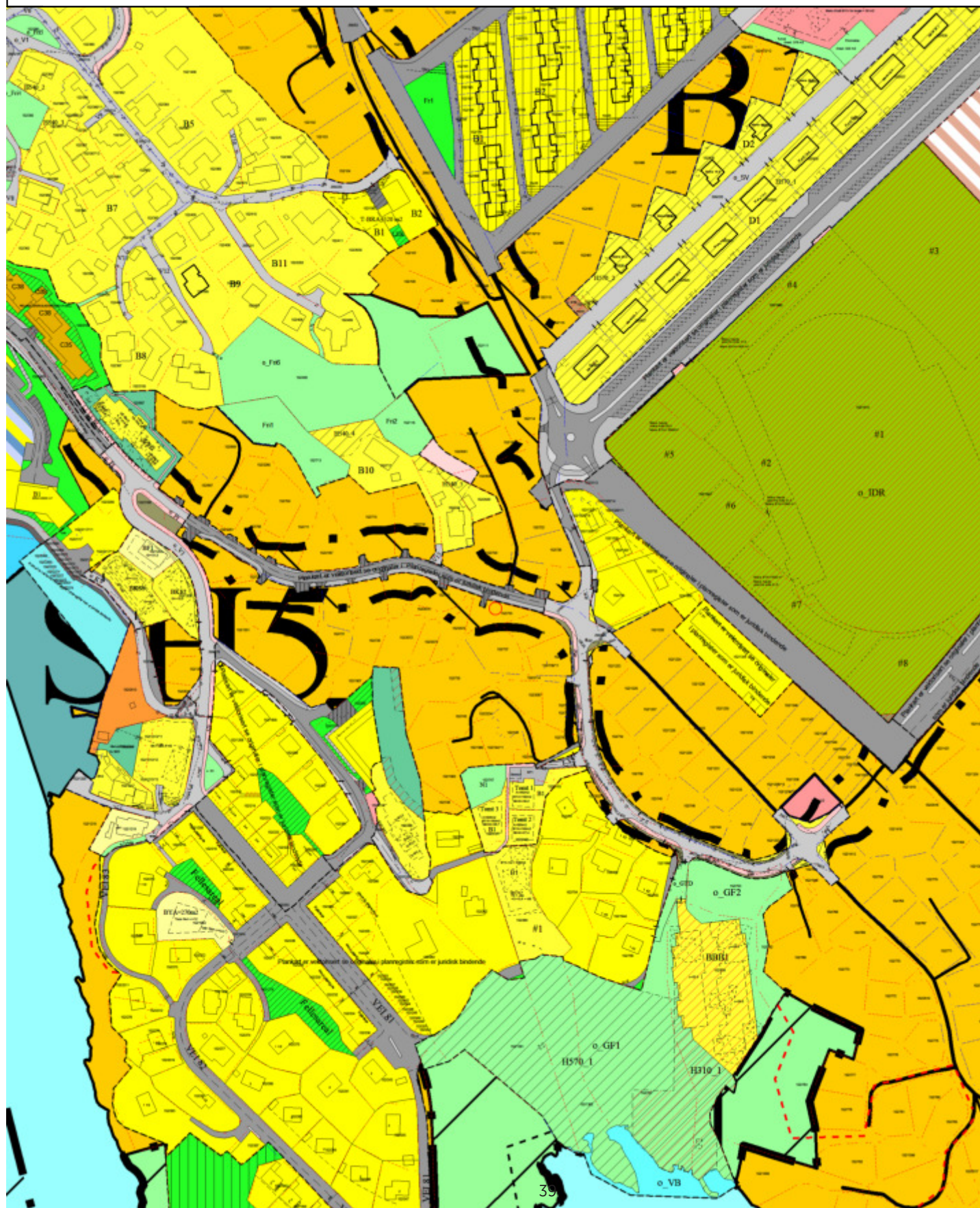
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32





3. Rettsvirkning og bestemmelser

Bestemmelser endret i formannskapet 17.04.13 og bystyret 21.09.16

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl §11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak kan bare iverksettes dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner eller reguleringsplaner.

Kommuneplanens arealdel fastsetter ikke ny byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen jf pbl §1-8. Inntil byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, er tiltak etter pbl § 1-6 første ledd ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er fasadeendring, fradeling ved innløsning av bebyggd festetomt etter tomtfesteloven, tiltak i samsvar med gjelden de reguleringsplaner og kommuneplanbestemmelser fastsatt etter § 11-11 nr. 4

Kommuneplanen omfatter også arealene i følgende kommunedelplaner: Flekkerøyplanen av 22.02.1995, Kystsoneplanen av 29.03.1995, Kommunedelplan for Odderøya 13.09.2000, Kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd av 07.11.2001 med siste endring av 08.12.2009 og Kommunedelplan for Lund av 27.04.2005. Disse kommunedelplanene vil bli opphevet.

Etter plan- og bygningslovens §1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsatt i bestemmelsen § 1.

Bestemmelser

til kommuneplanens arealdel for Kristiansand kommune fastsatt med hjemmel i plan- og bygningslovens §§11-9, 11-10 og 11-11, vedtatt av bystyret 22.06.2011

§ 1. Forholdet til eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5, annet ledd)

1. Kommunedelplan for Kvadraturen (1999), E 18 (1998), E 39 (2005) og RV 456 Vågsbygdveien (2007) med tilhørende reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.
2. Kommunedelplan for Kristiansand Havn av 1995 gjelder ved eventuell motstrid foran kommuneplanens arealdel med unntak av Odderøya, arealene sydvest for Havnegata vist som senterområde og arealene vist som havneområde.
3. Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen vedtatt av Miljøverndepartementet 21.06.2011, går foran kommunedelplanens arealdel.
4. Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde, og ved eventuell motstrid går de foran kommuneplanens

arealdel. Når det gjelder reguleringsplaner opplistet under pkt.6, gjelder derimot kommuneplanens arealdel foran så langt arealdelen har endret arealbruk i forhold til reguleringsplanene.

5. Når det ikke foreligger motstrid, supplerer kommuneplanens arealdel nevnte kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke omhandler vedkommende tema (lekeplasser, annet uteareal, parkering, størrelse på garasje m.m.).
6. Opplisting av reguleringsplaner vist til i pkt 4
 - Plan nr 52 – Reguleringsplan Voie og Brøvig, av 29.11.1954. Del av område avsatt til skole-tomt og boligtomter rundt skoletomta endres til LNF.
 - Plan nr 131 – Reguleringsplan Voiebyen 1 av 19.6.1963. Område for småindustri og område for garasjer endret til grønnsstruktur.
 - Plan nr 149 – Reguleringsplan Slettheia, del

av (Gnr. 14, Bnr.1) av 3.6.1965. Område avsatt til skoletomt endret til grønnstruktur.

- Plan nr 167 – Reguleringsplan Slettheia 4 av 17.3.1967. Del av område avsatt til skoletomt endret til grønnstruktur.
- Plan nr 176 - Reguleringsplan for Kjos industriområde av 29.07.1967. Regulert friareal endret til bebyggelse og anlegg.
- Plan nr 194 - Del av reguleringsplan for gnr 29, Haus av 13.02.1969
- Plan nr 281 - Reguleringsplan for Dvergsneveien av 06.01.1975. Rest av gammel veiplan utgår.
- Plan nr 318 - Reguleringsplan for Høyfjellet 2, av 14.11.1977. Regulerte boliger endret til LNF-område.
- Plan nr 330 - Reguleringsplan for område mellom Topdalsfjorden og Sømsveien av 15.06.1978, del av offentlig formål endret til grønnstruktur.
- Plan nr 342 – Dalsveien Justvik, Alt. 2 av 7.6.1979. Deler av areal avsatt til jordbruk endres til bebyggelse og anlegg.
- Plan nr 356 – Kongsgård alle 31 – 33 av 15.11.1979. Deler av området endres fra friområde til bebyggelse og anlegg.
- Plan nr. 390 – Kjerregårdsbukta nytt ferjeleie, av 28.3.1979. Overstyres i sin helhet.
- Plan nr 480 - Reguleringsplan for Bråvann av 25.02.1987, deler av område B5 endret til LNF-område.
- Plan nr 668 - Reguleringsplan for Strømmeområde av 27.09.1995, Felt N1 endret til offentlig og privat tjenesteyting.
- Plan nr 703 - Reguleringsplan for Vestheiene nord – Tinnheia felt O av 20.08.1996, felt E er endret til kombinert formål bolig og offentlig og privat tjenesteyting. Deler av felt D4 endret til LNF – område.
- Plan nr 877 – Vest-Agder Sykehus av 2.4.2003. Deler av friluftsområde endret til tjenesteyting.
- Plan nr 1194 – Reguleringsplan for Studedalen, Massedeponi av 17.06.2009, del av regulerte naturvernområde og friluftsområde endret til råstoffutvinning.

§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

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

Det skal utarbeides områdeplan for områdene Kroodden, Grimsmoen, Marvika, Strømsheia, Sørlandsparken, Ødegård og Randøyane.

I sjø og vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets verneverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

I vassdrag er det ikke tillatt med oppføring av brygger med mindre dette inngår i reguleringsplan.

§ 3. Unntak fra krav om plan (pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan, er oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet inntil 50 m² BYA/BRA og frittliggende boder/ga-rasjer inntil 50 m² BYA/BRA på bebygd eiendom tillatt uten reguleringsplan. Garasjen skal kun være i én etasje og ha maksimalt bruksareal 50 m². Mønehøyde skal være maksimum fire meter. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en og samme bruksenhet og oppføring av tiltak som nevnt i bestemmelsen §§ 16 b første ledd og 17 a krever ikke reguleringsplan.

I områder avsatt til grønnstruktur tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett og badeplasser, så langt det er i samsvar med formålet, uten reguleringsplan.

Riving og oppføring av landbruksbygg krever ikke reguleringsplan.

Endret ved formannskapets vedtak 17.04.2013

§ 4. Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene (pbl § 11-9 nr. 8)

Miljøoppfølging, -overvåking og konsekvenser

- Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking, herunder miljøgifter i småbåthavner både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport. Planen skal dokumentere at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet

er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt.

- Dersom det skal gjennomføres tiltak i områder med sulfidholdige bergarter skal det utarbeides tiltaksplan for å forhindre forurensende avrenning.
- Naturmangfold skal utredes

Temaplaner

Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens § 11-9 nr 8 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i medhold til plan- og bygningslovens § 11-9 nr.3 og § 11-10. Teknisk plan og utomhusplan skal lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Teknisk plan skal vise utformingen av offentlige trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett og energiforsyning i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-7.

Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for alle allment tilgjengelige arealer til rekreasjon, lek, idrett samt andre grøntområder. Utomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk. For arealer som skal overskjøtes til eller forvaltes av kommunen, skal planen utformes i samsvar med "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

§ 5. Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)

a. Vannforsyning og avløp

Opphevet ved formannskapetets vedtak 17.04.13.

b. Vei og transport

Opphevet ved formannskapetets vedtak 17.04.13.

c. Fjernvarmeanlegg

Nye bygg innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal knyttes til dette, og bygges slik at fjernvarme kan brukes.

§ 6. Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur med mer før området tas i bruk (pbl § 11-9 nr. 4)

- Ved utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, barnehager m.v. være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse.
- Teknisk plan og utomhus plan skal være godkjent før det gis rammetillatelse for et gitt antall bygg fastsatt i reguleringsplan.
- Utearealer til allmenn lek, rekreasjon og idrett skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for nye boenheter eller annet tiltak angitt i reguleringsplan.
- Dersom et utbygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med krav angitt i bestemmelsenes §9, skal dette innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.

§ 7. Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl § 11-9 nr. 5)

a. Universell utforming

Minst 70 % av nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

b. Byggehøyde over havet

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå. I nye utbyggingsområder skal det for bygging under 5 meter dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn er ivaretatt.

For bebyggelse med kort levetid kan kravene i eksisterende utbyggingsområder reduseres med 0,5 meter.

Kravet for nye utbyggingsområder kan reduseres dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga stormflovern, liten bølgepåvirkning eller lignende.

I områder med betydelig bølgepåvirkning kan det stilles høyere krav.

c. Uteoppholdsareal til bolig

I Kvadraturene med nære randsone, samt bydels- og områdesentrene skal minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal være 25 m². I resten av kommunen er kravet minimum 80 m². Nærmere krav for de enkelte områder fastsettes i reguleringsplan.

d. Bod/lager ved sjøen, brygger

Boder ved sjøen skal ikke være større enn 15 m² bruksareal (T-BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 meter. De skal ha dør uten vindu og ellers ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m². Takvinkel skal være mellom 33 og 45 grader. Ark, kvist, takoppbygg, halvtak og overbygg og lignende tillates ikke.

Brygger skal begrenses i størrelse og kaifront skal ikke være lenger enn åtte meter. Arealet skal maksimum være 16 m². Platting som del av brygge tillates ikke. I område rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, leegger og liknende.

e. Garasjer

Garasjer skal ha maksimalt bruksareal 50 m². Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. *Rettet opp i henhold til bystyrets vedtak 21.06.11.*

f. Byggegrense langs vei

Avstand fra vei skal måles fra eiendomsgrense, reguleringsgrense eller faktisk veiplassering og den av de som ligger nærmest byggeobjektet.

Byggegrense fra kommunal vei er som angitt:

- Langs samlevei, som betjener mindre enn 200 boenheter, Sa1 skal avstand fra vei til bygning være minimum 6 m. For bygning mot fortau/gs side skal avstand til vei være minimum 4 meter. Samleveier er forbindelsesveier innenfor områder og bydeler, industriveier og eller veier med busstrafikk.
- Langs samlevei, som betjener mer enn 200 boenheter og skal benyttes i industriområder og ved busstrafikk, Sa2 skal avstand fra vei til bygning være minimum 8 meter. For bygning mot fortau/gs side skal avstand til vei være minimum 4 meter.

- Langs atkomstvei A1 og A2, boligveier samt stikkveier i industriområder, og gang-og sykkelveier skal avstander fra bygning til vei være minimum være 3 meter for bolig, 1,5 meter for frittliggende garasje parallelt med vei og 5 meter for garasje normalt på vei.
- Murer lavere enn 0.5 meter kan plasseres i eiendomsgrense mot vei, murer med høyde mellom 0.5 og 1.9 m skal minimum plasseres i en avstand fra vei som tilsvarer halve murens høyde, murer høyere enn 2 m skal plasseres min 1 m fra vei.
- Garasjer skal alltid plasseres slik at det er plass til en bil mellom garasjeport og vei.

Endret ved formannskapetets vedtak 17.04.13

§ 8. Bruksendring og riving av bolig (pbl § 11-9 nr.5, jf. § 31-6)

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler.



Kommuneplanbestemmelsene krever at områder for lek skal ha sol på minst halve arealet klokken 15 jevndøgn. Bildet er fra lekeplassen i Tresse.

§ 9. Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

Kravene gjelder ved regulering og ved søknad om nye tiltak.

a. Funksjonskrav

- Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 vårjevndøgn.
- Areal brattere enn 1:3 er ikke tellende i arealberegning etter bestemmelsenes § 9 b, unntatt der dette kan inngå i lekeareal, for eksempel akebakke.
- Alle utearealer som skal forvaltes/eies av kommunen, skal utformes og anlegges i samsvar med "Normaler for uteanlegg i Kristiansand kommune", vedtatt av bystyret 19.11.2008.

b. Lokalisering og utbyggingsvolum

- Det skal etableres nærmiljøpark i tilknytning til grunnskoler i alle nye utbyggingsområder. Nærmiljøparken skal være minimum 15 dekar og legges i tilknytning til annen grønnstruktur. Nærmiljøpark gjelder også som kvartalslek innen gitte avstandsgrenser for kvartalslekeplass/tilbud. 7'er fotballbane skal integreres i nærmiljøparken.
- I boligområder med bymessig preg skal arealer for lek, rekreasjon og eventuelt idrett samlokaliseres i nærmiljøpark. Det skal settes av minst 4,25 dekar til formålet. I Kvadraturen med nære randsoner skal nærmiljøparken legges maksimalt 300 meter i luftlinje fra bolig. Allmenn park, kvartalsleketilbud og sandleketilbud skal integreres i nærmiljøparken. Allmenn park og kvartalsleketilbud skal minst være to dekar hver. Sandleketilbudet skal minst være 250 kvadratmeter.
- Idrettsanlegg kan etableres i tilknytning til nærmiljøparken, og areal kommer da i tillegg.
- Ved utbygging i nye eller etablerte utbyggingsområder skal det etableres/være etablert kvartalslekeplass/tilbud, med integrert sandleketilbud på minimum 2,25 dekar, maksimalt 400 meter i luftlinje fra bolig. Terrensprang større enn 30 meter og vei større enn samlevei SA1 regnes som barriere for atkomst til kvartalslekeplass. Maksimalt 600 boenheter kan være tilknyttet én kvartalslekeplass.

- Det skal etableres/være etablert sandlekeplass/tilbud på minimum 250 m², maksimalt 100 meter i luftlinje fra bolig ved utbygging i nye eller etablerte utbyggingsområder. Terrensprang større enn 10 meter og vei større enn atkomstvei A1 regnes som barriere for atkomst til sandlekeplass. Maksimalt 100 boenheter kan være tilknyttet én sandlekeplass.
- I nye utbyggingsområder skal det etableres 7'er fotballbane for utbygginger med mer enn 400 boenheter. I utbygginger med mer enn 800 boenheter skal det etableres to 7'er baner eller én 11'er bane. For 7'er baner skal det settes av minimum fire dekar, og for 11'er baner minimum ni dekar, inkludert parkeringsareal. For 11'er baner skal det i tillegg settes av areal til garderobeanlegg, dersom dette ikke finnes i tilstøtende anlegg.
- Uteoppholdsareal på egen tomt i barnehager i nye utbyggingsområder skal være minimumseks ganger innendørs bruksareal. For en normalbarnehage for 100 barn skal det avsettes minimum 2,8 dekar til uteoppholdsareal.
- For sykehjem og boliginstitusjoner skal det avsettes min 25 m² til uteoppholdsareal pr. boenhet/omsorgsplass på egen tomt. I Kvadraturen kan anlegg på tak/balkonger inngå i arealberegningen.

§ 10. Fasader, skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

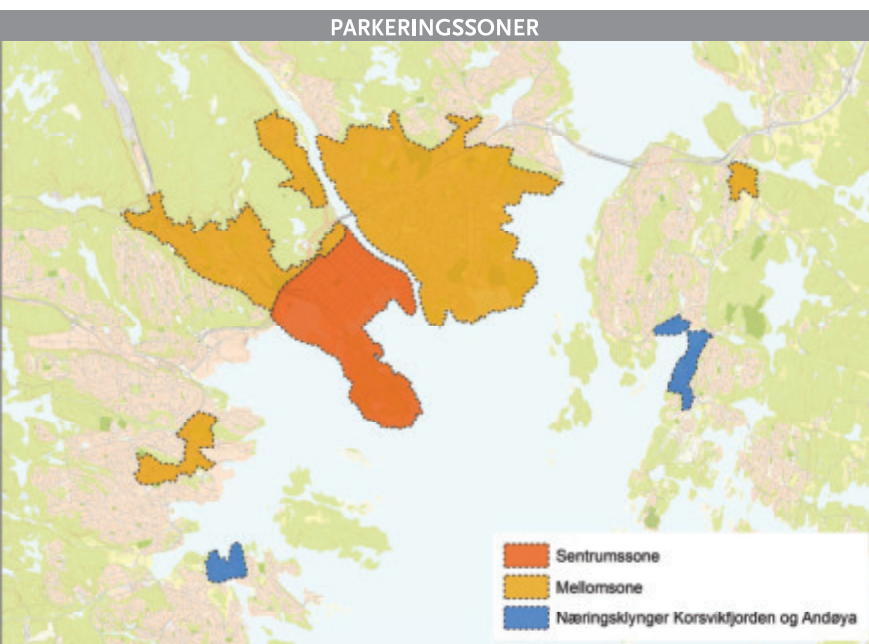
- Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. I utgangspunktet tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.
- Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.
- Langs innfartsveiene er det ikke tillatt med klistreplakater på vegger, gjerder eller på frittstående stativer. Reklametransparenter over gate eller vei tillates ikke.
- Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdsselen eller være til fare for omgivelsene. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

§ 11. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Endret av bystyret 21.09.2016

Inndeling av parkeringssoner:

- Sone Sentrum omfatter Kvadraturen, Vestre-havn, Odderøya
- Mellomsonen omfatter Grim, Eg, Gimle, Lund og senterområdene i Vågsbygd og Rona
- Ytre sone omfatter resten av kommunen
- Næringsklynger Korsvikfjorden og Andøya



a. Fellesbestemmelser

- For Sone sentrum og i Mellomsonen kan kommunen stille krav om felles løsning for varelevering og avfallshåndtering.
- Parkeringen skal sikres til bruk for boligene og kan ikke fradeles uten samtykke fra kommunen.
- Parkeringsplasser, som tallfestes etter brøkutregning (tilleggs-plasser, plasser for gjesteparkering, handikapp-plasser), skal være "felles-plasser for de aktuelle bruksenhetene".
- Gjesteparkering kan, avhengig av bebyggelses form, også legges på felles areal. Prosjekt som omfatter flere bruksenheter skal avsette oppstillingsplass for motorsykler o.l. på felles-areal på egen tomt eller på felles areal for flere tomter.
- Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, skoler, universiteter, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Krav til antall biloppstillingsplasser fastsettes ved regulering, innen rammen av 0,2 til 0,6 plasser pr. ansatt av kommunen.
- For utbygginger med flere enn ti bruksenheter skal parkering som hovedregel legges i fellesanlegg innomhus og/eller under bakkeplan. For kontor tillates inntil 15 prosent på bakkeplan, for forretning 25 prosent. Det tillates maksimalt 10 prosent av tomt nytet til kunde/gjesteparkering på bakkeplan. Adkomst og hver enkelt plass skal dimensjoneres etter gjeldende krav. Plan som viser utforming av plassene, atkomstforhold og manøverareal skal følge byggesøknaden.
- Det skal tilrettelegges for plasser til handikap-parkering. Antall vurderes i hver enkel plan- og byggesak.
- Kommunen kan kreve et lavere antall parkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det.
- Det skal settes av nok areal til sykkelparkering. Krav til antall plasser for boligbebyggelse, kontor og forretning fremgår av tabellen. For grunnskoler kreves 40 plasser pr. 100 elever, for videregående skoler 30 plasser pr. 100 elever. Krav til antall plasser for annen bebyggelse fastsettes av kommunen innen følgende grenser:
 - 20-40 plasser pr. 100 arbeidsplasser
 - 10-30 plasser pr. 100 besøkende
- Mobilitetsplan
Ved etableringer av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m² bruksareal skal det utarbeides mobilitetsplan. Kravet gjelder for alle nyetableringer på alle plannivå, fra utarbeiding av konsekvensutredning til søknad om bruksendring.

I mobilitetsplanen skal virksomheten gjøre rede for totalt transportomfang til/fra virksomheten herunder personreiser til og fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser varelevering og godstransport. Det skal gjøres rede for fordeling av transport gjennom døgnet og hvordan den totale transporten fordeles på typer transportmiddel.

Videre skal det redegjøres for hva som er den ønskede fordelingen (målsetting) og hvordan virksomheten skal tilrettelegge for å få til den ønskede fordelingen mellom transportmidler. Planen skal redegjøre for hvordan bedriftene kan begrense behovet for parkeringsplasser, for dermed å minimere behov for areal til parkering samt bidra til å nå 0-vekstmålet i personbiltrafikken.

Planen skal også gjøre rede for behov for og krav til antall ladestasjoner for el-biler og fordeling av parkeringsplasser mellom nullutslippsbiler og andre biler.

b. Krav som gjelder for den enkelte sone

Typen nybygg	Sone sentrum	Mellom sone	Ytre sone	Næring soner Korsvikfjorden og Andøya
Boligbebyggelse	• Bil: min ½, maks 1 pr boenhet, på fellesareal på egen tomt • Sykkel: min 1 pr. bruksenhet, minst halvparten av dette arealet skal være overbygd	• Bil: 1 bil pr. bruksenhet, på fellesareal på egen tomt • Gjesteparkering: ¼ bil pr. bruksenhet som skal være skiltet og tilgjengelig hele døgnet • Sykkel: min 2 pr. bruksenhet, minst halvparten av dette arealet skal være overbygd	• Bil: 2 biler pr. bruksenhet, på egen tomt eller 1,5 biler på felles parkeringsplass • Gjesteparkering: 0,25 bil pr. bruksenhet på offentlig parkeringsplass • Sykkel: min 2 pr. bruksenhet	
Kontor	• Bil: Maks 1 pr. 100 m² bruksareal på fellesareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter. • Sykkel: Minimum 2 pr. 100m² bruksareal. Plassene skal være overdekket og sentralt plassert i forhold til sykkelvegnettet og personalinngang.	• Bil: Maks 1 pr 100 m² bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter. • Sykkel: 1,5 pr. 100 m² bruksareal Plassene skal være overdekket og sentralt plassert i forhold til sykkelvegnettet og personalinngang.	• Bil: Maks 1 pr 100 m² bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter. • Sykkel: 1,5 pr. 100 m² bruksareal Plassene skal være overdekket og sentralt plassert i forhold til sykkelvegnettet og personalinngang.	• Bil: Bil - maksimum 1,5 pr. 100 m² bruksareal på egen tomt eller fellesareal på flere tomter • Sykkel: 1,5 pr. 100 m² bruksareal Plassene skal være overdekket og sentralt plassert i forhold til sykkelvegnettet og personalinngang.
Forretning	• Bil: Maks 1 pr. 100 m² bruksareal på fellesareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter med formål kundeparkering og med tilfredsstillende inn og utkjøringsforhold. • Lastearreal for vare- og lastebiler • Sykkel: Minimum 1,5 pr 100 m², 1,0 for arealer ut over 5000m²	• Bil: 3 - 5 pr 100 m² bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter med formål kundeparkering og med tilfredsstillende inn og utkjøringsforhold. • Lastearreal for vare- og lastebiler • Sykkel: 1,0 pr. 100 m² bruksareal	• Bil: 3 - 5 pr 100 m² bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter med formål kundeparkering og med tilfredsstillende inn og utkjøringsforhold. • Lastearreal for vare- og lastebiler • Sykkel: 0,5 pr. 100 m² bruksareal	
Industri og lager		• Bil: Maks 1 pr 200 m² bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter. • Lastearreal for vare- og lastebiler	• Bil: 1 pr 100 m² bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter. • Lastearreal for vare- og lastebiler	

c. Garasje

For boligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være innpasset i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.

d. Småbåthavner

Det skal være 25 prosent parkeringsdekning pr. standard båtplass (bruttobredde 2,5 meter). For båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger og båthavner i Kvadraturen med randsone kan parkeringsdekningen reduseres.

§ 12. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-9 nr. 5 og 7)

a. Bebyggelse og anlegg - generelt

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. pbl 11-7 nr. 1, inkluderer eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, mindre næringsbygg, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek avklares i reguleringsplan.

b. Bebyggelse og anlegg B4-B30, områder som ikke skal fortettes

Innen arealene B4-B30 gjelder følgende bestemmelser i tillegg til eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser:

Formålet er å sikre bevaring av karakteristiske områder hvor arealplan, bebyggelse og eiendomsstruktur både er tydelig, lite endret og der områdets egenskaper er tydelige og gjennomgående slik at de gir området karakter.

Områdene regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner. Bygningene kan utbedres, moderniseres og bygges om under forutsetning av at bygningens egenskaper og karakter er utgangspunkt for tiltakene. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner seg i strøkets karakter

og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj.

Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 30 m². Mønehøyde skal være maksimum fire meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke.

Utomhusanlegg skal søkes bevart og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedringer skal skje med tradisjonelle materialer og teknikker.

c. Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål

Arealer avsatt til sentrumsformål inkluderer konsentrert, bymessig bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek. Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon.

I bydelssentrene Vågsbygd og Rona samt områdesentrene, skal første etasje i bygg forbeholdes publikumsrettet virksomhet. Innenfor senterområdet på Rona skal det settes av areal til sykehjem. I begge bydelssentrene samt på Tangen, Silokaia og Lund, delområde S2 skal det avsettes areal til barnehage. Det skal etableres kollektivknutepunkt med tilhørende støttefunksjoner ved Vågsbygd senter og Rona senter.

d. Bebyggelse og anlegg - offentlig og privat tjenesteyting

Idrettsanlegg kan etableres i tilknytning til skoler, barnhager og kulturinstitusjoner.

Området på Kroodden skal i hovedsak brukes til museumsområde. Andre tjenesteytende funksjoner kan innpasses når dette ikke går på bekostning av kulturvern hensynene.

Område T12 på Eg skal benyttes til sykehusformål/sosialmedisinske formål.

e. Bebyggelse og anlegg - fritids- og turistformål - FT1-6

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter

for utleie til turistformål. Ordinære private fritidsboliger er ikke tillatt.

FT 1 Hamresanden skal brukes til hotell og campingområde med tilhørende anlegg.

FT 2 Dyreparken skal brukes til dyre- og fornøylespark med tilhørende anlegg, herunder anlegg for overnatting.

FT 3 Dvergsnestangen camping skal brukes til campingplass med tilhørende anlegg.

FT 4 Skudeviga, FT 5 Skjærgårdsheimen og FT 6 Kårholmen skal brukes til turisme, feriehus for utleie med tilhørende anlegg.

f. Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse

Arealene skal i hovedsak brukes til produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager. Det sikres tilstrekkelig etasjehøyde i første etasje for industriformål.

I områdene NI1-NI5 i Vågsbygd og i områdene NI15, 16 og 17 i Sørlandsparken skal kontorandelen på den enkelte tomt være maksimum 25 % av byggets bruksareal.

Områder for næringsbebyggelse med hovedvekt på kontorbedrifter NK 1-10

Arealene skal i hovedsak brukes til kontorformål. Kontorandelen for den enkelte tomt skal være minimum 75 prosent av BRA.

Områder for næringsbebyggelse kontor- og industribedrifter NKI 1-5 (Vågsbygd)

Bebyggelsen i NKI14 skal brukes til kontor og lettindustri med tilhørende lager.

NKI5 kan brukes til kontor og industri med tilhørende lager.

Området NKI1 kan ikke bebygges før ny samlevei til Fiskåtangen og byggelinjer er fastsatt i reguleringsplan.

Det kan maksimalt bygges ut 20.000 kvm næring før økt kapasitet blir etablert i henhold til vedtatt reguleringsplan for Rv 456 Vågsbygdveien til og med Lumberkrysset. Det kan maksimalt bygges ut 50.000 m² kontor før avlastende vei mellom Lumberveien og Fiskåkrysset etableres.

Området NKI2 kan ikke bebygges før ny samlevei

til NKI3 er fastsatt i reguleringsplan.

Ved regulering av område NKI3 skal det sikres samleveiforbindelse fra område NKI3 fram til Vågsbygdveien. Det skal avsettes minimum ti meter bred strandpromenade for offentlig ferdsel i område NKI3 og NKI5. I området ved dypvannskai flyttes promenaden lenger inn i området.

Områder for næringsbebyggelse ved sjøen NS 1-7

Arealene skal brukes til virksomheter som ut fra sin funksjon må ligge ved sjøen. Kontorandelen på den enkelte tomt skal være underordnet del av byggets bruksareal. Eksisterende kaier skal opprettholdes.

g. Bebyggelse og anlegg - andre typer anlegg, massedeponi (M1-M4)

Områdene kan benyttes til deponering av rene masser. Fyllingsnivå og etappevis utfylling skal fastsettes i reguleringsplan. Etter at områdene er oppfylt, skal de endres til LNF-områder eller reguleres til jord- og skogbruksområde, grønnsstruktur eller friområde.

h. Bebyggelse og anlegg - grav- og urnelunder

Der kirker og gravlund ligger samlet inngår kirkebygg i arealformål grav- og urnelund.

i. Bebyggelse og anlegg kombinert formål – BA 1-14

Områdene BA1 og BA2 Lumber skal benyttes til kombinert formål bolig/kontor. I områdene tillates at maksimalt ti prosent av netto tomt blir brukt til kunde-/gjesteparkering på bakkeplan.

BA3 på Hellemyr skal brukes til kombinert formål bolig/tjenesteyting.

BA 5 på Lund skal brukes til idrett, kontor og forretning

BA6 og BA7 på Lund skal brukes til bolig og kontorbebyggelse

BA8, BA9 og BA 10 på Lund skal brukes til kombinert formål forretning, kontor og lettindustri med tilhørende lager. Lettindustri defineres som virksomheter som ikke er sjenerende for nabobebyggelse med hensyn til støy, støv, lukt samt barn og eksplosjonsfare.

BA 11 på Lund skal brukes til kombinert formål

*Kommuneplan-
bestemmelsen tillater
toalett, brygger og turstier
til bruk for allmennheten
på badeplasser og i
turområder
ved sjøen.*





bolig, tjenesteyting og næringsbebyggelse, kontor.

BA 12 på Hånes skal brukes til kombinert formål tjenesteyting og næring.

BA 13 på Strømsheia skal brukes til kombinert formål næring og bolig.

BA 14 på Sagmyra skal brukes til kombinert formål foretning, næring/kontor, industri.

§ 13. Miljøkvaliteter og bevaring mv (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

a. Estetikk m.m.

Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent utomhusplan for arealet. Kommunen kan kreve sikrings tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.

Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

b. Midlertidige og flyttbare konstruksjoner

Oppankring av husbåter og liknende tillates ikke utenfor regulerte båthavner.

c. Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

Bevaringsverdige bygninger som inngår i kulturminnevernplanen (1990) kan utbedres, moderniseres og ombygges. Forutsetningen er at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Utomhusanlegg skal søkes bevart, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedringer skal skje med tradisjonelle materialer og teknikker. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

§ 14. Offentlige formål (pbl § 11-10 nr. 3)

Arealer som i reguleringsplan avsettes til arealformål "grønnstruktur", med underformål "turvei", "friområde", "badeplass" og "park", skal være offentlig.

Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting skal være offentlig der det går frem av reguleringsplan.

§ 15 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)

Naturmangfold og kulturmiljø skal vurderes for tiltak i tråd med grønnstrukturformålet.

§ 16. Landbruk, natur- og friluftsområder (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

a. Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1)

Ny landbruksbebyggelse skal ikke plasseres på dyrka mark så langt alternativ lokalisering er mulig. Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det er alternative lokaliseringer på eiendommen. Bebyggelse tillates heller ikke i nedbørsfelt for vernede vassdrag (hensynssone d) eller innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning (hensynssone a og d).

b. Spredt bolig-, erverv og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

I områder avsatt etter § 11-7 nr. 5b kan det, etter behandling av enkeltvis søknader, tillates oppført mindre tilbygg og påbygg til eksisterende boenhet og mindre frittliggende boder/garasjer inntil 30 m² bya/bra på bebygd boligeiendom. All bebyggelse kan oppføres med tilnærmet tilsvarende bygg etter brann, eller naturskade. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Bebyggelse tillates heller ikke i nedbørsfelt for vernede vassdrag (hensynssone d) eller innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning (hensynssone a og d).

§ 17. Strandsonen og sjøområde (pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4)

a. Unntak for byggeforbudet i 100-metersbeltet (pbl § 11-11 nr. 4, jf. § 1-8)

I 100-metersbeltet langs sjø kan nødvendige driftsbygninger påbygges og gjenoppføres etter brann. Ny landbruksbebyggelse kan oppføres i 100-metersbeltet der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og der krav til lokalisering av landbruksbebyggelse jf. § 11-11 nr.1 er ivaretatt.

På badeplasser og i turområder ved sjøen tillates oppført toalett, brygger og turstier til bruk for allmennheten.

Det er lov å sette opp nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.

Det tillates oppført inntil én brygge til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygd boligeiendom som er nødvendig for å gi eiendommen atkomst. Det vil si at det ikke er mulig med landverts atkomst eller at atkomsten ikke kan sikres gjennom fellesbrygge. Kaifronten skal ikke være lenger enn åtte meter. Arealet skal maksimum være 16 m².

§ 18. Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 3 og 5)

50-metersbelte langs vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)

I 50-metersbeltet langs vassdrag/bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand er tiltak som kan ødelegge eller forringe verneverdi ikke tillatt. Tiltak som nevnt i bestemmelsene § 2 kan tillates i 50-100-metersbeltet langs vassdrag når de inngår i reguleringsplan.

§ 19. Hensynssoner (pbl § 11-8)

a. Drikkevannsforsyning (pbl § 11-8 nr. a og d)

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskilden på Rossevann og krisevannkildene Lonane, Spegedalen og Vesvann, hensynssone a, tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

Inntil ny hoved- eller krisevannkilde er koblet mot nettet øst for Topdalsfjorden, skal overvann og avløpsvann fra bygninger og anlegg i nedbørsfeltet for krisevannkildene Vesvann, hensynssone a, føres ut av feltet ved selvføll (ikke pumping). Byg-

ging og anlegg av veier i en sone på 200 meter fra Vesvann, Ravnåstjønnene og Nordåstjønnna samt langs bekken fra tjernene ned til Vesvann er ikke tillatt.

Innenfor nedbørsfeltet til Karlsvann og Drangsholtvann, hensynssone d, tillates ikke bygging, deling av eiendom eller ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. Båndleggingen gjelder inntil fremtidig drikkevannsforsyning er avklart i kommunedelplan for vannforsyning, maksimum i fire år med mulig forlengelse i to år etter at kommuneplanen er vedtatt.

b. Flom (pbl § 11-8 nr. a)

Innenfor 200-års flomsone på Mosby tillates ikke oppført ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Bebyggelse i andre flomutsatte områder må legges høyt nok for å unngå flomskader.

c. Båndleggingssone fremtidig omkjøringsvei (pbl § 11-8 nr. d)

Trasé for ny omkjøringsvei skal være reguleringsmessig avklart før de båndlagte områdene på Varrodden, Bjørndalssletta, Torridalsveien/Eg og Krossen/RV9 kan bebygges. Mindre tiltak knyttet til eksisterende virksomheter tillates. Båndlegging på Bjørndalssletta opphøre dersom trasèvalg for framtidig omkjøringsvei, som følge av KVVU-prosessen, ikke anbefaler en trasè i dette området.

d. Båndleggingssone - naturvern (pbl § 11-8 nr. d)

I eksisterende områder vernet etter naturvernloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser. For områdene som vurderes vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe verneverdiene.

e. Båndleggingssone - kulturminnevern (pbl § 11-8 nr. d)

Innenfor området på Krodden, som vurderes fredet etter kulturminnevernloven, er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe verneverdien.

f. Sone for felles planlegging (pbl § 11-8 nr. e)

Eiendommer innenfor områdene skal planlegges samlet.

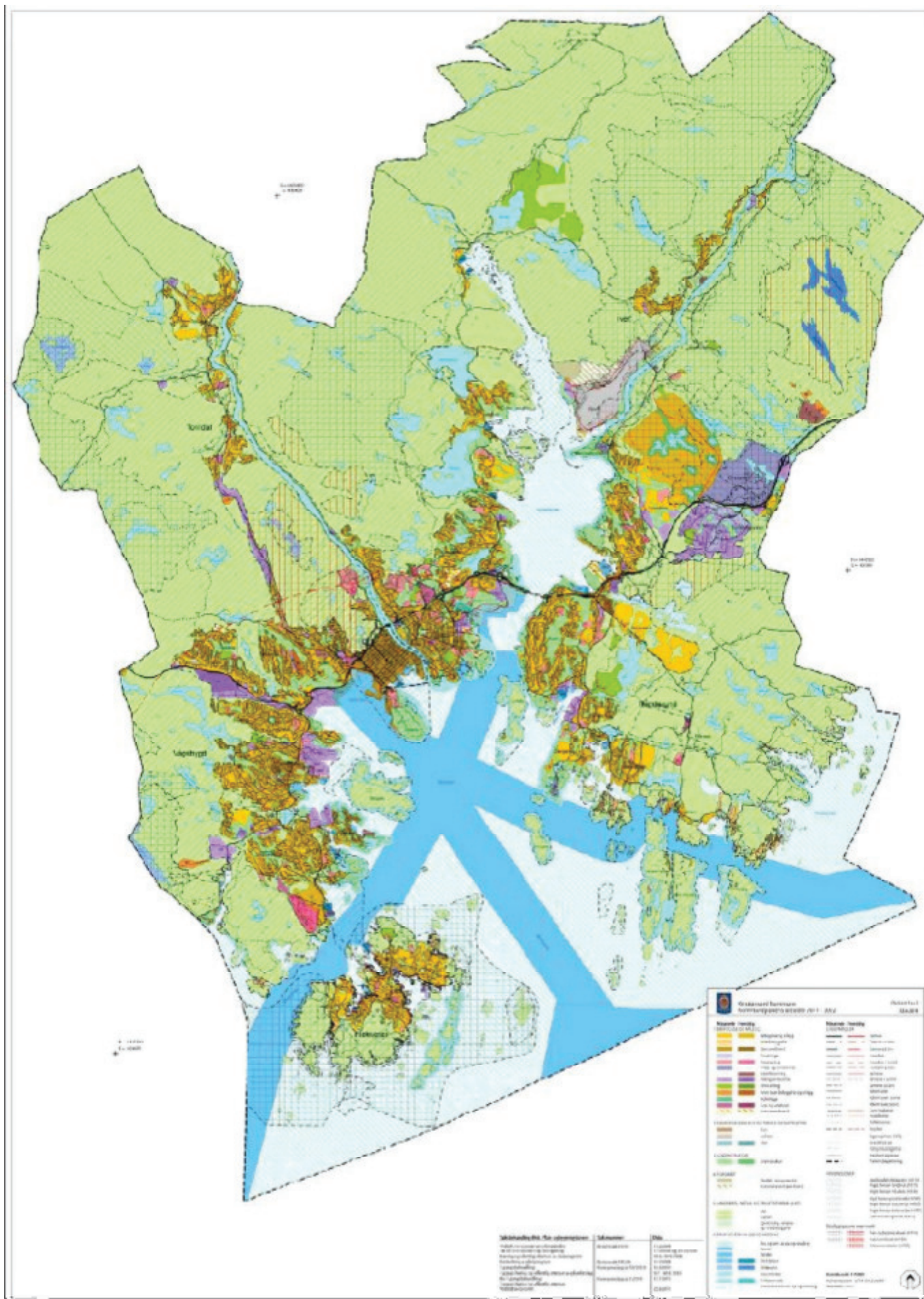
g. Båndleggingssone Kjevik (pbl § 11-8 nr. d)

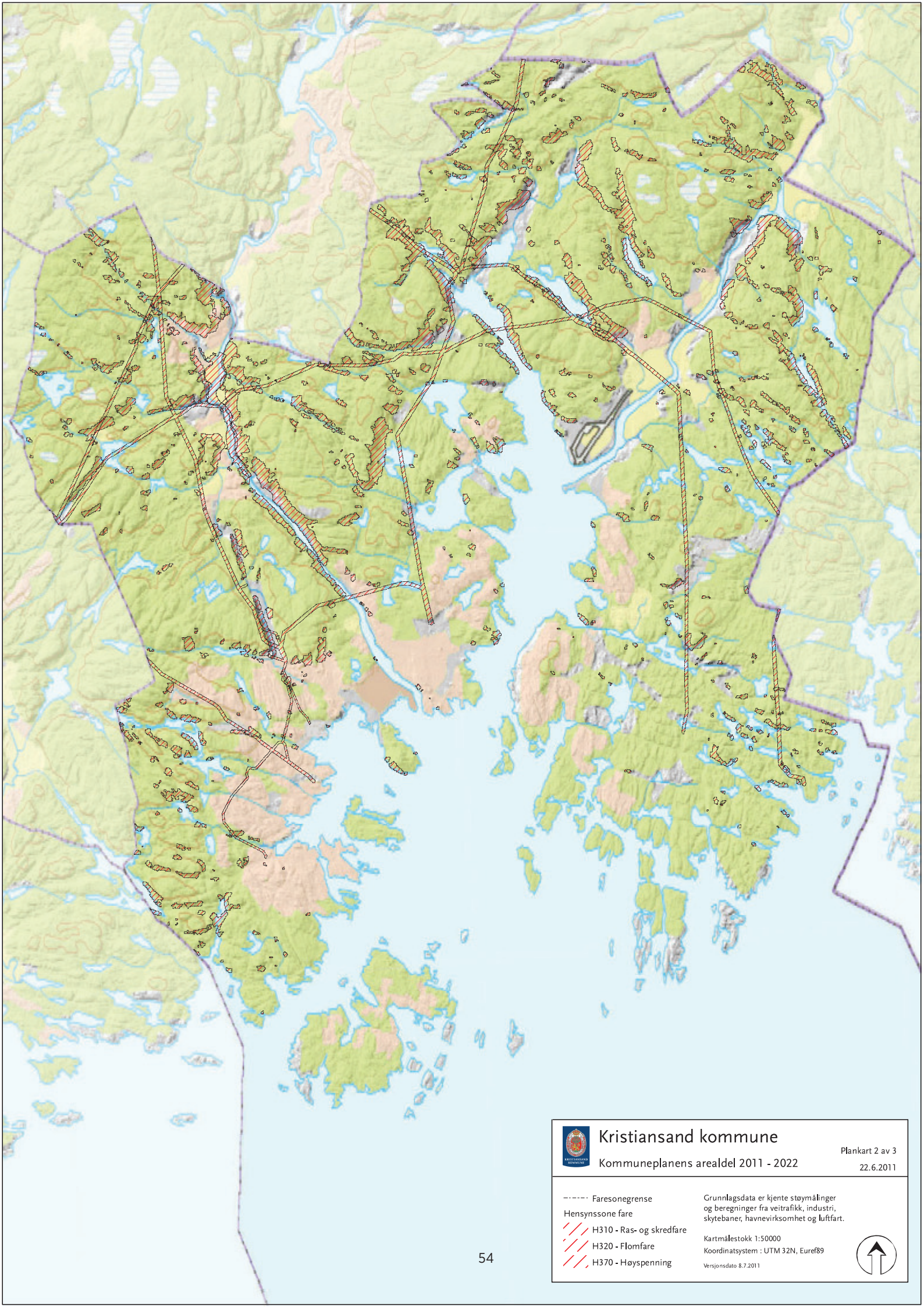
Trasé for adkomst til Kristiansand lufthavn Kjevik og forsvarrets tilliggende arealer skal fastsettes i reguleringsplan.

En planprosess for dette området vil kunne medføre andre løsninger for vegtrase og adkomst til Forsvarets områder, og må derfor sees i sammenheng med reguleringsplan for Kristiansand lufthavn, Kjevik og Forsvarets tilliggende areal.

h. Skred

Innenfor områder vist som hensynssone skred jf. 11-8a skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger konkret vurdering av skredfare.





Kristiansand kommune

Kommuneplanens arealdel 2011 - 2022

Plankart 2 av 3

22.6.2011

----- Faresonegrense

Hensynssone fare

/// H310 - Ras- og skredfare

/// H320 - Flomfare

/// H370 - Høyspenning

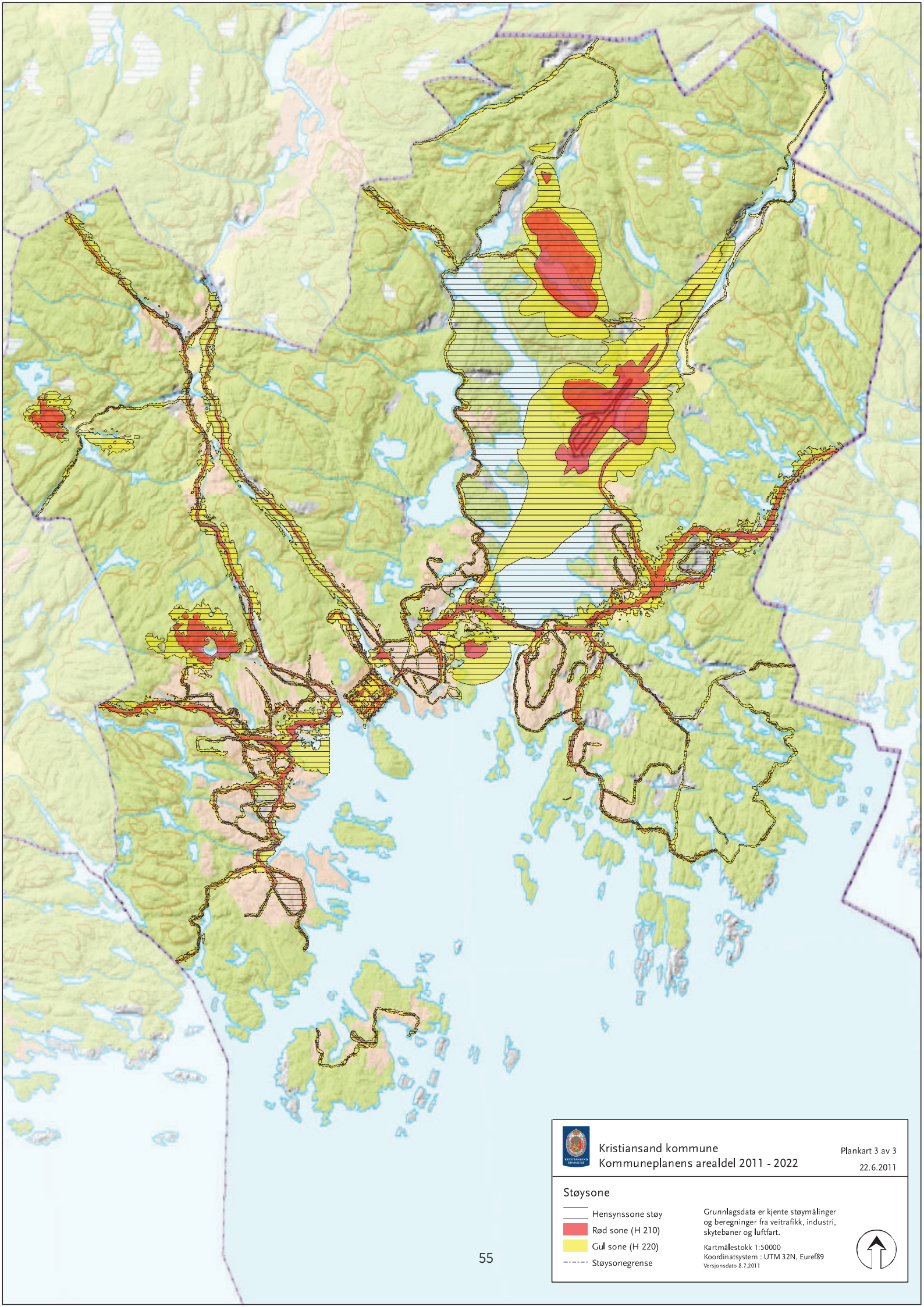
Grunnlagsdata er kjente støymålinger og beregninger fra veitrafikk, industri, skytebaner, havnevirksomhet og luftfart.

Kartmålestokk 1:50000

Koordinatsystem : UTM 32N, Euref89

Versjonsdato 8.7.2011





Kristiansand kommune
Kommuneplanens arealdel 2011 - 2022

Plankart 3 av 3
22.6.2011

Støysone

-  Hensynssone støy
-  Rød sone (H 210)
-  Gul sone (H 220)
-  Støysonegrense

Grunnlagsdata er kjente støymålinger og beregninger fra veitrafikk, industri, skytebaner og luftfart.

Kartmålestokk 1:50000
Koordinatsystem : UTM 32N, Euref89
Versjonsdato 8.7.2011





Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 27.04.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Regulering

Gnr:	152	Bnr:	733	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kuholmsveien 66, 4631 KRISTIANSAND S						

Kommuneplan	x
Kommunedelplan	
Reguleringsplan	
Bebyggelseplan	

Formål: Bebyggelse og anlegg

Hensynssone: Gul støysone

Plan under arbeid i nærområdet: Kristiansand Stadion mob Åsmund Åmdal mob 95941693.



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 27.04.2023

Vei

Gnr:	152	Bnr:	733	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kuholmsveien 66, 4631 KRISTIANSAND S						

Vei/festetomt

Vei	Offentlig vei ☒	Privat vei ☐	Ukjent ☐
Festetomt		Ja ☐	Nei ☒

**For matrikkelenhet:**

Kommune:

4204 - KRISTIANSAND

Gårdsnummer:

152

Bruksnummer:

733

Utskriftsdato / klokkeslett:

27.04.2023 kl. 13:56

Produsert av:

Anita Raustøl

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	23.08.1913		
Skyld:	0,01		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst	Areal Kommentar		
Beregna areal for 152 / 733	434,6 m2		

Eierforhold

Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet Adresse
Hjemmelshaver		280685	STENSRUD KETIL BØRSTEIN	H0101 KUHOLMSVEIEN 66 4631 KRISTIANSAND S
				Andel 1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6445476	442199		434,6 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	
Annen referanse			

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4204 - 152/733		
		Omnummerert fra:	1001 - 152/733		

Sammenslåing av matrikkelenheter	22.11.2005				
Sammenslåing	M 20772	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1001 - 152/2028	-131	
		Mottaker	1001 - 152/733	131	

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom		23.08.1913
Nymatrikulering		P36-78
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1001 - 152/733	308

Adresser				
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Kuholmsveien	Kildekode	Koord.syst.	Øst
		14770	66	
		EUREF89 UTM Sone 32		
		6445479		
		442196		
		Grunnkrets	0901	Galgeberg
		Stemmekrets:	7	Lund syd
		Kirkesokn:	05010201	Lund
		Postnr.område:	4631	KRISTIANSAND S
		Tettsted:	4002	Kristiansand

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten				
Bygningsnr:	21 349 984	Bebygd areal:	106	Ant. boliger:
Løpenr:		Bruksareal bolig:	239	Ant. etasjer:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:
Ø	Nord: 6445479 Øst: 442196	Bruksareal totalt:	239	vannverk
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0	Offentlig
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	kloakk
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0	Nei
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0	
Oppvarming:	Elektrisk			

Etasjer				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H02	0	68	0	68
H01	1	99	0	99
U01	1	72	0	72

Bruksenheter				
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom
14770 Kuholmsveien 66	H0101	Bolig	167	6
14770 Kuholmsveien 66	U0101	Bolig	72	4

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	RAMSLAND, ÅSE MARIE			
Bygningsnr:	21 360 554		46	Ant. boliger: 0
Løpenr:				
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		0	Ant. etasjer: 1
	Nord: 6445475 Øst: 442184		42	Vannforsyning: Igangsettningstillatelse: 07.11.2005
Bygningsendringskode:			42	Avløp: Tatt i bruk: 07.11.2005
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		0	Har heis: Nei
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Midlertidig brukstillatelse: Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		0	
Energikilder:			0	
Oppvarming:			0	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	42	42	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhets	0	0		0	0	152/733

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		RAMSLAND, ÅSE MARIE		Vidarsvei 2B 4631 KRISTIANSAND S

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:

168 258 585

Løpenr:

1

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6445479 Øst: 442196

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Enebolig

Næringsgruppe:

Bolig

Bygningsstatus:

Bygning revet/brent

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0 Ant. boliger:

1

81 Ant. etasjer:

2

0 Vannforsyning:

81 Avløp:

0 Har heis:

Nei

0

0

0

0

0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Bygning revet/brent:

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H02	0	26	0	0	0	0	0	0	
H01	1	55	0	0	0	0	0	0	
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig		266	6	Kjøkken	2	2	152/733

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID

Kulturminnebetegnelse

1001 3 70

BUSTADHUS, KUHOLMSV. 66, LUND (FJELLET)

Bygningsnr:

168 258 585

Løpenr:

1

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6445479 Øst: 442196

Bygningsendringskode:

Tilbygg

Bygningstype:

Enebolig

Næringsgruppe:

Bolig

Bygningsstatus:

Bygning revet/brent

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0 Ant. boliger:

0

86 Ant. etasjer:

2

0 Vannforsyning:

86 Avløp:

0 Har heis:

Nei

0

0

0

0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

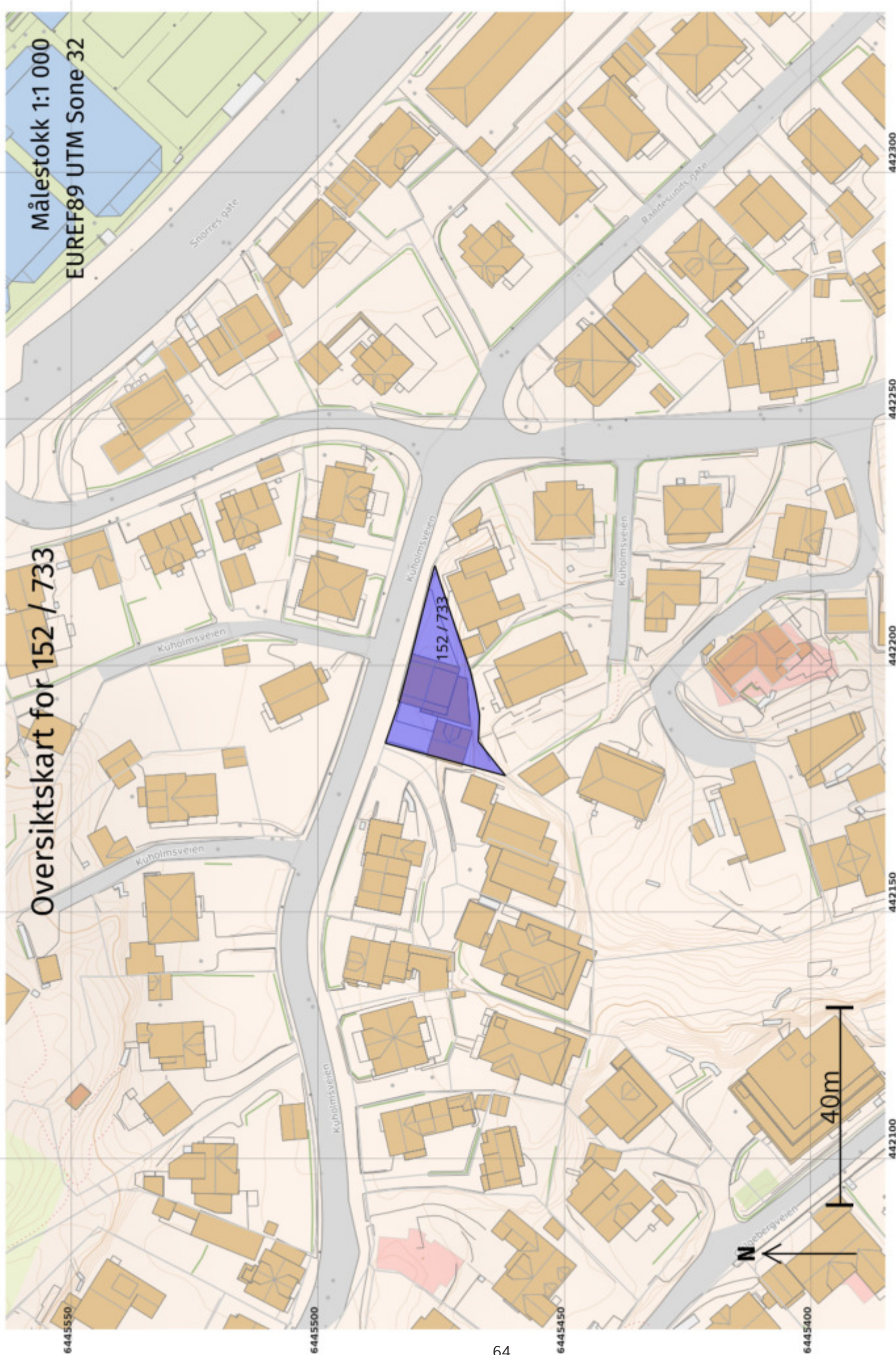
Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Bygning revet/brent:

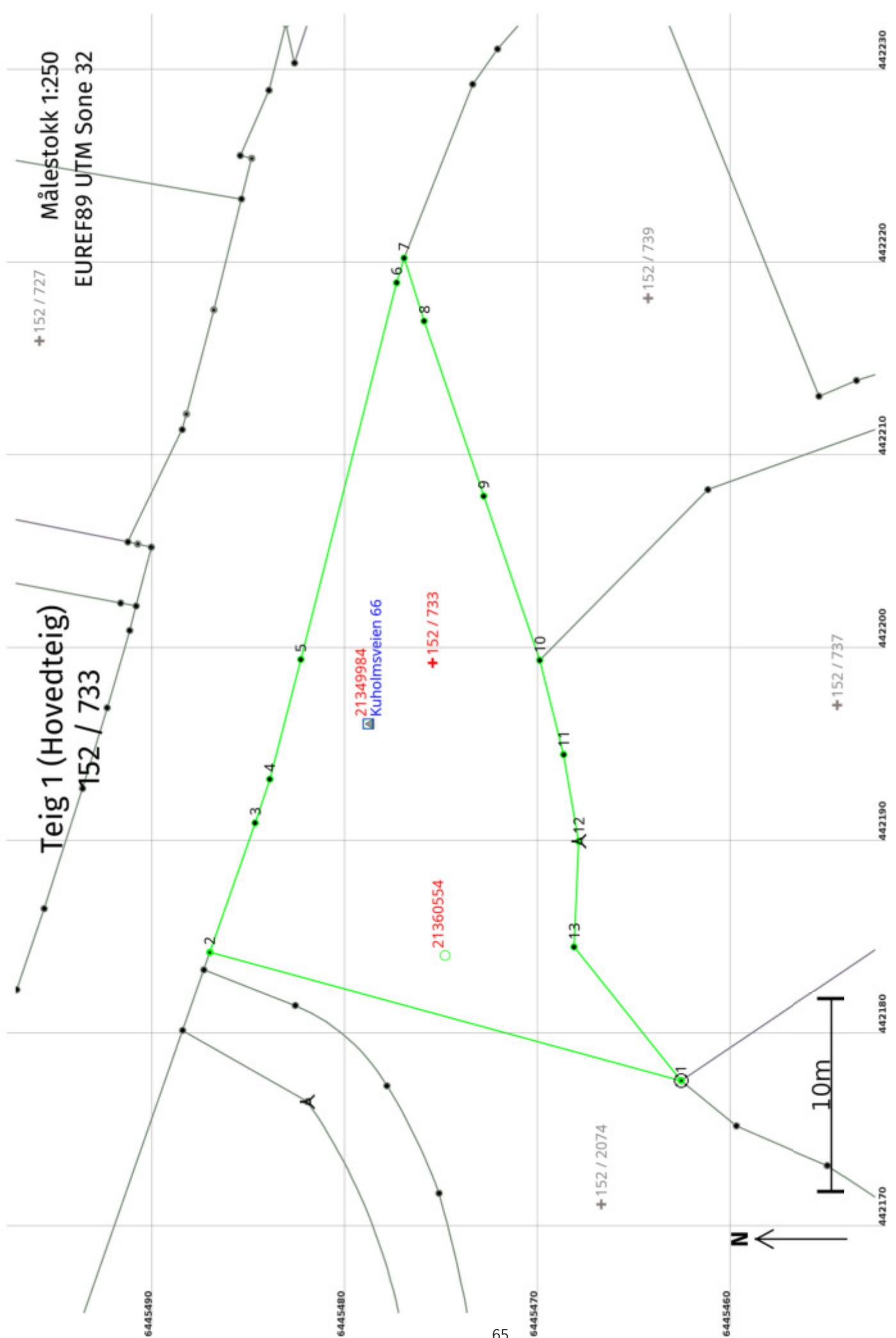
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H02	0	38	0	0	0	0	0	0	
H01	0	48	0	0	0	0	0	0	

Bruksenheter																	
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
				Unummerert bruksenhet		0		0				0		0		152/733	
Kontaktpersoner																	
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse									
Tiltakshaver				RAMSLAND, ÅSE MARIE				Vidars vei 2B		4631 KRISTIANSAND S							



Oversiktskart for 152 / 733

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 434,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6445476

Øst: 442199

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6445462,77	442177,52	Offentlig godkjent grensemerke 25,32	10 Terrengmålt	10	
2	6445487,20	442184,17	Mur Murhjørne 7,10	10 Terrengmålt	10	
3	6445484,85	442190,87	Umerket 2,39	10 Terrengmålt	10	
4	6445484,09	442193,14	Umerket 6,42	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
5	6445482,48	442199,35	Umerket 20,14	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
6	6445477,52	442218,87	Umerket 1,34	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
7	6445477,13	442220,15	Umerket 3,43	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
8	6445476,09	442216,88	Umerket 9,57	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
9	6445473,00	442207,82	Umerket 8,99	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
10	6445470,10	442199,31	Umerket 5,04	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
11	6445468,86	442194,42	Umerket 4,57	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
12	6445468,08	442189,92	Fjell Bolt 5,48	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
13	6445468,32	442184,45	Umerket 8,88	10 Terrengmålt	10	



Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200702821-3

Saksbeh: Torleiv Lindtveit

Dato: 19062007

KUHOLMSVEIEN 66 - 152/733 - FERDIGATTEST - OPPFØRING AV TILBYGG.

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

Byggeplass:	KUHOLMSVEIEN 66	Eiendom:	152/733/0/0
Tiltakshaver:	Åse Marie Ramsland	Adresse:	Kuholmsveien 66, 4631 KRISTIANSAND S
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat:

Klagen skal stiles til Fylkesmannen i Vest-Agder, men sendes til Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand S. Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg..

Klagefrist:

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan Plan- og bygningsetaten se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:
Hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer.
Årsaken til at du klager.
Den eller de endringer som du ønsker.
Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
Klagers navn og adresse.
Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om oppsettende virkning). Slik søknad sendes til Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om illeggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning:

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven fvl. §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. Du vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200411309-2

Saksbeh: Ole Tom Ørnevik

Dato:16112004

VEDTAK - GODKJENT ENDRING AV TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Byggeplass:	KUHOLMSVEIEN 66	Eiendom:	152/733
Tiltakshaver:	Åse Marie Ramsland	Adresse:	Vidarsvei 2 B, 4631 KRISTIANSAND
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a) oppføring av bolig og 95 godkjennes søknad om endringer. Tegninger og situasjonsplan stemplet plan- og bygningsetaten 25.10.2004, ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden gjelder at underetasjen innredes med 1 liten boenhet.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere tegninger datert 07.10.2003 utgår.

Tidligere gitt tillatelse:

Tillatelse ble gitt 24.06.2003.

Endringstillatelse ble gitt 13.10.2003.

Endringssøknaden:

Flatnes bygg consult as søker på vegne av tiltakshaver Åse Marie Ramsland endring av tidligere gitt tillatelse. Det er ønskelig å innrede underetasjen til egen selvstendig boenhet, samt at det oppføres veranda i vest istedenfor takoverbygg angitt i tidligere søknad. Det skal også settes inn noen flere vinduer.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplanen Langes plan av 01.10.1922.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Under sterk tvil finner plan- og bygningsetaten å kunne innvilge søknaden om endring. Det må tilstrebes slik at boenheten i underetasjen får tilgang til utearealet i øst. Adkomstveien legges helt inntil grensen i vest slik at man får maksimalt uteareal ved inngangen til boenheten i underetasjen. Eiendommen gnr 152 bnr 2028 skal sammenføres med gnr 152 bnr 733.

Gebyr:

Gebyr kr. 4750,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.



Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Den bør være grunngitt og skal være undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Med hilsen

Ole Tom Ørnevik
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Søknad om endring av tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93

Vedtakdato
(fylles ut av kommunen)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Kr.sand kommune
Plan- og Bygningsetaten

4604 Kr.sand

Tillatelsen det søkes om endring av

Vedtaksdato
13.10.2003

Søknaden gjelder

Elendom/ byggsted	Gnr. 152	Bnr. 733	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Kuholmsveien 66			Postnr. 4631	Poststed Kr.sand	

Beskrivelse av endring

Huset er omprosjektert slik at underetasje kan benyttes til egen boenhet.

I tillegg er det gjort mindre endringer innvendig i huset.

Det er tegnet på veranda i 2.etasje mot vest istedet for takoverbygg og inngangsveranda 1.etasje er endret.

Det er tegnet inn et vindu i vaskerom i tillegg til tre nye vinduer i underetasje.

Det er vist fremtidig dobbel garasjeplassering mot vest samt to parkeringsplasser foran garasjeportene.

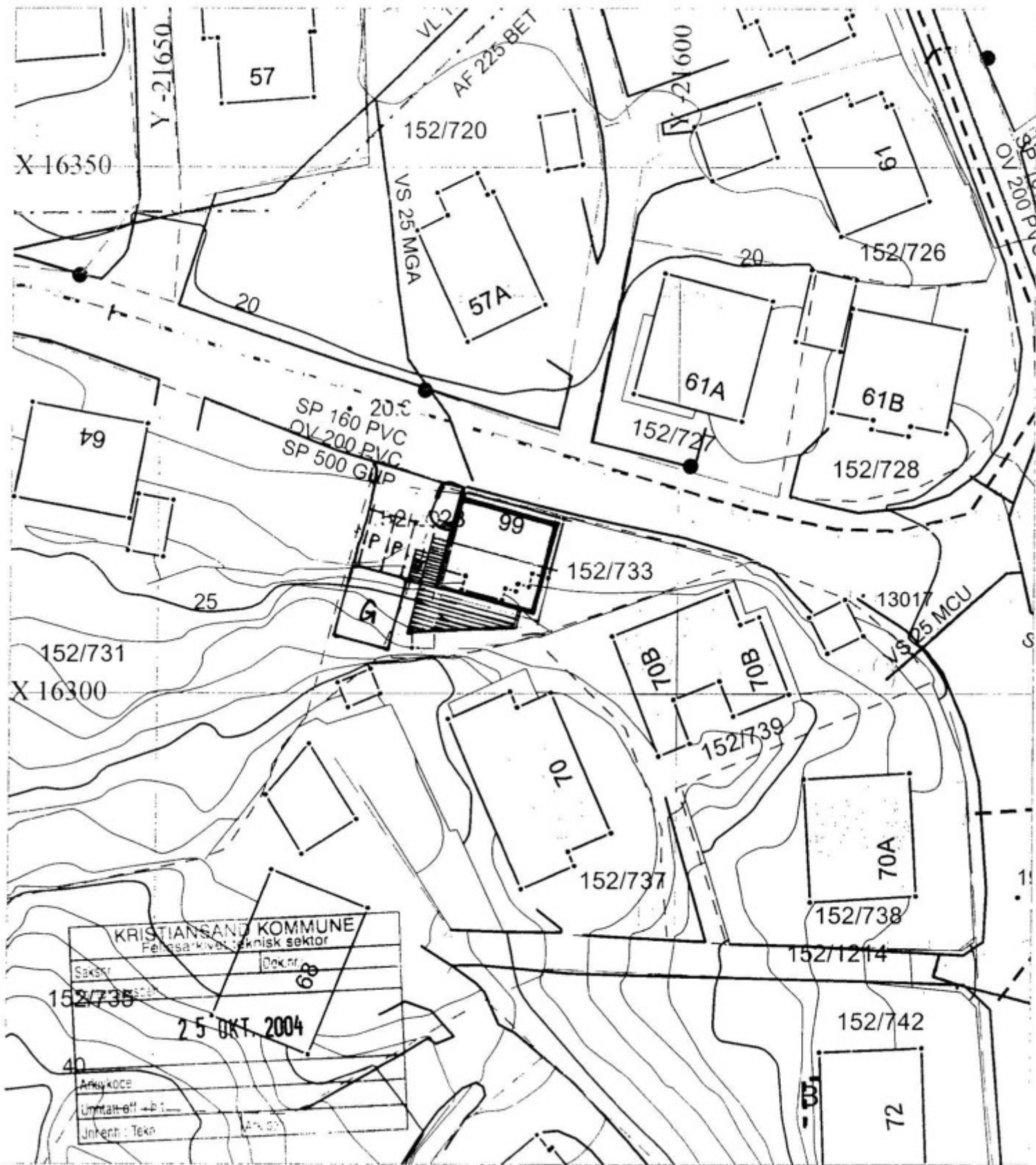
KRISTIANSAND KOMMUNE	
Fellesarkivet teknisk sektor	
Saksnr.	200411309
Kontor/seksjon	010
25 OKT. 2004	
Arkivkode	152/733 L42
Uinntatt off. inn.	
Jnr.enh. Tekn.	56 NBN

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg dersom endringer i tidligere vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonsøknader	B	-	X
Gjenpart av nabovarsel	C	1 -	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	2 -	
Redegjørelser og tegninger	E	3 -	
Søknader om ansvarsrett og kontroll, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	X
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	X
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	X
Andre vedlegg	J	-	X

Underskrift(er)

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak Flatnes Bygg Consult AS	Namn Åse Marie Ramsland
Dato 22/10.04	Dato 22/10.04
Underskrift Gyldenløveveile 34, 4614 Kr.sand Tlf. 380 71650 - E-post: [redacted]	Underskrift Åse M. Ramsland
Gjentas med blokkbokstaver Øyvind Flatnes	Gjentas med blokkbokstaver Åse Marie Ramsland



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

NB! Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Gnr.: 152 Bnr.: 733

Adresse: Kuholmsveien 66

Målte eiendomsgrenser:

Usikre eiendomsgrenser:

For å klargjøre grensen må det holdes kartforretning.

Topp grunnmur, kote 40,517 OVER FKS.NJR

72

21.05.03. *[Signature]*
 REV. 03.03.03 *[Signature]*
 REV. 19.10.04 *[Signature]*

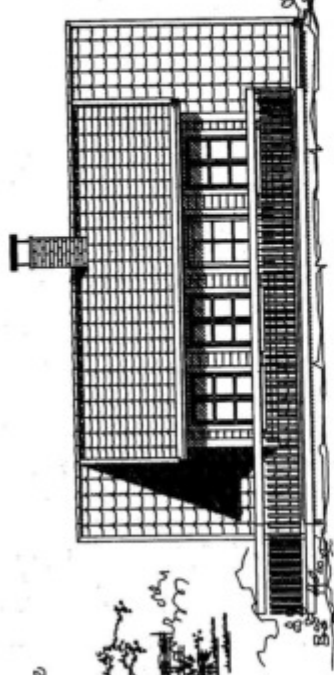
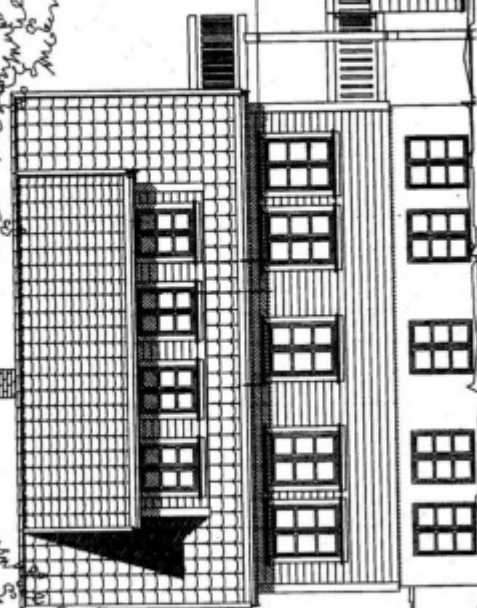
Målestokk= 1:500

Kartblad: K004-05-37-4

Dato: 25/03/03

Sign.

KRISTIANSTAD KOMMUNE	
Fødselsnummer teknisk sektor	
Adressenr.	Dok. nr.
Børsterbakkevej 1	
25 OKT. 2004	
Arkivkode	
Udsendt af: jst	Ark. sel.
Jernst. Tekn.	

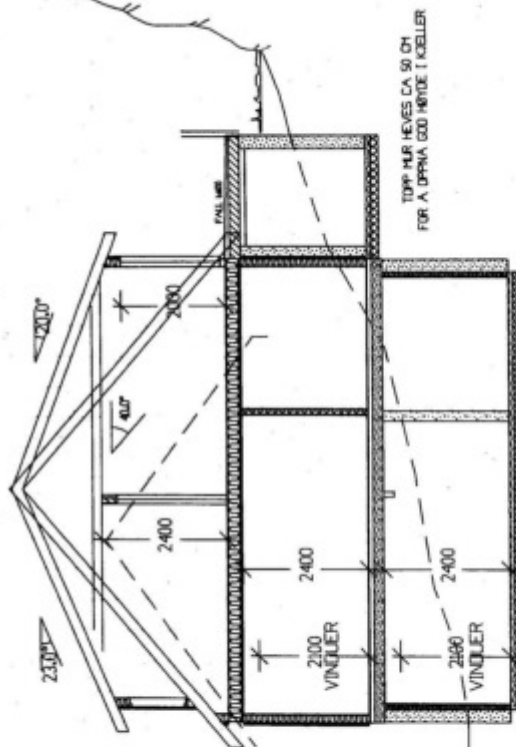
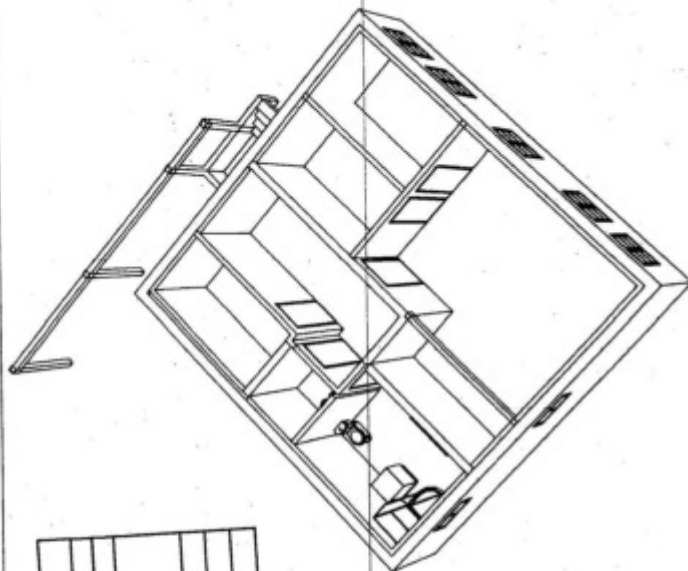


MOT KUHOLMSVEIEN

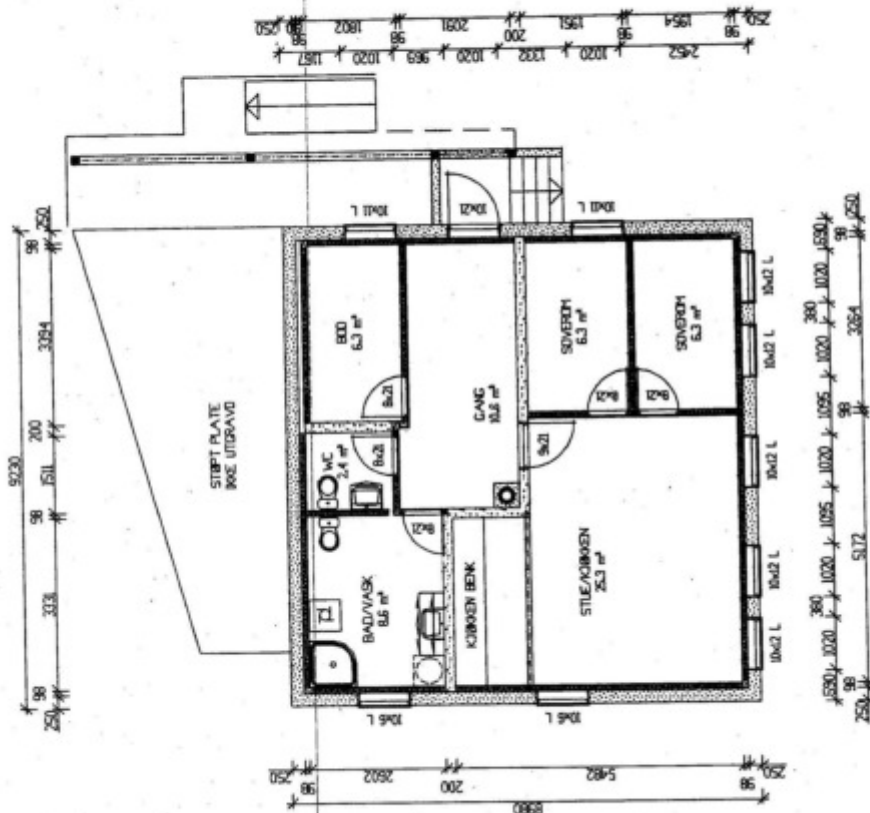
c	MOT FJELLET diverse
B	Diverse
A	Vinduer

DATA DESIGN SYSTEM		A		Vinduer		UVEJIT	REVISJON
REV. ANT.		REVISJONEN		GJELDER		SEGN	DATE
T11bygg/P&bygg		Ase Marie Ramsland		GNR. 152		BNR. 733	
FASADER		Kuholmsveien 66		KOMMUNE		Kr.sand	
FLÅMUNN <i>bygg</i> ARKITEKTENESTER		TEGN.		PROSJEKTNR.		5223	
		GODKJ.					
		MAL 1 : 100		TEGN NR.		502	
		DATE 21.05.2003					

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Fellesarkivet tekniske sektor	
Saksnr.:	Dok. nr.:
Kontrollsaknr.:	25 OKT. 2004
Anvisende:	
Utsattt off. i.h.t.:	
Jernem.: Tekn.	Jernem.:



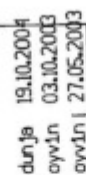
EKSISTERENDE BYGNING ER SKRAVERT



Data Design System		a		d.iverse		SIGN.		19.10.2004	
Tilbygg/Påbygg		Ase Marie Ramsland		GAR. 152		Bnr. 733			
UETASJE OG SNITT Kuhlmsveien 66		KOMMUNE		Kr.sand		PROSJEKT		5223	
TEKN. ovin		TEKN. NR.		503		MÅL		1 : 100	
DATO		03.10.2003							
ARKITEKTJENESTER									



Architectural floor plan of a residential building. The plan includes a kitchen (KØKKEN 15.7 m²), a dining area (STUE 27.3 m²), a living area (VÆKSTEN 15.2 m²), a bathroom (BAD 11.9 m²), a toilet (TOILET 2.5 m²), a shower (DUSJ 2.5 m²), a bedroom (SØVE 15.7 m²), and a staircase (GANG / TRAPP 20.3 m²). The plan also shows a garage (GARAGE 107 m²) and a garden (HAVE 107 m²). Dimensions are provided in meters and feet. The plan is labeled "KILDEBYGGERI BYGNING 23 KILDEBYGGERI".

[illegible]



00520018647

Kopi

KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN

Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200304108-18

Saksbeh: Ole Tom Ørnevik

Dato: 13.10.2003

VEDTAK - GODKJENT ENDRING AV TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Byggeplass:	KUHOLMSVEIEN 66	Eiendom:	152/733
Tiltakshaver:	Ase Marie Ramsland	Adresse:	Vidars vei 2B, 4631 KRISTIANSAND S
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 Kristiansand
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Til tidligere gitt tillatelse av 24.06.2003 foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a) Oppføring av bolig og d) Riving godkjennes søknad om endring vedlagt tegning, situasjonskart, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det er tidligere gitt tillatelse til tilbygg på eiendommen Kuholmsveien 66 gnr 152 bnr 733. Eksisterende bolig ble såpass mye skadet under utsprengningsarbeidet at boligen må rives. Det søkes derfor på å rive eksisterende bolig og oppføre nytt, nesten ihht. tegningsgrunnlaget til tillatelsen av 24.06.2003. Grunnmuren skal høynes med 0,5 m og inngangspartiet flyttes i forhold til tidligere tillatelse.

Tidligere godkjente tegninger utgår.

Tidligere gitt tillatelse:

Tillatelse ble gitt 24.06.2003.

Endringssøknaden:

Under utførelsen av grunnarbeidet, ble det konstatert at eksisterende bolig var i såpass dårlig forfatning at det må rives. Det søkes derfor om å rive eksisterende bolig, og oppføres nesten som vist i tegningsgrunnlaget for tillatelsen av 24.06.03 med unntak av følgende:

1. Utvendig bod blir noe mindre som følge av tilpasning til det bakenforliggende fjellet.
2. Topp grunnmur økes med ca. 0,5 m for å oppnå full romhøyde (2,4m).
3. Inngangspartiet flyttes.
4. Det blir mindre flytting av vindusplasseringene.
5. Det blir ny terrassedør mot øst.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan Langes plan av 01.10.1922.

Beliggenhet og sokkelhøyde:

Da eksisterende bolig blir revet, må det foretas en oppmålingsteknisk oppmåling av plasseringen av den nye boligen på lik linje med et vanlig nybygg.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det gies tillatelse til å rive eksisterende bolig. Det gies også tillatelse til å oppføre ny bolig slik som omsøkt, men for å forvisse seg om at plasseringen blir nøyaktig på samme plass må kvalifisert foretak foreta oppmålingsteknisk utstikking. Det må søkes ansvarsrett for dette arbeidet.



Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Gebyr:

Gebyr kr. 1810,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Faktura for evt. endring av ansvarsrett faktureres for seg, og sendes det enkelte foretak.

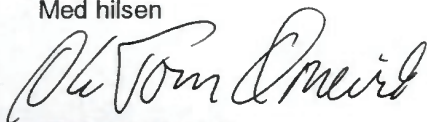
Gyldighet:

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Med hilsen



Ole Tom Ørnevik
Saksbehandler

Kopi til: Åse Marie Ramsland, Vidars vei 2 B, 4631 Kristiansand



Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200304108-12

Saksbeh: Bjørg Holme

Dato: 24.06.2003

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 .

Byggeplass:	KUHOLMSVEIEN 66	Eiendom:	152/733
Tiltakshaver:	Åse Marie Ramsland	Adresse:	Vidars vei 2B, 4631 Kristiansand
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 Kristiansand
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93a) og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under.

Det søkes om å bygge et tilbygg til boligen i Kuholmsveien 66.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Det søkes om å bygge et tilbygg til boligen i Kuholmsveien 66. BRA økes med 92 m2.

Spesielle forhold:

Det foreligger erklæringer fra naboer i Kuholmsveien 70 og 70B om tillatelse til å bygge nærmere nabogrense enn 4 m. Eiendommen består av to bruksnummer 733 og 2028. I følge GAB har disse forskjellig eier. Dette skyldes, i følge tiltakshaver, at den ene ennå ikke er overført fra tiltakshavers svigermor. Dette er i følge tiltakshaver i ferd med å bli ordnet. De to bruksnummerne bør sammenføres.

Gjeldende plangrunnlag:

Langes plan Godkjent 01.10.1922.

Beliggenhet og sokkelhøyde:

Beliggenhet anses gitt da det er snakk om et tilbygg. Det er tiltakshavers ansvar at tilbygget plasseres som oppgitt i søknaden.

Kontrollplan for prosjektering:

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.



Kontrollplan for utførelse:

Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Ansvarlige foretak:

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med kontrollplaner og søknader om ansvarsrett.

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik det er fastsatt i kontrollplaner og ansvarsretter. Avvik skal registreres, begrunnes, og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende, skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse:

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema. Dokumentasjon i samsvar med SAK §19 skal vedlegges.

Gebyr:

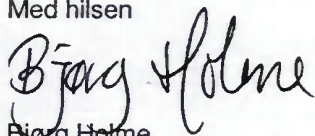
Behandlingsgebyr kr. 2849,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg og sendes det enkelte foretak.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv. lovens §18, jfr. §19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Med hilsen



Bjørn Holme
Saksbehandler

Kopi til:

Ase Marie Ramsland

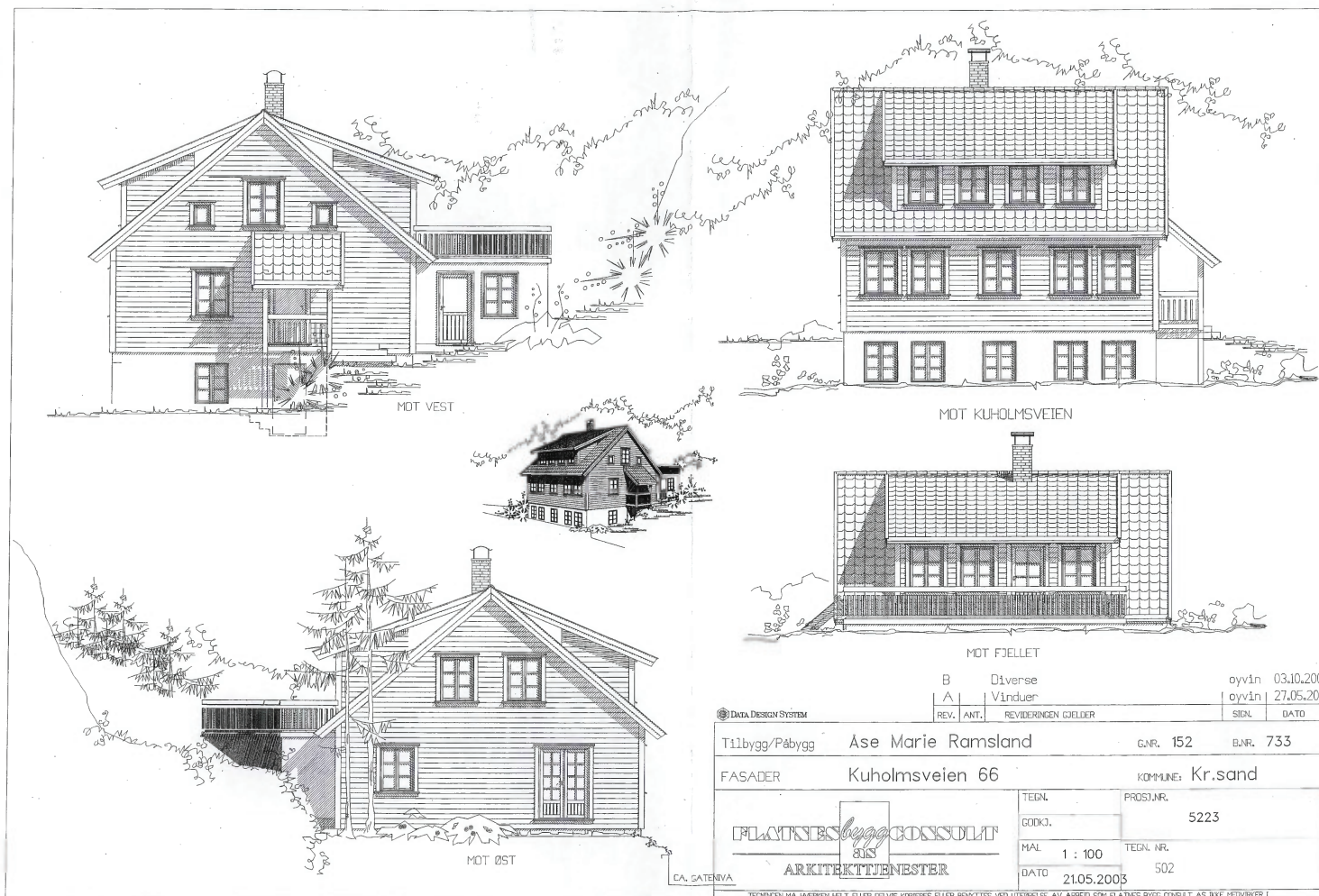
Adresse:

Vidars vei 2B, 4631 Kristiansand

Vedlegg: Godkjente ansvarsretter

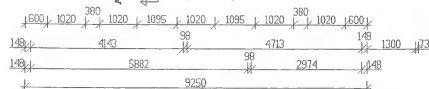


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



B		Diverse		oyvin	03.10.2003
A		Vinduer		oyvin	27.05.2003
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIDEN	DATO
T11bygg/Påbygg		Åse Marie Ramsland		GNR. 152	BNR. 733
FASADER		Kuholmsveien 66		KOMMUNE: Kr.sand	
FLÅTNES ByggCONSULT AS ARKITEKTJENESTER		TEGN.	PROSJMNR.		
		GODKJ.	5223		
ENVA		MAL	1 : 100	TEGN. NR.	
		DATO	21.05.2003	502	
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeidelse av arbeid som Flåtnes ByggCONSULT AS ikke har utført!					

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
- 7 OKT. 2003	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	





Åse Marie Ramsland
Vidarsvei 2B
4631 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200508031-2

Saksbeh: Erling Berg

Dato: 07112005

VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	KUHOLMSVEIEN 66	Eiendom:	152/733
Tiltakshaver:	Åse Marie Ramsland	Adresse:	Vidarsvei 2B, 4631 KRISTIANSAND S
Søker:	Åse Marie Ramsland	Adresse:	
Tiltakstype:	Bod/garasje 42 m2 bruksareal	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 31.10.2005

Naboene har gitt samtykke til meldingen

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a. Det er en forutsetning for tillatelsen at garasjetomta sammenføres med boligtomta. Skjema vedlegges.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist på i meldingen.

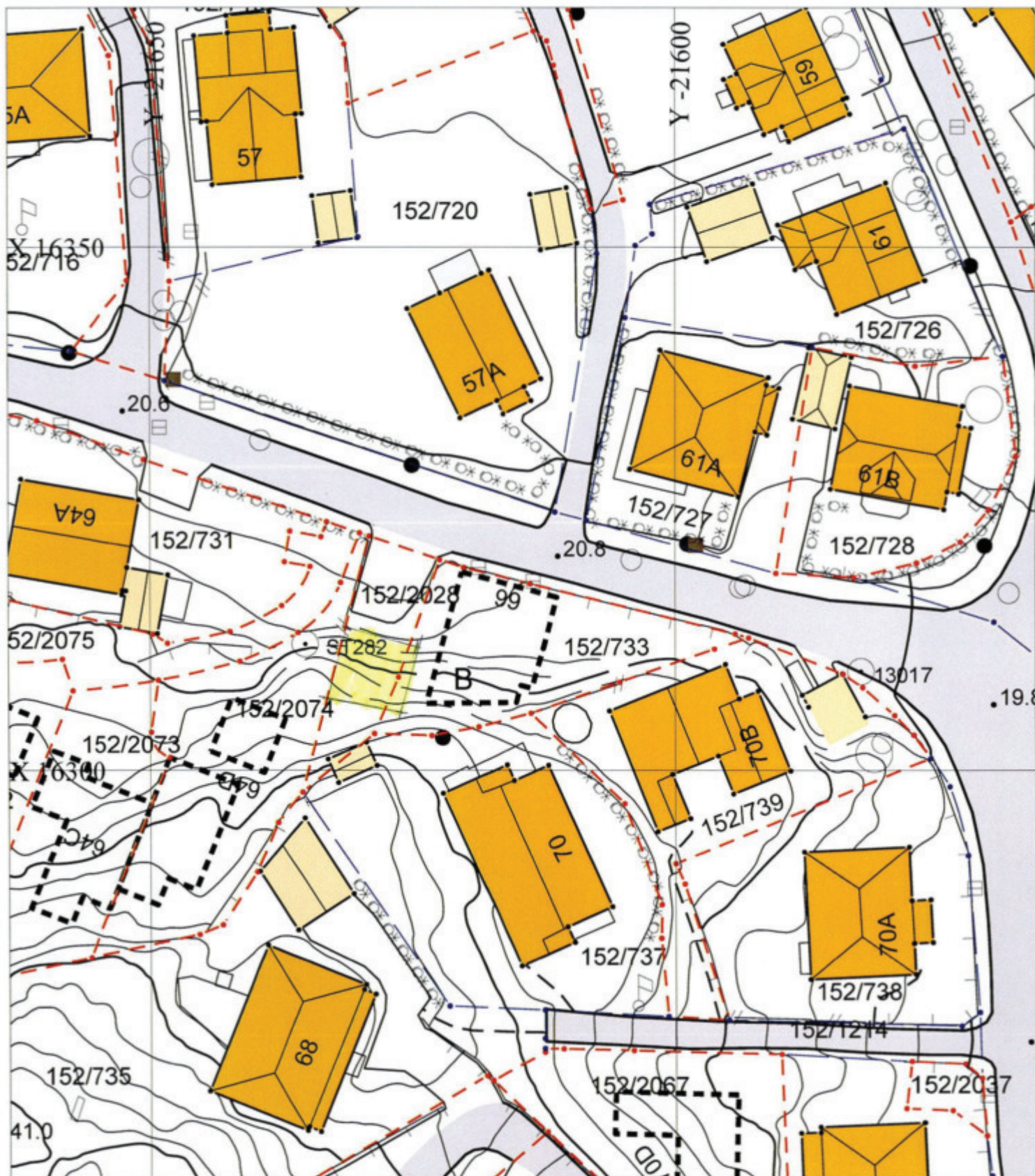
Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.

Gebyr kr.2100,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erling Berg
Saksbehandler



KRISTIANSAND KOMMUNE

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

Gnr.: 152 Bnr.: 733 og 2028

Snr.:

Adresse: Kuholmsveien 66

Sokkelhøyde:



Datagrunnlag: Digitalt
Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2

Målestokk: 1:500

Dato: 10/10/05

Sign.: Torbjørn Træland

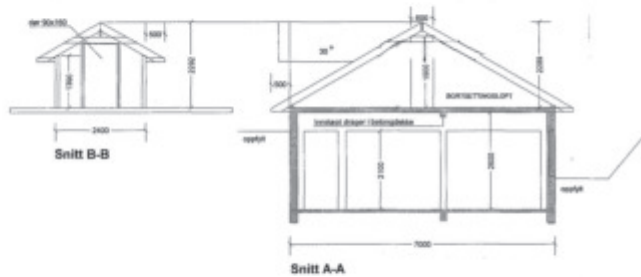
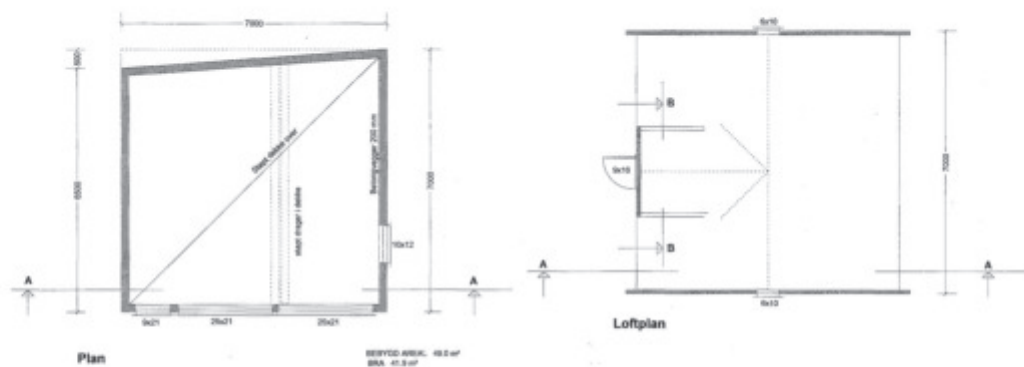
PDF - fil

Kvalitet eiendomsgrenser:

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

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.

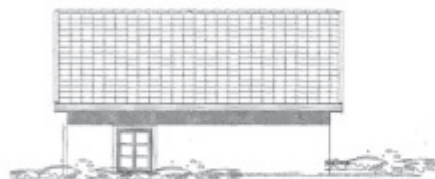


TILTAK		TILTAKSHAVER				FORETAK				TEGN				
prosjektør	Caraga	gj.far.asi	navn	Åse Marie Ramstad		tegner	Ulfen	date	13.10.05	utval	Pluss / Side			
byggemester	Knut Arne Sævi	435	advokat	Viktorius 2 B 4001 St. sand		100	20.07.05	1000	4.000000	skiltekk	1-100	31.10.05	best. tegnet av eller forklare annen	
													date	xxx





Fasade vest



Fasade syd



Fasade vest



Fasade vest



TILTAKE		TILTAKEHVER		FORETAK		TEGN	
prosjekt:	Garage	gr. for. ark:	Arkitekt: Asa Marie Rasmussen	tegner:	L. Høien	dato:	15.10.05
bygger:	Kjøttmeier 05	NR:	nr. ark:	nr. ark:	nr. ark:	nr. ark:	nr. ark:

BYGG-TEGNING
Søgne





Freddy Ramsland
Kuholmsveien 66
4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201603374-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 15.3.2016

Kuholmsveien 66 - 152/733 - Tillatelse til tilbygg

Byggeplass:	Kuholmsveien 66	Eiendom:	152/733
Tiltakshaver:	Freddy Ramsland	Adresse:	Kuholmsveien 66 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltsaksart:	Tilbygg

Søknaden behandles etter delegasjon, gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.3.2004.

Konklusjon:

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-4, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser, gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Søknaden:

Det vises til søknad om tiltak mottatt 10.3.2016.

Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende terrasse samt bygge tak over garasjeportene som vist på tegning, nord vest på eiendommen.

Bruksarealet (BRA) for terrassen er oppgitt til ca 36 m² og takoverbygget er oppgitt til 7 m².

Det foreligger ingen merknader til søknaden. Naboene har gitt samtykke til søknaden.

Gjeldende planstatus:

Kommuneplanens arealdel er gjeldende for omsøkt eiendom. Denne planen ble godkjent 22.6.2011. Og eiendommen er avsatt med formålet: bebyggelse.

Uttalelse fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet for uttalelse/godkjenning.

«Søknaden viser terrasse i 2. etasje som kommer i eiendomsgrensen til vei. Terrassen kommer høyere enn veien slik at det er lite sannsynlig at den vil bli skadet i forbindelse med snørydding, den understøttes av stolper som ikke er i konflikt med siktareal. Avstand til kommunale ledninger er mer enn 4m.

Ingeniørvesenet kan derfor akseptere at det bygges veranda mot eiendomsgrense vei som vist i innsendte tegninger.»

Estetiske krav:

I gjeldende kommuneplan for Kristiansand, er det vedtatt retningslinjer for estetikk.

Nye byggetiltak skal tilpasses til eksisterende, slik at tomte- og bebyggelsesstruktur videreføres med hensyn til volum, fasader, takform og materialbruk.

Videre må byggetiltak gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Mottatt dokumentasjon er lagt til grunn for vår vurdering, og vi mener at tiltaket er estetisk tilfredsstillende.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1.

Når arbeidene er ferdig utført må vedlagt skjema fylles ut, og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr.

Det å ta søknadspårligge tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse, må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse.

Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Gebyr kr 5.500,- + kartavgift kr 500,- til sammen kr 6.000,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Margrethe Nygård
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg: Orientering om klageadgang, og skjema for ferdigattest.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

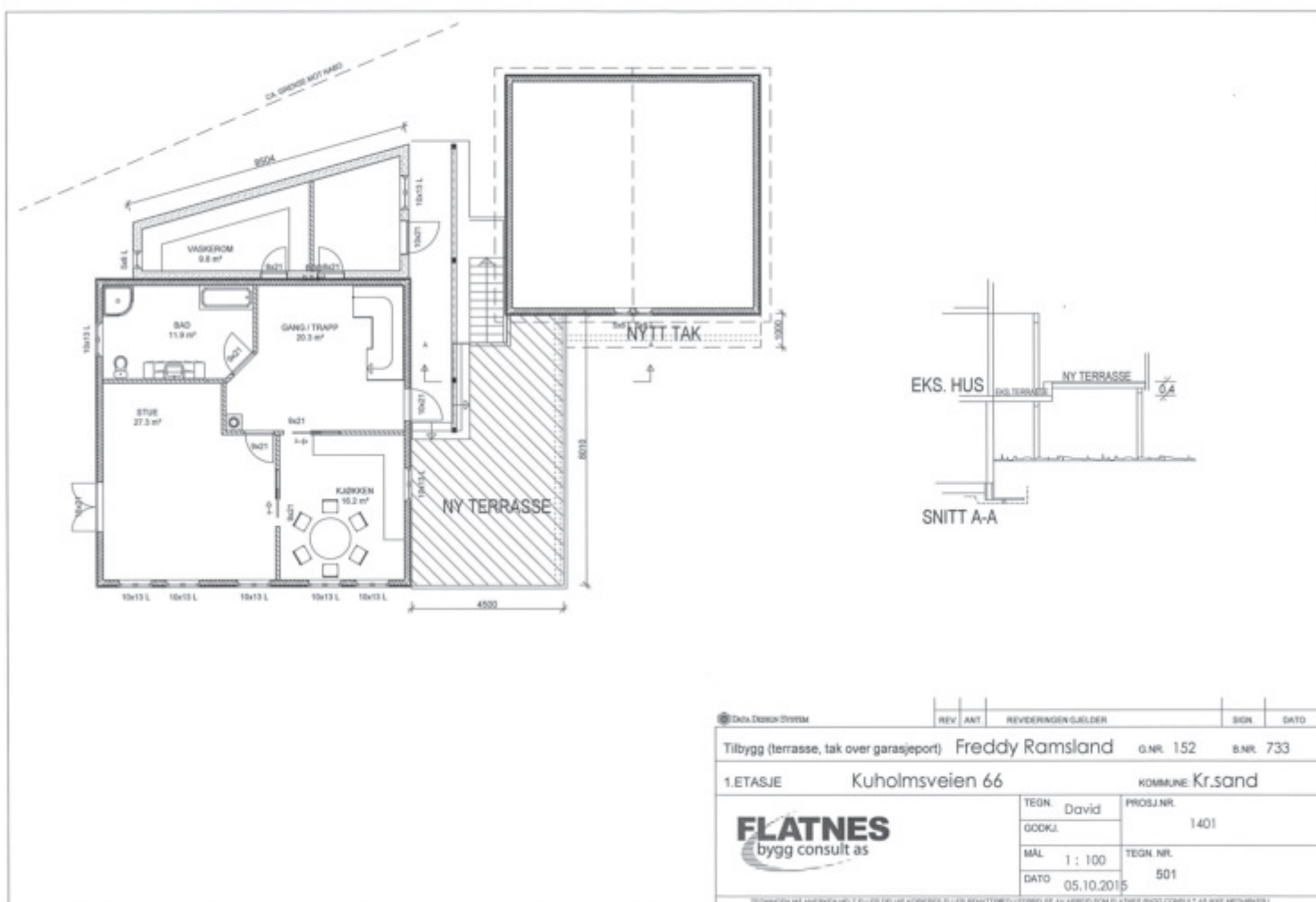
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



DATA ENDRING SYSTEM		REV	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SKN.	DATO
Tilbygg (terrasse, tak over garasjeport)		Freddy Ramsland			G.NR. 152	B.NR. 733
FASADER		Kuholmsveien 66			KOMMUNE: Kr.sand	
		TEGN.		PROSJEKTNR.		
		GODKJ.		1401		
		MÅL 1 : 100		TEGN. NR.		
		DATO 21.05.2003		502		
TILBUDDET ER UTEKOSTET PÅ 1000,- KR. FOR ETTERREVISJON AV TILBUDDET. TILBUDDET ER UTEKOSTET PÅ 1000,- KR. FOR ETTERREVISJON AV TILBUDDET.						

TEGNINGEN ER FORBEHOLDT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKT I ANDRE FORMER AV ANDRE BOKS FLATNES BYGG-CONSULT AS PÅ NÅR MÅNEDER



Data Design System		REV	ANT	REVISJONEN/GJELDER	SIGN	DATO
Tilbygg (terrasse, tak over garasjeport)		Freddy Ramsland			G.NR. 152	S.NR. 733
1.ETASJE		Kuholmsveien 66			KOMMUNE Kr.sand	
	TEGN.	David		PROSJEKT NR.		
	ODOKJ.			1401		
	MÅL	1 : 100		TEGN. NR.		
	DATO	05.10.2015		501		
TEGningen må holdes helt eller delvis kopieret eller reprodusert i forbindelse av arbeid som Flatnes Bygg Consult AS ikke medvirker i						

Meglerrapport



Eiendom: Kuholmsveien 66
GID: 152/733/0/0
Betaler navn: STENSRUD KETIL BØRSTEIN
Utskrevet: 27.04.2023 13:54

	Nettopris	Bruttopris
Eiendomsskatt:		
4100 - Eiendomsskatt	10 739,82	10 739,82
Feie:		
5200 - Feie -og tilsynsavgift	304,00	380,00
Vann:		
1010 - Abonnementsgebyr vann	2 158,00	2 697,50
1211 - Forbruk vann stipulert	1 677,78	2 097,23
Kloakk:		
2010 - Abonnementsgebyr avløp	4 340,00	5 425,00
2211 - Forbruk avløp stipulert	3 933,94	4 917,43
Totale kommunale avgifter pr. år:	23 153,54	26 256,97

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



Dato
27.04.2023

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4204 KRISTIANSAND

Gnr 152 Bnr 733 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kuholmsveien 66, 4631 KRISTIANSAND S

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig: kr 1 755 698 Som sekundærbolig: kr 6 320 512

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

**Resultat etter
brannforebyggende 11.07.2022
tiltak**

Til STENSRUD KETIL
BØRSTEIN

Gjelder Kuholmsveien 66- Ref. saksnr:
H0101 2021/37932

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak: Feiing

Status: Utført

Årsak ikke utført:

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.152.733.0.0 / 1 (Kuholmsveien 66)

Avtale nr. 246361
Eiendom Kuholmsveien 66
Bruksnavn
Gårds- og bruksnr. 4204.152.733.0.0
Delnummer 1

Avtaletype Privateiendom
Eiendomstype
Eiendomsforhold
Tinglyst 06.07.2020
Utgår

Internkunde
Betalingsform Giro

Ressurs
Eierskiftenummer 1

Kunde navn Stensrud Ketil Børstein
Adresse Kuholmsveien 66
Postnr/sted 4631 KRISTIANSAND S
Land NORGE

Eier navn Stensrud Ketil Børstein
Adresse Kuholmsveien 66
Postnr/sted 4631 KRISTIANSAND S
Land NORGE

Beregnet årsbeløp for 2023

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Boenhet, standard	0	1 467,00	1 467,00	366,76	1 833,76
Boenhet, hybel	0	701,52	701,52	175,40	876,92
Tømminger 240 l rest	0	723,97	723,97	180,99	904,96
Tømminger 120 l bio	0	352,17	352,17	88,04	440,21
Fastavgift avregning 120l/ 140l	0	325,08	325,08	81,28	406,36
Papir og papp 240 liter	0	397,40	397,40	99,36	496,76
Totalt		3 967,14	3 967,14	991,83	4 958,97

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - 2023

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 27,09
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 55,18
Grå120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 32,49
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 55,69
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 149,49
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 189,67

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

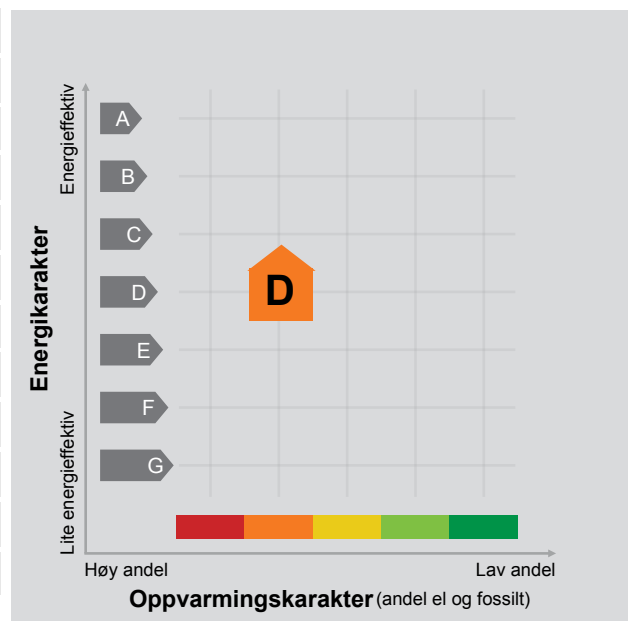
Forventet tømmehyppighet i SOGNDALEN, SØGNE og VENNESLA

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 27,09
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 55,18
Grå120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 32,49
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 55,69
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 149,49
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 189,67

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

ENERGIATTEST

Adresse	Kuholmsveien 66
Postnummer	4631
Sted	KRISTIANSAND S
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	733
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21349984
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bbad19ec-797a-49f6-85d2-6d31dcd18300
Dato	26.04.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	235
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kuholmsveien 66
Postnr/Sted: 4631 KRISTIANSAND S
Bolignr: H0101
Dato: 26.04.2023 7:39:03
Energimerkenr: bbad19ec-797a-49f6-85d2-6d31dcd18300

Gårdsnr: 152
Bruksnr: 733
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 21349984

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Kuholmsveien 66

Nabolaget Galgeberg/Kuholmen - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Kuholmen	0 min
Linje 13	0 km
Kristiansand rutebilstasjon	24 min
Buss, tog	1.9 km
Kristiansand stasjon	6 min
Linje F5	3 km
Kristiansand Kjevik	18 min
Randøyane	7.5 km
Linje 91	

Skoler

Wilds Minne skole (1-7 kl.)	7 min
365 elever, 25 klasser	0.6 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	17 min
191 elever, 10 klasser	1.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	18 min
439 elever, 22 klasser	1.4 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	21 min
101 elever, 9 klasser	1.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	19 min
417 elever, 30 klasser	1.6 km
Akademiet vgs Kristiansand	14 min
180 elever	1.2 km
Kvadraturen Skolesenter	15 min
1200 elever	1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

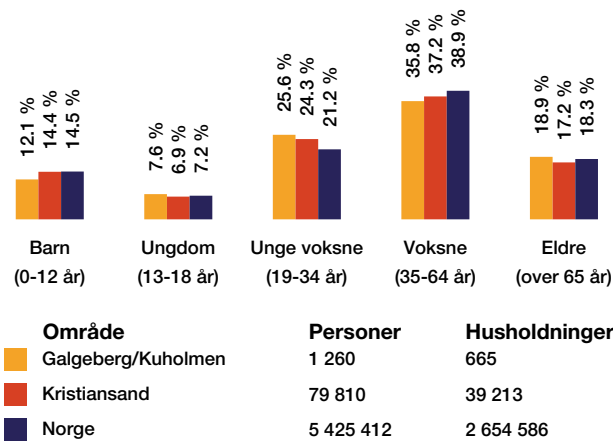
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bamsebo barnehage (1-5 år)	6 min
84 barn	0.5 km
Kuholmen (1-5 år)	11 min
51 barn	0.9 km
Roligheden Gård barnehage (0-5 år)	11 min
196 barn	0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Marvika Torv	9 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.7 km
Rema 1000 Lund	9 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

- 

Kristiansand stadion

Fotball, friidrett, tennis

2 min

0.2 km
- 

Wilds Minne skole

Ballspill, sandvolleyball

7 min

0.6 km
- 

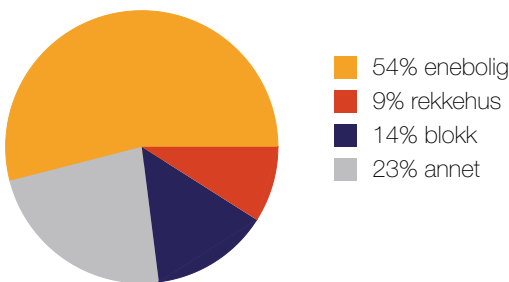
SATS BASE Lund

9 min
- 

CrossFit Kristiansand

11 min

Boligmasse



«Fint og flott, et lite stykke å gå til sentrum og universitet, men **VELDIG** fint, hyggelig, rolig og gode fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

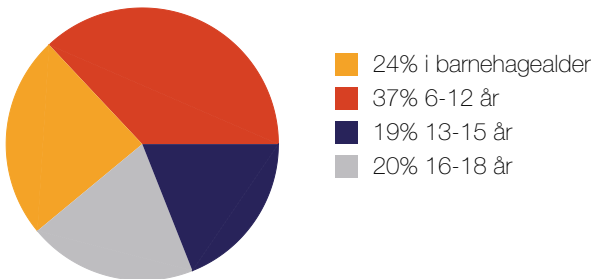
Sandens Kjøpesenter

23 min
- 

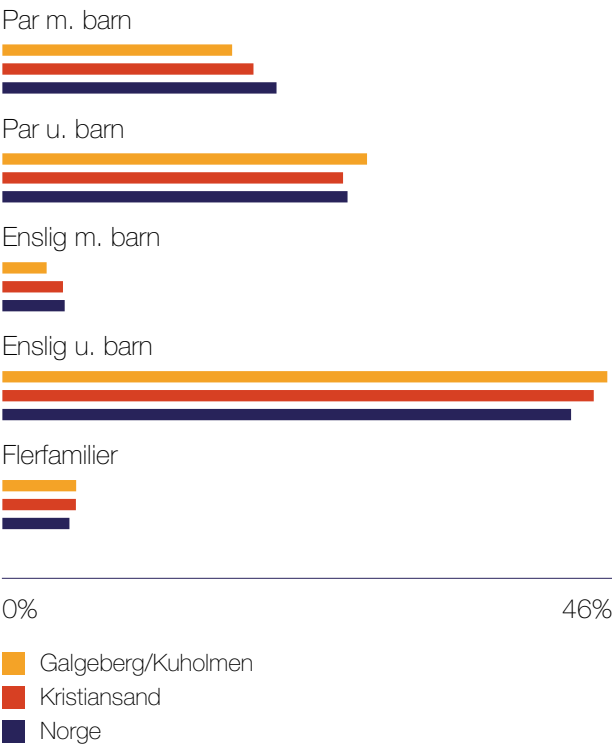
Vitusapotek Lund

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

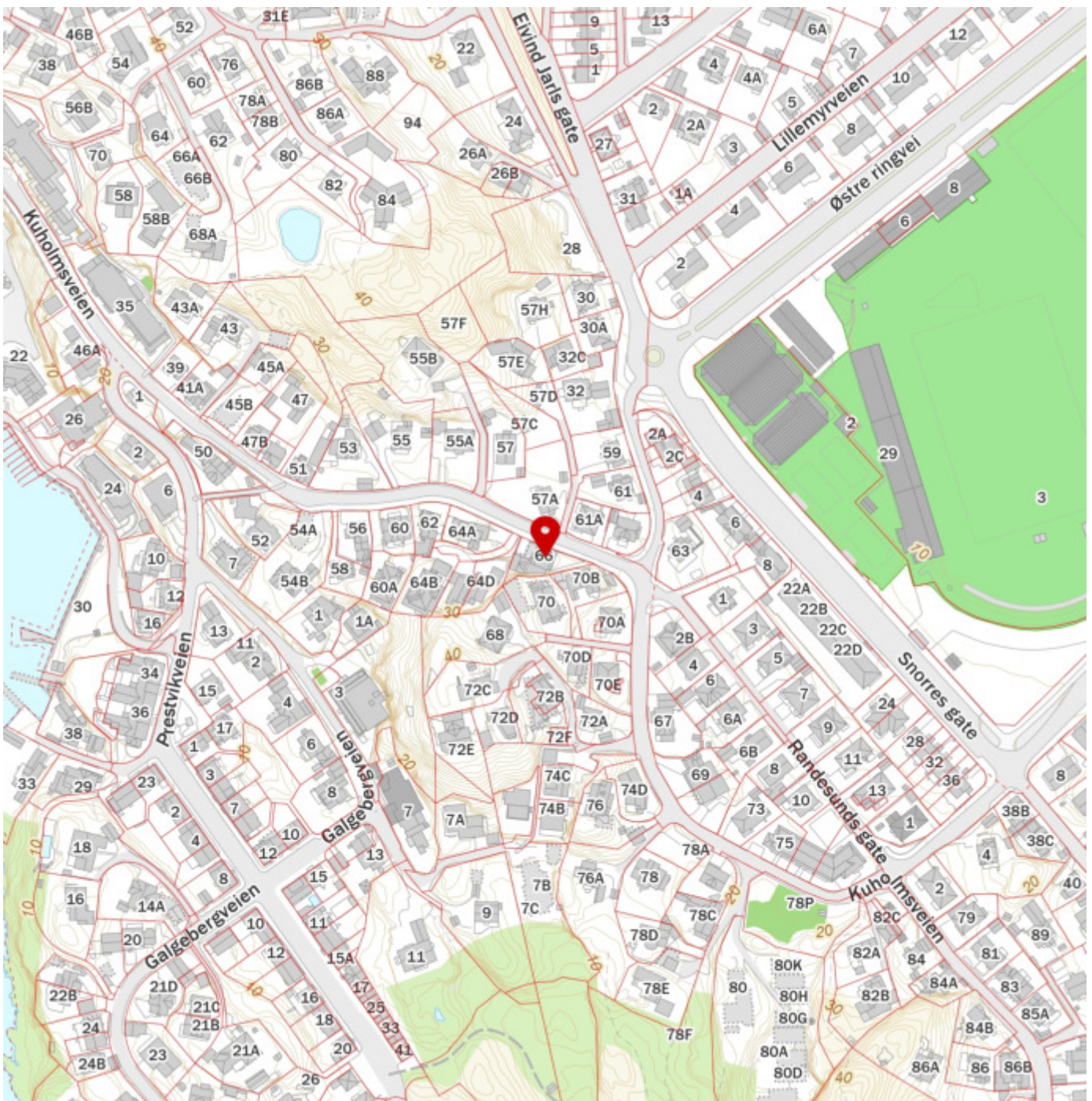
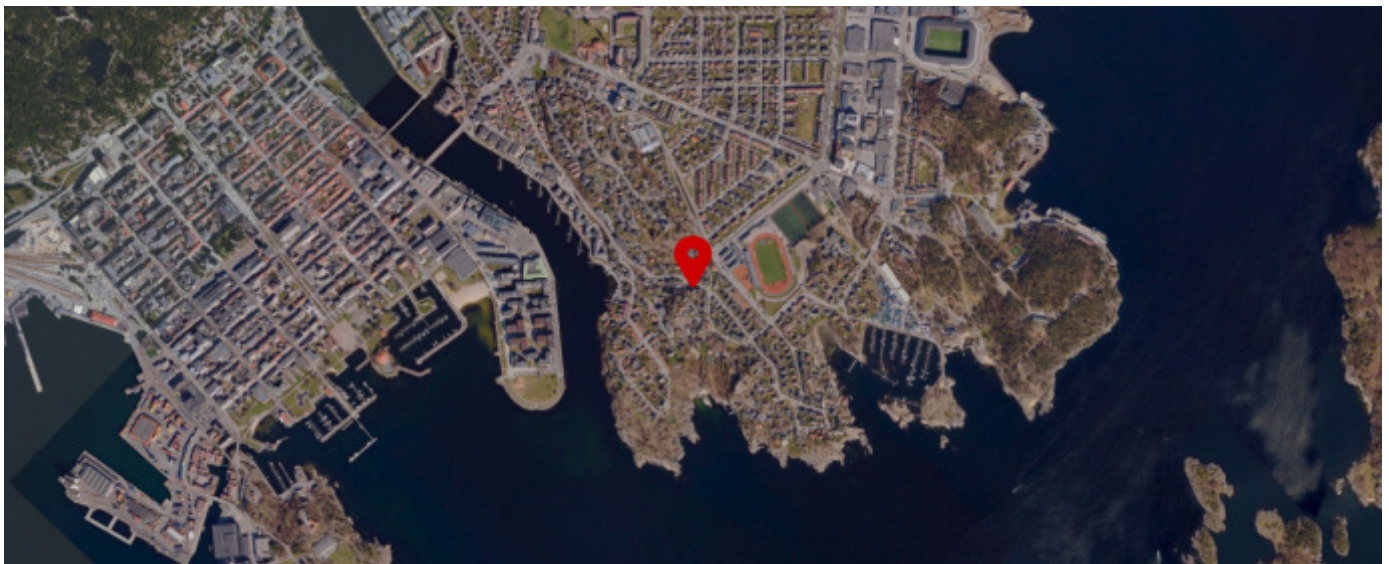


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



NORKART



[Nabolagsinfo og solforhold\(beta\).](#)

Velkommen til nabolagsinfo

Url til selve tjenesten for din eiendom ligger i linken midt på siden. Påfølgende side(r) viser hva tjenesten inneholder samt tips til bruk.

Dette er en tjeneste som gir deg informasjon om nabolaget, være seg boligtyper, demografi, sivilstand, avstander til skoler, barnehager, friluftsområder med mer. Tjenesten er under utvikling og vi tar forbehold om at det kan forekomme feil og mangler.

For å øke verdien på nabolagsinfo har vi lagt inn vår tjeneste «Solforhold og utsikt i 3D». Her får du tilgang til Norkarts 3D og kan se nærmere på eiendommen og nabolaget. I tillegg kan du justere tid/dato og se hvordan solforholdene er.

Bomiljø

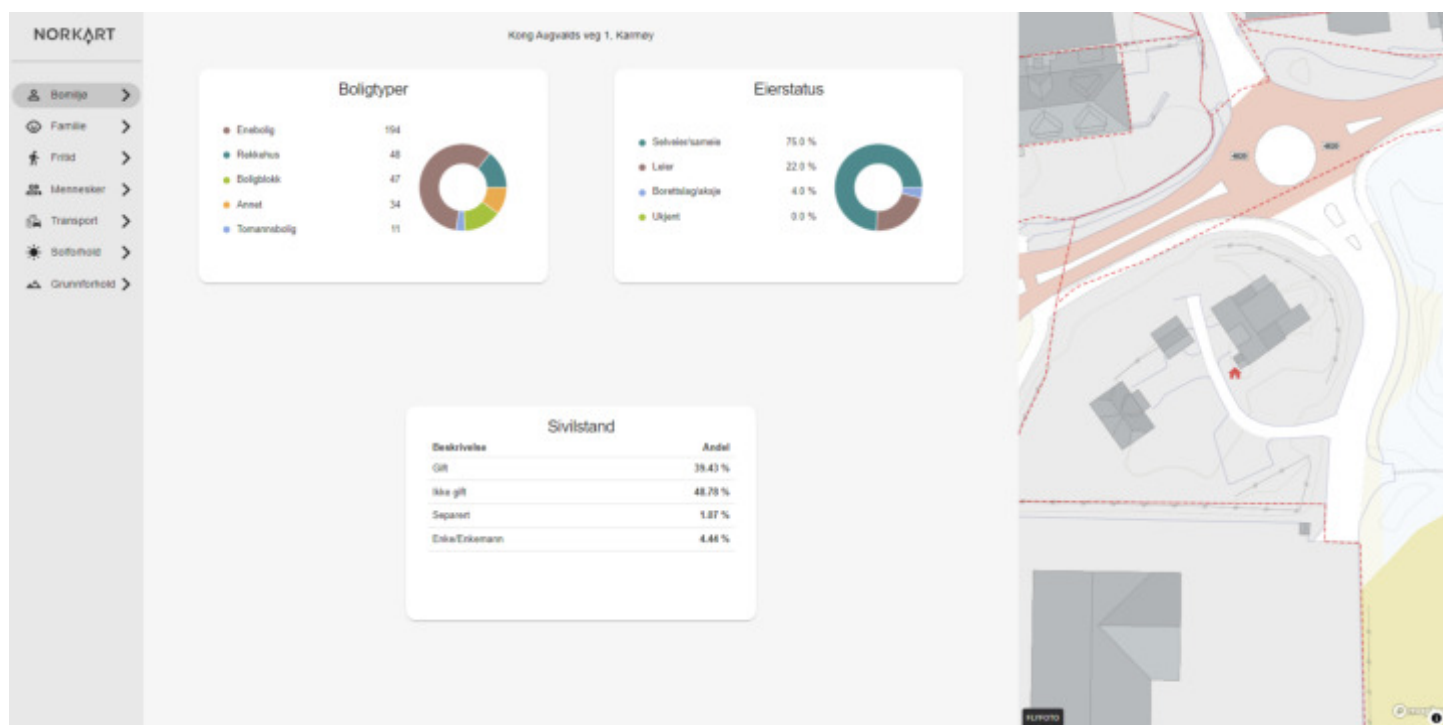
Foreløpig 4 kategorier: Boligtyper, Eierstatus, Kriminalitet, og Sivilstand.

Boligtyper, sier noe om hvilke typer boliger som er innenfor kretsen.

Eierstatus, sier noe om hva slags eierskap som er knyttet til eiendommene.

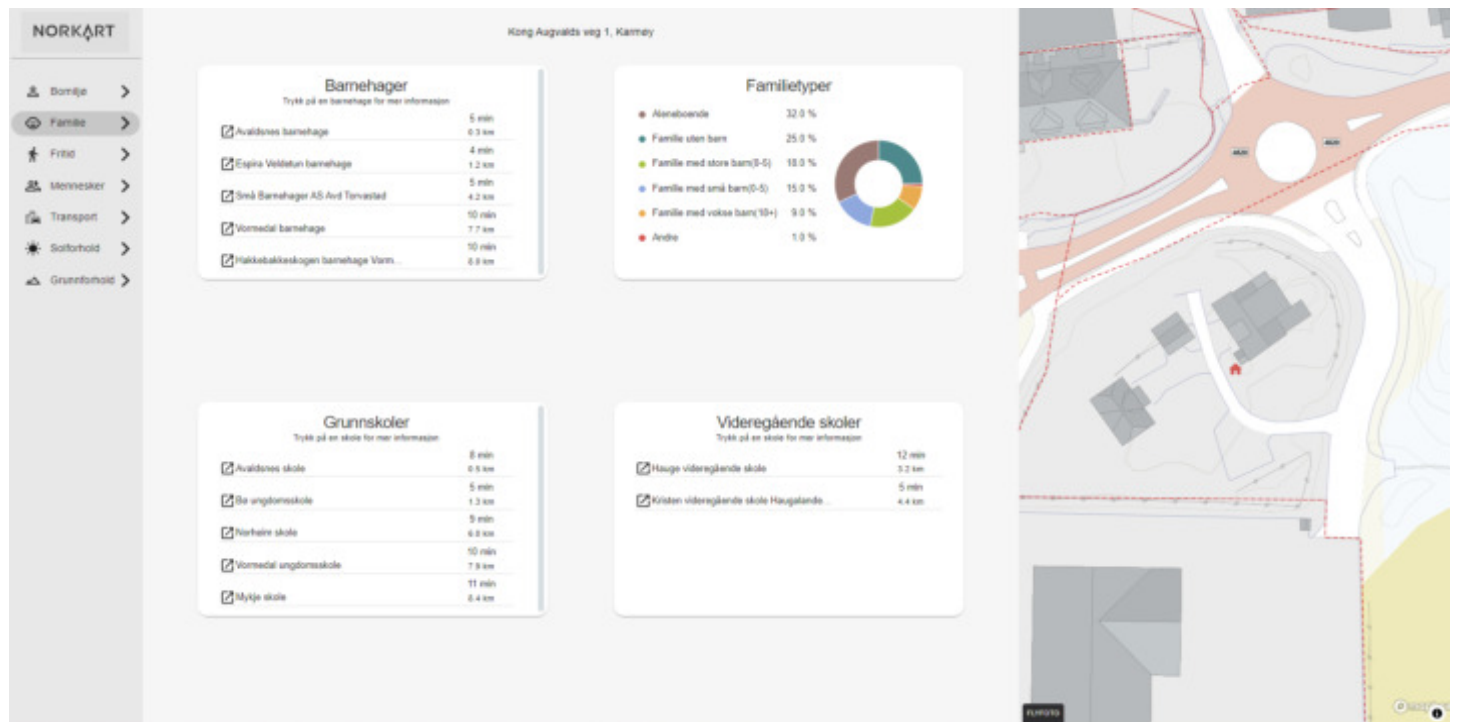
Kriminalitet, viser antall lovbrudd pr. 1000 innbygger. Sivilstand, sier noe om sivil status.

Sivilstand, sier noe om sivil status



Familie

Foreløpig 4 kategorier som viser avstander langs vei og reisetider med forskjellige transportmetoder. Under 875m er gåavstand, inntil 4km er sykkel avstand og over dette er bilavstand.



Fritid

Kun én kategori foreløpig som henter offentlige idrettsanlegg, med en radius på 3km fra huset.

NORKART

Borger >

Familie >

Frid >

Mennesker >

Transport >

Solforhold >

Grunstforhold >

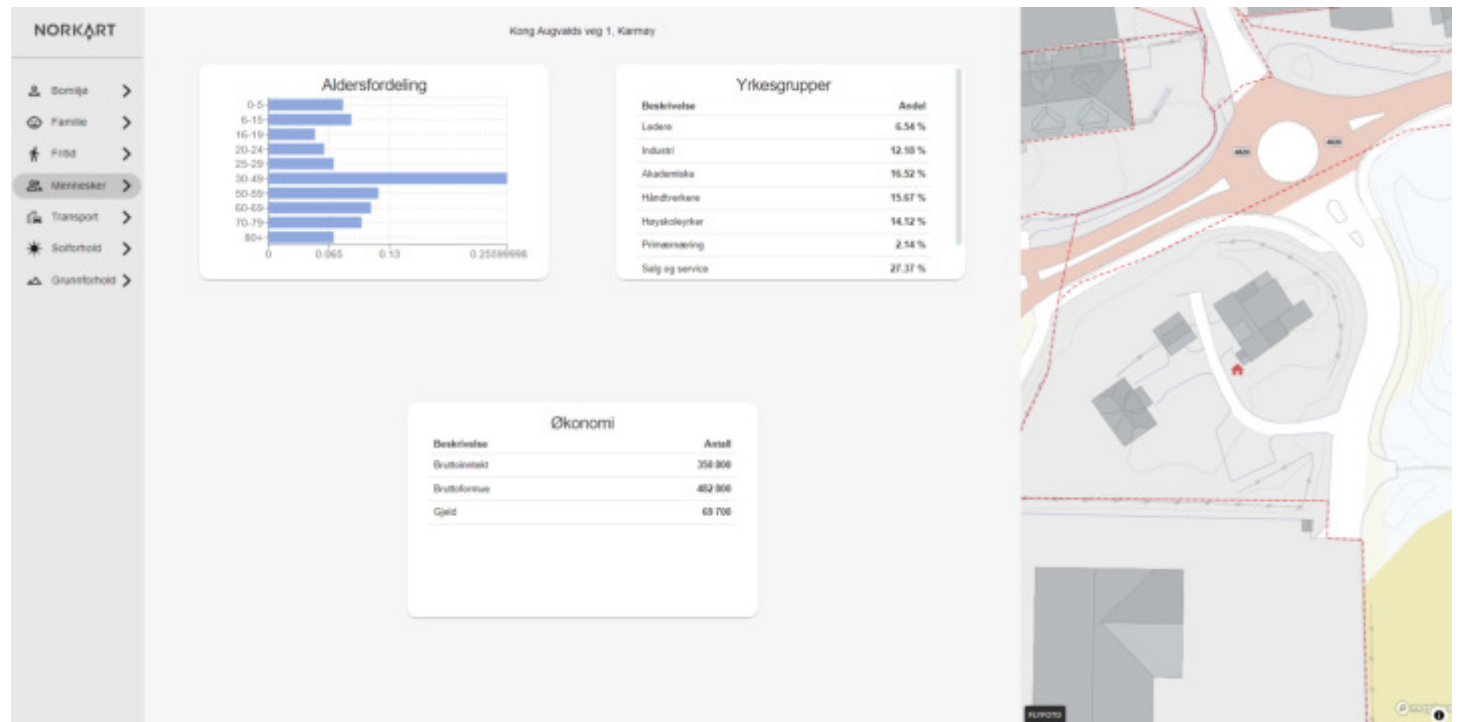
Kong Augvolds veg 1, Karmøy

Idrettsanlegg

Karmøy kulturbygg	6 min 0.3 km
Avaldnes skole	7 min 0.4 km
Avaldnes skole hallekke	7 min 0.4 km
Avaldnes skole turnapparat	7 min 0.4 km
Avaldnes skole nærmiljøanlegg br 3	7 min 0.4 km

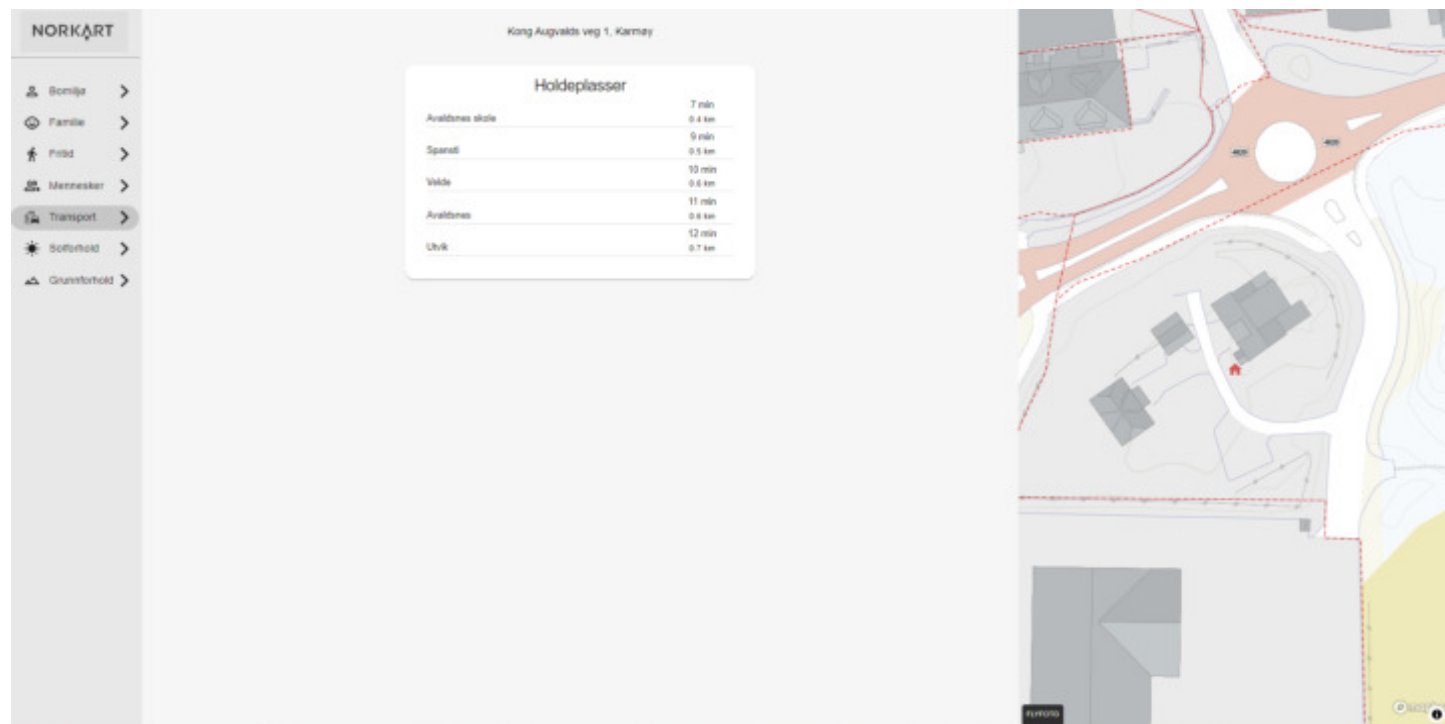
Mennesker

Viser aldersfordeling, yrkesgrupper og gjennomsnittlig personlig økonomi innenfor en grunnkrets.



Transport

Viser nærmeste holdeplasser med radius 2km fra huset hentet fra APløt til EnTur.



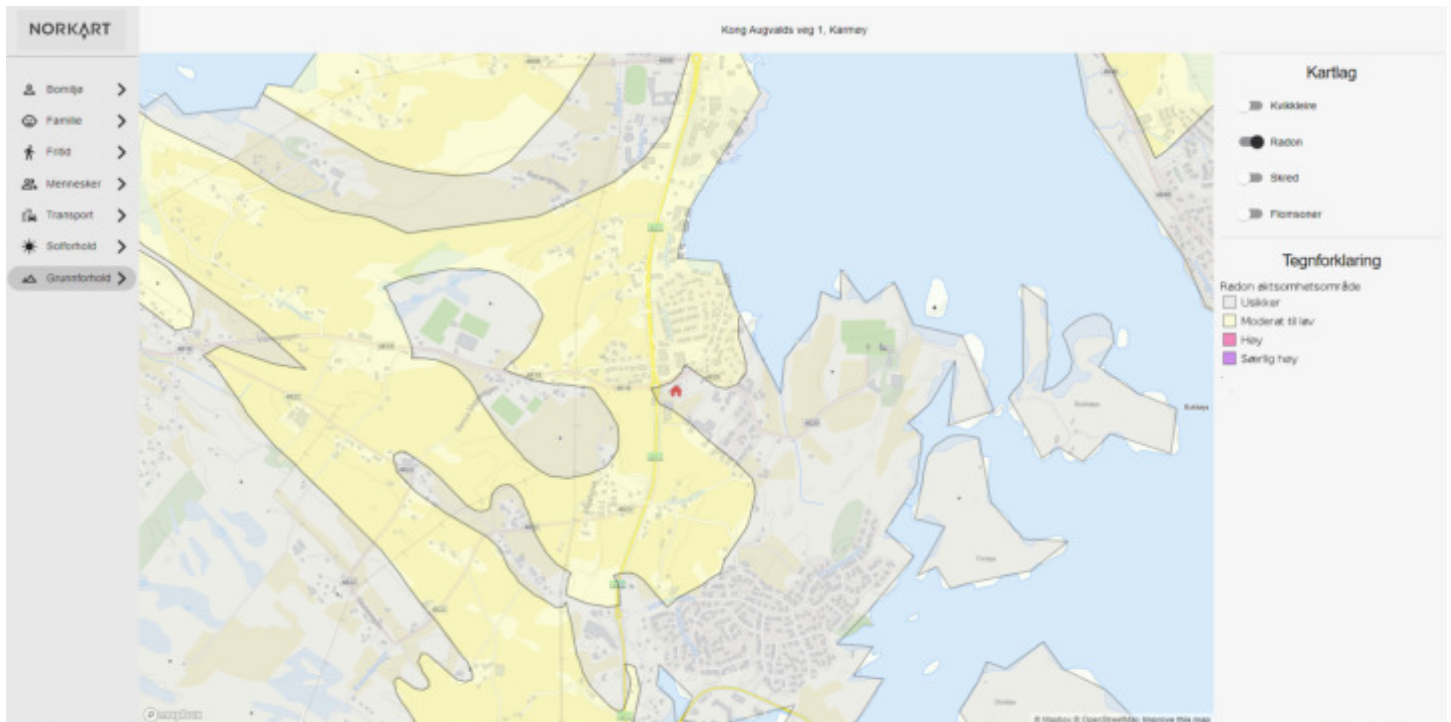
Solforhold

Gir tilgang til Norkarts fantastiske og detaljerte 3D-modell. Eiendommen vises i senter av bildet og visningen er låst til eiendommen. Man kan kun rotere, tilte og zoome. Her kan man justere tid/dato nederst og se solforholdene til forskjellige tider på døgnet. I tillegg er det funksjon for å skru av tær (dersom visningen er noe treg). Ved å trykke på personen til høyre, kan man «slippe ham» ned på en terrasse eller annet utkikkspunkt man ønsker å se utsikten ifra. Da kan man se horisontprofilen med solas bane over himmelen og nøyaktig når sola forsvinner bak naboens tak. Utkikkspunktet ligger 1,5 meter over bakken.



Grunnforhold

Her gir vi deg tilgang til noen kategorier fra Norkarts enorme datavarehus. Fra offentlige kartbaser har vi her trukket ut kvikkleire, radon, skred og flomsoner som vises i kartet.





HENRIK LOSSIUS | Eiendomsmegler | 47 60 06 02 | henrik@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Sentrum | Skippergata 10 | 38 02 22 22 | <https://sormegleren.no/avdeling/kristiansand/>