

# Grostølveien 69

Justvik



Prisantydning: **kr 3 290 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no







# Tiltalende nyoppført hytte med usjenert og solrik beliggenhet like ved Hemningsvannet - Stor tomt (3 tomter) og garasje

OMRÅDE

**Justvik**

ADRESSE

**Grostølveien 69, 4634**

**KRISTIANSAND S**

Prisantydning

**kr 3 290 000,-**

Omkostninger: **kr 102 550,-**

Totalpris: **kr 3 392 550,-**

Eiendomskatt: **kr 304,-**



BRA-i: 137 m<sup>2</sup>

BRA Total: 137 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2024

Soverom: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 4769 m<sup>2</sup>

**Geir Flaa Johansen**

Eiendomsmegler

**950 00 000**

**geir.johansen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lund**

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

# GROSTØLVEIEN 69

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 116, bruksnummer 154 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 116, bruksnummer 156 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 116, bruksnummer 153 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 137 m<sup>2</sup>, BRA totalt: 137 m<sup>2</sup>, TBA: 76 m<sup>2</sup>

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

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Kjøkken, Vindfang, Bad, Stue, Hall

2. etasje: BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Soverom, Soverom 2, Stue m/trapp, Kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 76 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 24 m<sup>2</sup> Garasje

### Ikke målbare arealer

17 kvm på loft.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4769 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Landlig, solrik og usjenert beliggenhet i Grostølveien på Justvik. Umiddelbar nærhet til Hemningsvannet med flotte bademuligheter. Det er også kort vei til Gilsvannet og til sjøen. For øvrig flott naturområde i området med tur-, fiske- og bademuligheter. Inngang til Jegersberg innerst i Grostølveien samt gamle postveien med mange turvalg og oppmerkede løyper. Kort vei til nærbutikk, skoler, barnehager m.m. Ca 15 min med bil til Sørlandsparken, Dyreparken, Ikea og Kristiansand sentrum med alle fasiliteter.

Eiendommen består av 3 tomter på tilsammen 4.769 kvm. så her er det god plass å boltre seg på både for store og små.

## Adkomst

Fra Kristiansand sentrum kjør mot Oslo og tar av til høyre til Vige/Ålefjær etter Bjørndalssletta. Kjør forbi innkjøring til Justneshalvøya og forbi Justvik Båthavn. Ta så første innkjøring inn Grostølveien på venstre side og følg denne innover. Følg så veien innover og ta til venstre etter båthavnen inn til Grostøl. Kjør forbi Joker og fotballbanen og følg Grostølveien innover til Hemningsvannet og deretter ta første vei opp til venstre og følg denne til endes. Visning vil bli skiltet.

## Bygningssakkyndig

Bare Takst AS

## Innhold

1.etg.: Vindfang, stue/kjøkken, bad og gang.

Loft: Stue, kott og 2 soverom.

Garasje.

## Standard

Tiltalende nyoppført hytte med et pent materialvalg og flotte løsninger. Innhold 1.etg.: Vindfang med garderobeplass. Stor lys stue med peisovn, spiseplass og utgang terrasse. Delvis åpen kjøkkenløsning med stilfull innredning. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Pent bad med dusjhjørne, baderomsinnredning og wc. Gang med oppgang loft og egen utgang. Her er det opplegg vaskemaskin. Loft: Romslig loftstue, kott og kott i knevegg. 2 soverom. Garasje.

## Arealmåling

Tilstandsrapport foreligger ikke. Arealmåling utført av Bare Takst AS v/Gøran Bardoff den 18.06.2024

## Innbo og løsøre

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

## Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

## Parkering

Garasje på 24 kvm samt biloppstillingsplasser på tomten.

## ENERGI

### Oppvarming

Ved og elektrisk. Peisovn i stuen. Varmekabler i gulv i vindfang, gang og bad.

### Info energiklasse

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

## ØKONOMI

### Info kommunale avgifter

Renovasjon faktureres direkte fra Avfall Sør. Beregnet årsbeløp for hytterenasjon 2024 er kr. 1 682,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### Eiendomsskatt

Kr 304 pr. 2024. Eiendomsskatten vil nok øke nå som eiendommen er bebygd med ny bolig.

### Info formuesverdi

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

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser:

09.05.1961 - Dokumentnr: 500672 - Bestemmelse om veg

13.09.1966 - Dokumentnr: 5695 - Bestemmelse om veg. Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettigheter:

20.08.2021 - Dokumentnr: 1020908 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:116 Bnr:2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 24.06.2024. Ferdigattesten gjelder oppføring av hytte, garasje og minirensanlegg slik det er beskrevet i rammetillatelse av 25.01.2022, igangsettingstillatelse av dato 08.02.22 og til endringstillatelse av 24.06.2024. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger igangsettingstillatelse for hytte og garasje samt minirensanlegg, datert 08.02.2022. Omfatter riving og gjenoppretting av hytte, garasje og minirensanlegg.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er brønn og septiktank.

Privat vei. Det er tinglyst bestemmelse om veirett. Den til enhver tid eier av gnr. 19 bnr. 154 og 156, har rett til å benytte den nye anlagte vei frem til disse eiendommen. Eieren av gnr 19, bnr 154 og 156, skal alene vedlikeholde veien fra krysset og opp til huset, med vedlikeholdet fra krysset ned til hovedveien bæres i fellesskap av de som benytter denne vei.

Det er tinglyst veirett over gnr. 116, bnr. 2 som vist på vedlagt tegning. Rettighetshaver er gnr. 116, bnr. 154, 156 og 153. Servitutt med tegning ligger vedlagt senere i salgsoppgaven.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel 2024 - 2035. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet en den som har dirkete tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

To av matriklene er ubebygd og egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må undertegne egenerklæringen før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysning. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

### **Prisantydning**

Kr 3 290 000

### **Totalpris**

Kr 3 392 550

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 82 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 102 550,-

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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



**Boligselgerforsikring**

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

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

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

Totalt kr 88 140,00,- inkl. mva.

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

**Selger**

Tofiretolv AS

**Oppdragsansvarlig**

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

geir.johansen@sormegleren.no

Tlf: 950 00 000

**Ansvarlig megler**

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

geir.johansen@sormegleren.no

Tlf: 950 00 000

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22

4632 KRISTIANSAND S

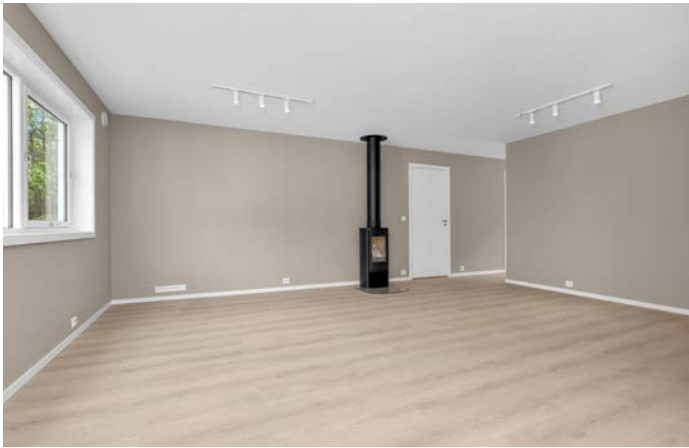
Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

01.07.2024

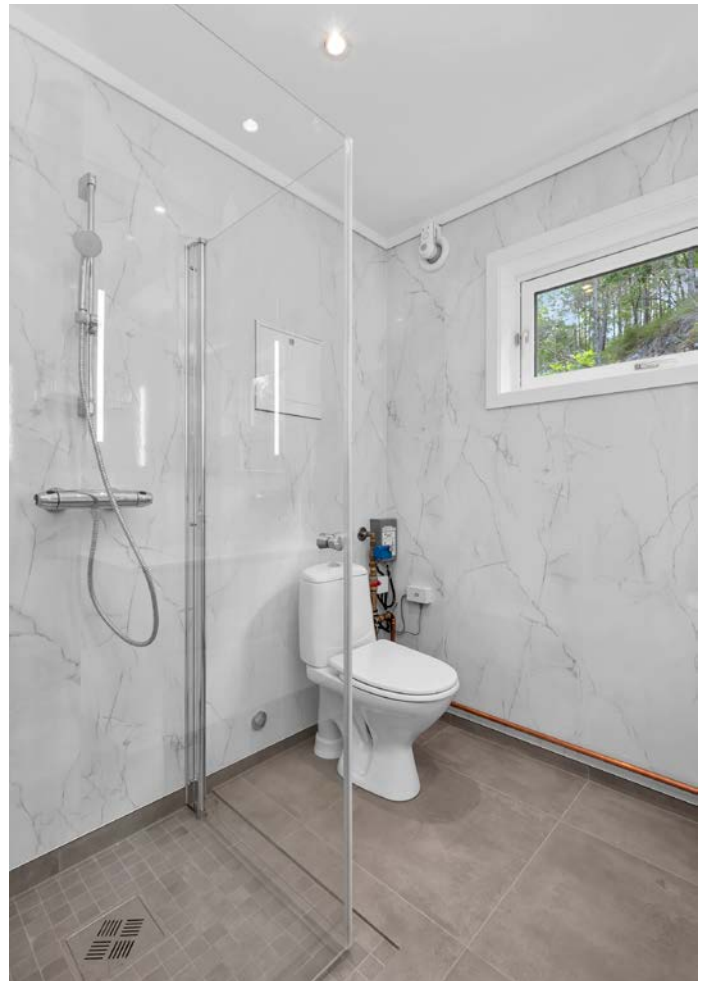
---

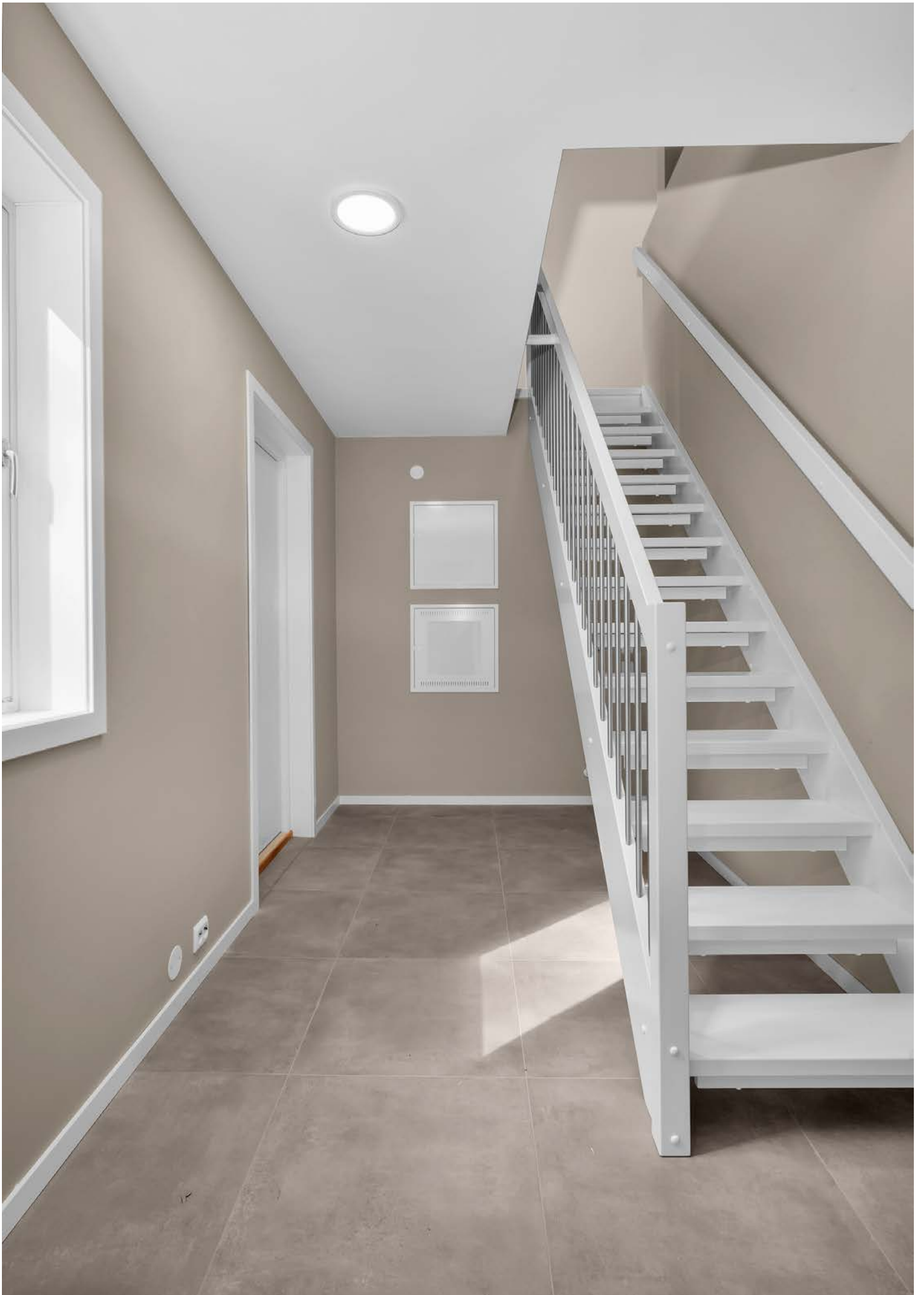






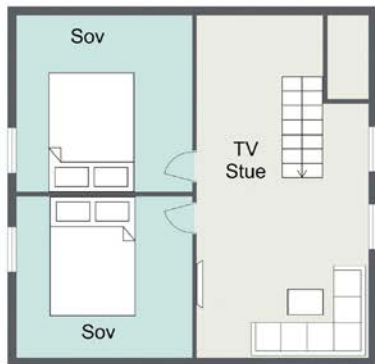












Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

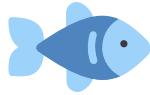


# Nabolagsprofil

Grostølveien 69

## Avstand til sjø

1.4 km



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	22 min	🚗
🚏 Universitetet	12 min	🚗
Totalt 27 ulike linjer		8.2 km
🚏 Kristiansand rutebilstasjon	15 min	🚗
Buss, tog		10 km
🚏 Kristiansand stasjon	15 min	🚗
Linje F5		10.3 km
🚏 Kristiansand stasjon	15 min	🚗
Linje F5		10.3 km

## Avstand til byer

Kristiansand	16 min	🚗
Arendal	56 min	🚗
Stavanger	3 t 24 min	🚗

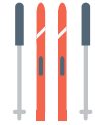
## Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Shell Vige	12 min	🚗
🔌 Prestheia - Kristiansand Kommune	13 min	🚗

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 636 m



### Alpin

- Tveit Skisenter
- Kjøretid: 20 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

Lucky Bowl Lund	13 min	🚗
Hestemannen	13 min	🚗
Vision Skatepark	13 min	🚗
Metro bowling Kristiansand	14 min	🚗
Bjaavann Golfklubb	15 min	🚗
Fuglevikstranda bade plass	14 min	🚗

## Sport

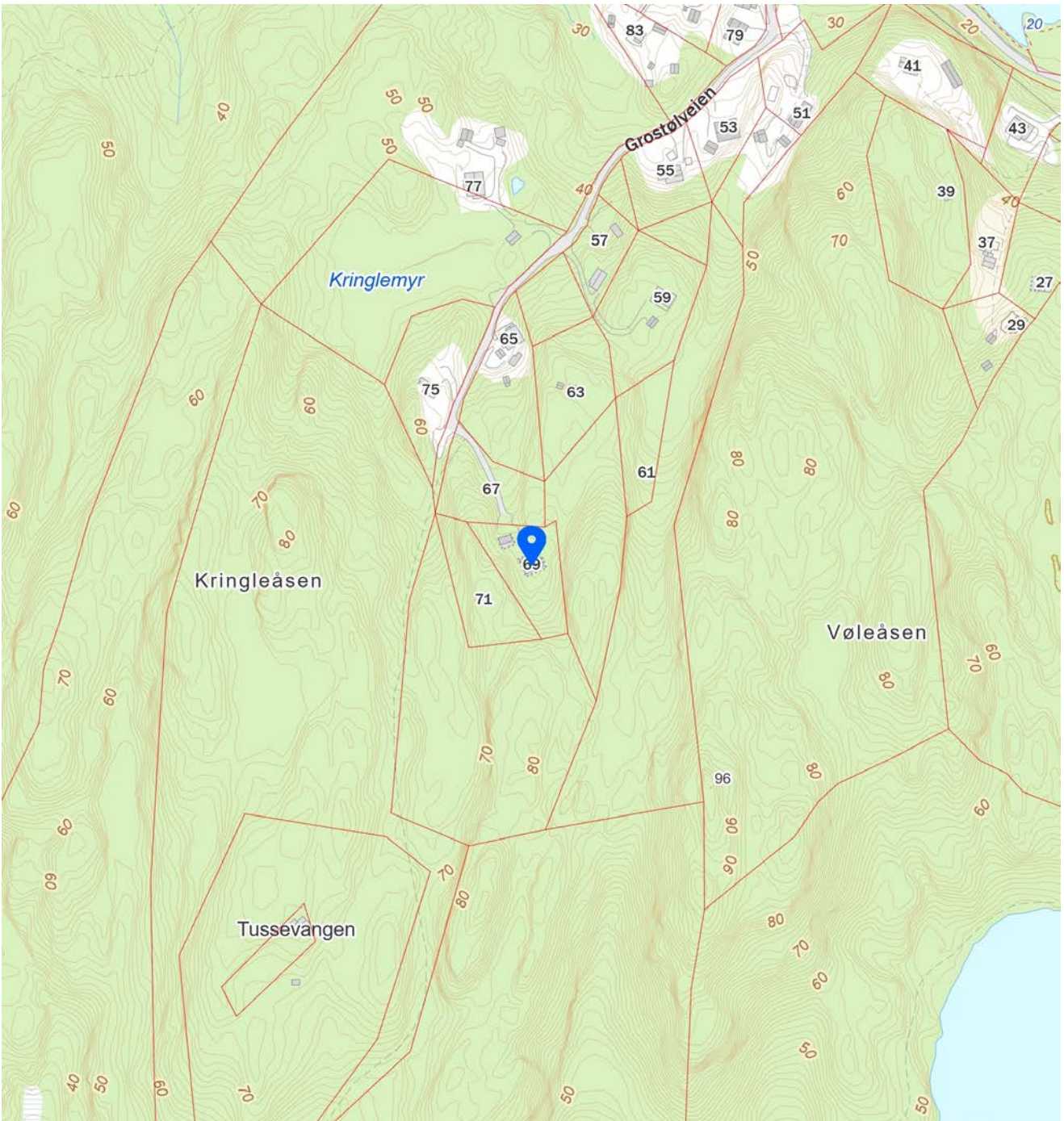
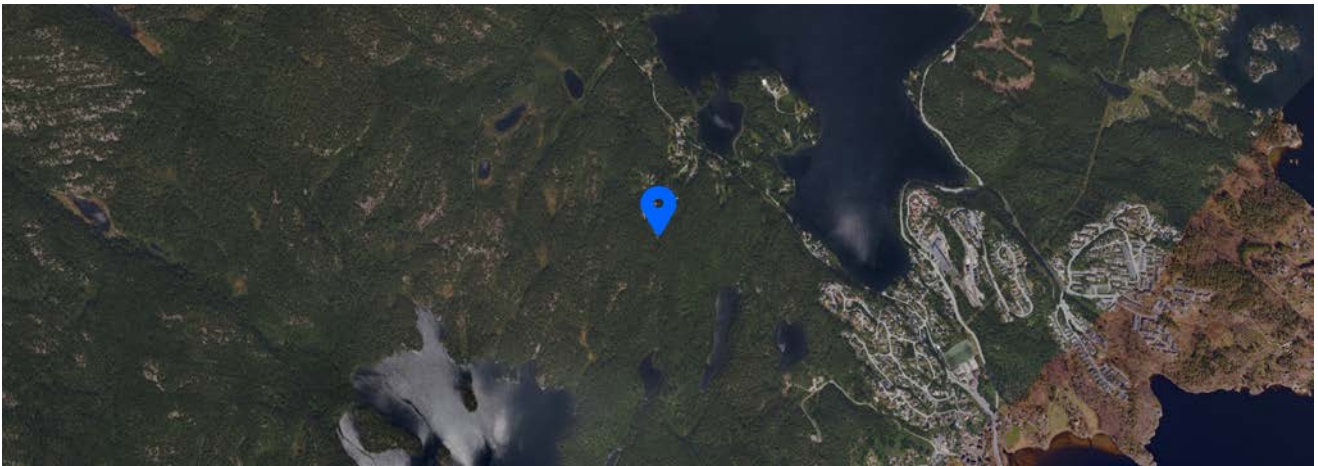
⚽ Justvik kunstgressbane 11er	21 min	🚶
Fotball		1.6 km
⚽ Justvik skole	23 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...		1.7 km
🏊 EVO Fagerholt	9 min	🚗
🏊 TRENER1	10 min	🚗

## Dagligvare

Joker Justvik	23 min	🚶
Post i butikk, PostNord		1.7 km
Coop Extra Fagerholt	9 min	🚗
PostNord, søndagsåpent		5.1 km







# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- 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: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 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.
- Baderomsinnredning.** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

\_\_\_\_\_  
Selgers initialer





# Arealmålingsrapport

 Fritidsbolig

 Grostølveien 69, 4634 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 116, bnr. 154



Befaringsdato: 20.06.2024

Rapportdato: 20.06.2024

Oppdragsnr.: 21428-1038

Referansenummer: RQ7358

Autorisert foretak: BARE TAKST AS



Gyldig rapport  
20.06.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

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



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

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 bygningsakkyndige 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.



### Rapportansvarlig

Gøran Bardoff  
Uavhengig Takstingeniør  
gbardoff@icloud.com  
932 34 128



## Bygninger på eiendommen

### Fritidsbolig

**Anvendelse****Byggeår**

2024

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Nybygg

**Kommentar**

### Garasje

**Anvendelse****Byggeår****Standard****Vedlikehold****Kommentar**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

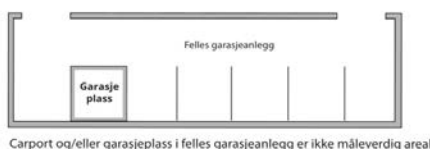
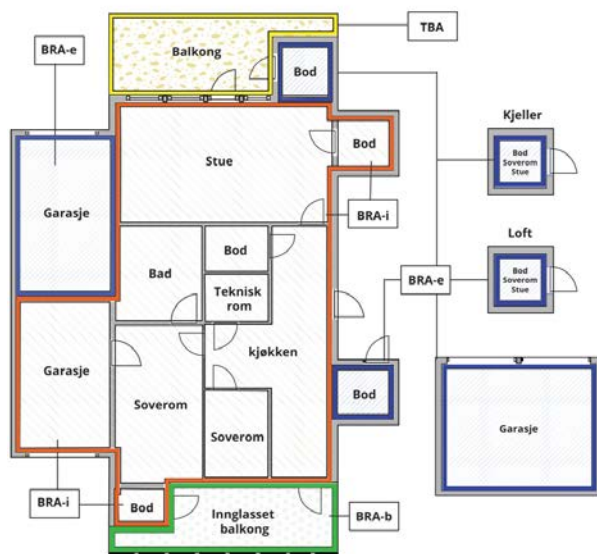
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	44			44		17	61
Etasje	69			69	76		69
<b>SUM</b>	<b>113</b>				<b>76</b>	<b>17</b>	<b>130</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>113</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom , Soverom 2, Stue m/trapp , Kott		
Etasje	Kjøkken , Vindfang , Bad , Stue , Hall		

### Kommentar

Det er også en garasje på 24 m2

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Har ikke mottatt tegninger på dette oppdraget

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nybygd hytte

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	24			24			24
Etasje							
<b>SUM</b>	<b>24</b>						<b>24</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			
Etasje			

### Kommentar

Nyoppført garasje

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	108	5
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
20.6.2024	16:00:00	18:00:00	Gøran Bardoff	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	116	154		1563.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Grostølveien 69

### Hjemmelshaver

Tofiretolv AS

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------



# Forutsetninger

## Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

## Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

## Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

## Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemnda for takstmenn

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



KRISTIANSAND  
KOMMUNE

# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 116 Bnr.: 154 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Grostølveien 69  
Areal i m<sup>2</sup>: 1563  
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

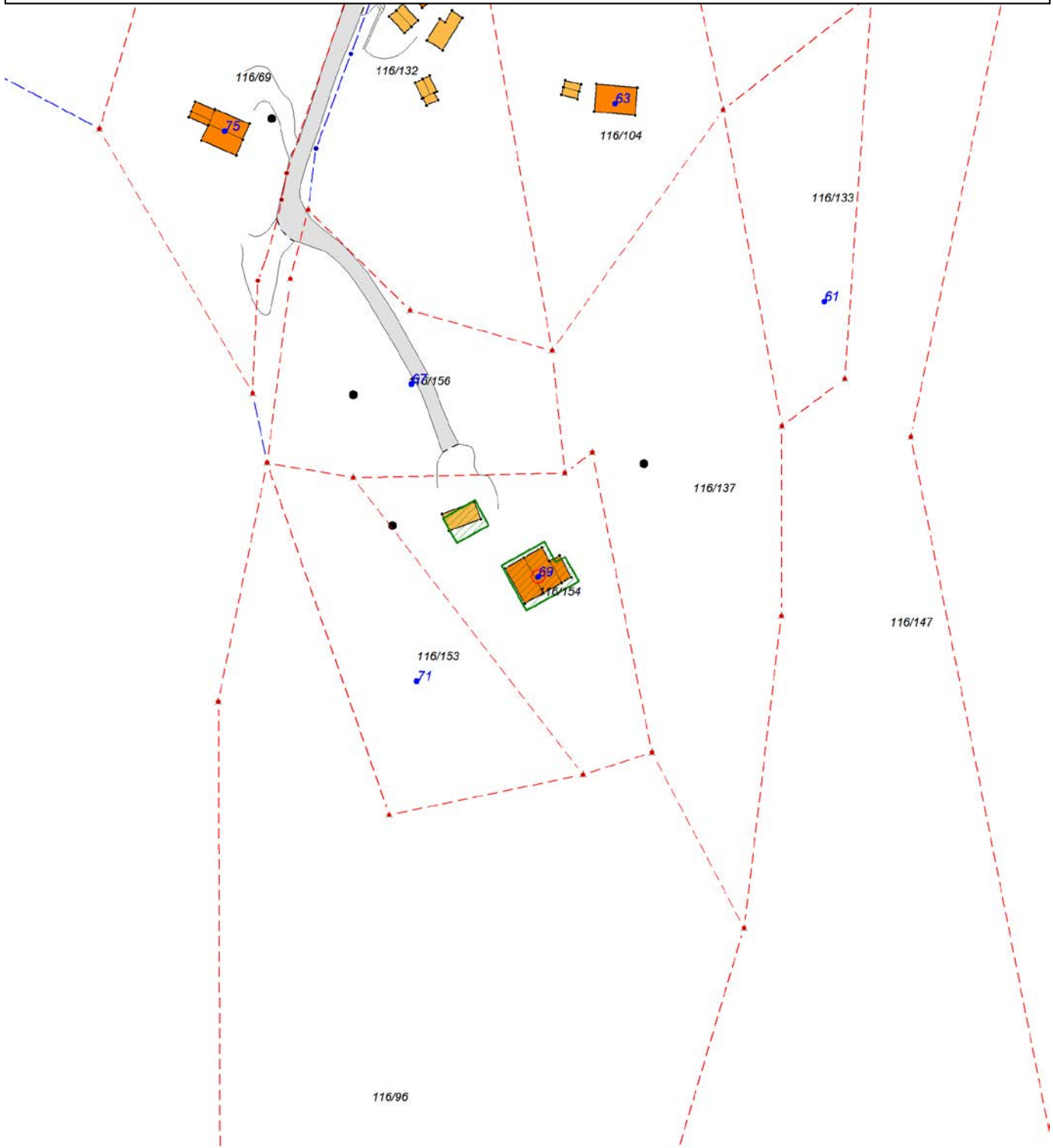
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 20.06.2024

Sign.: Suzana Rijic





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Grostølveien 69

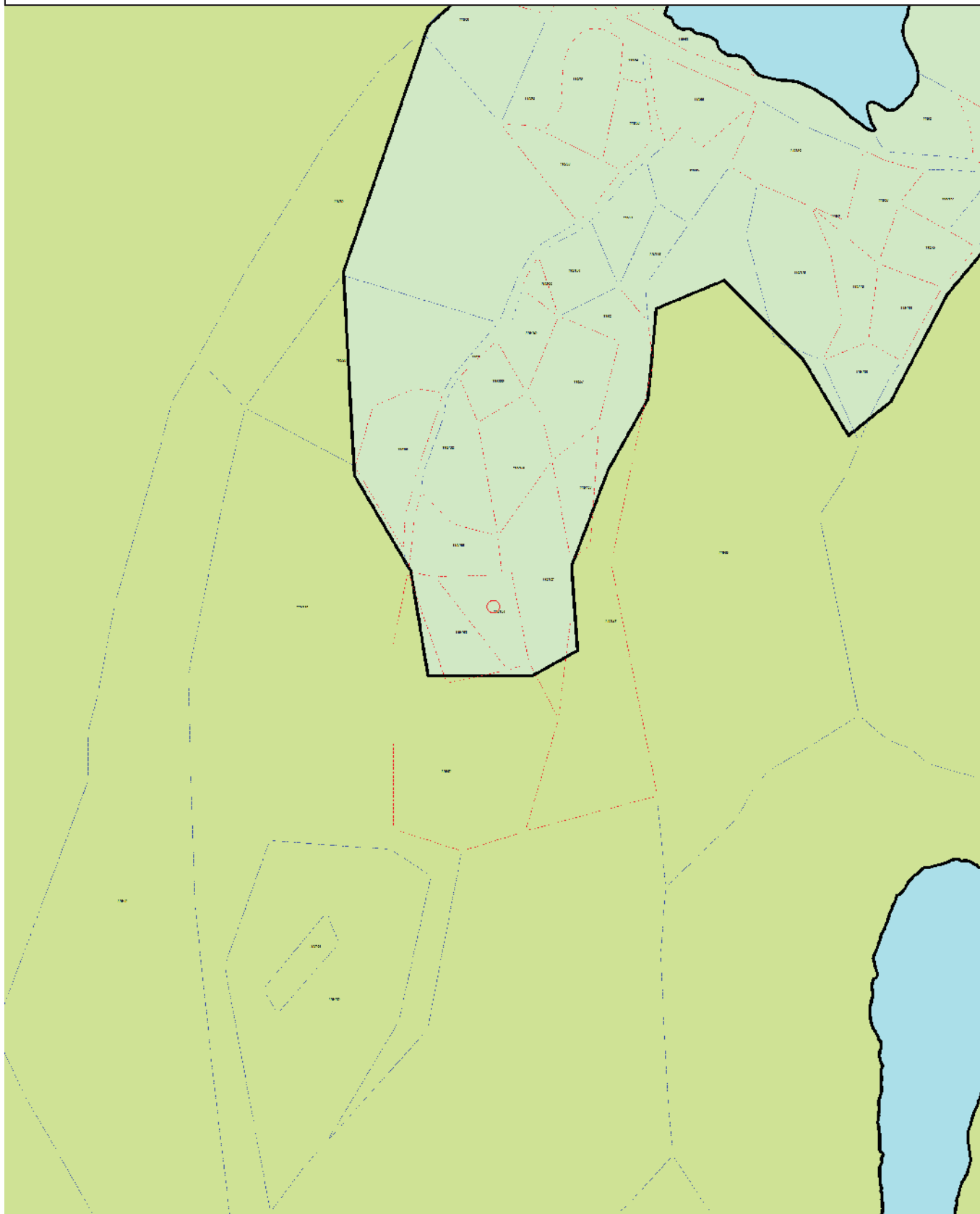
Målestokk: 1:3000

Dato: 20.06.2024





Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.


Koordinatsystem: Euref89 Sone32








 Tegnforklaring

 **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  LNFR-areal - nåværende
- ✓  LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - nåværende
- ✓  Friluftsområde - nåværende

 **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Temakart

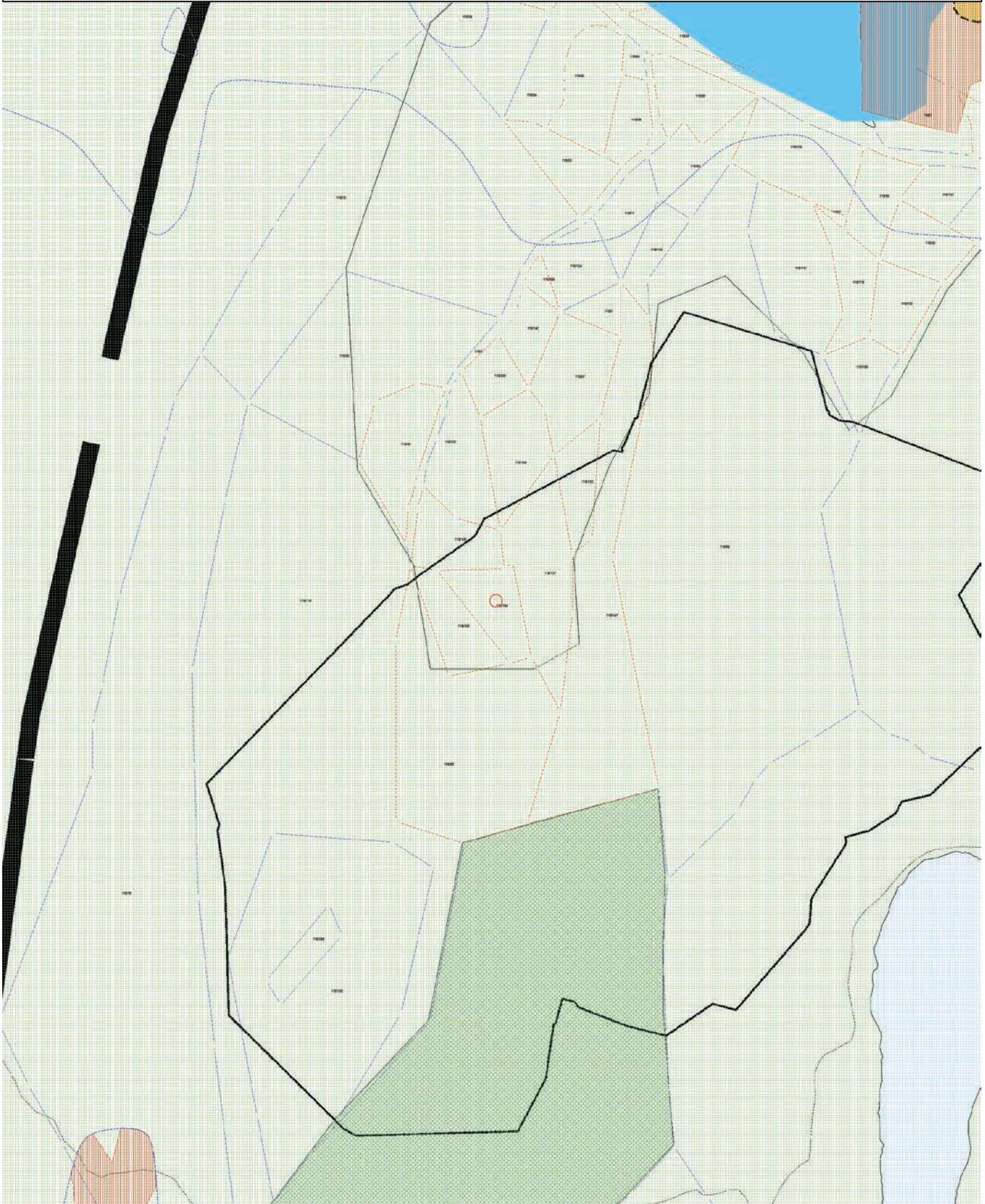
Dato: 20.06.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





### T13 Luftkvalitet

-  Gul sone
-  Rød sone

### T12 Støy

-  Gul sone
-  Rød sone

### T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

-  Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)

Abc123 - Tekst

### T11a - Flysikkerhet



- T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
-  Restriksjonsområde innflygingsstys
-  Vurderingszone turbulens
-  Vurderingszone lysendring
- T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
-  Terreng
-  Hinderflate - Høyde
-  Innflygingsflate - Grense
-  Utflygingsflate - Grense
-  Utflygingsflate - Senterlinje
-  Hinderflate - Grense

Abc123 - Tekst

### T10 Samferdsel - Sykkelvei

-  Hovedsykkelnett (nåværende)
-  Hovedsykkelnett (framtidig)
-  Sykkelekkpressvei (nåværende)
-  Sykkelekkpressvei (framtidig)

### T10 Samferdsel - Kollektivtransport






-  Buss (nåværende)
-  Buss (framtidig)

### T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

-  Bekkeutløp
-  Vandringshinder (naturlig)
-  Vandringshinder (menneskeskapt)
-  Vandringshinder (annet)
-  Laks- og sjøørretførende bekk/elv
-  Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
-  Laks- og sjøørretførende kulvert
-  Vernet vassdrag
-  Laks- og sjøørretførende elv
-  Mulig laks- og sjøørretførende elv
-  Laks- og sjøørretførende vann

### T8 Kulturmiljø

Abc123 - Påskrift for kommune(-del)plan

-  Grense for Kulturminneområde
-  Grense for hensynssone - Angitt hensyn
-  1 - Svært stor verdi
-  2 - Stor verdi
-  3 - Middels verdi

### T7 Fiskeri

-  Strandnotstasjon
-  Akvakultur (punkt)
-  Akvakultur (flate)
-  Fiskeplass - Aktive redskap
-  Fiskeplass - Passive redskap
-  Fredningsområde - Hummer
-  Gytefelt - Torsk
-  Låsettingsplass
-  Rekefelt - Aktive redskap

### T6 - Dyrket mark

-  Fulldyrka jord
-  Overflatedyrka jord
-  Innmarksbeite




### T5 Grønnstruktur

-  Grønnstruktur
-  Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
-  Offentlig friluftsområde
-  Merket tur- og friluftsrute
-  Turvei (nåværende)
-  Turvei (framtidig)
-  Barnevandrersti
-  Løstløype
-  Kyststi
-  Kyststi (manglende forbindelse)
-  Badeplass (nåværende)
-  Badeplass (framtidig)
-  Utsiktspunkt



### T4 Naturmangfold

-  Svært viktig
-  Viktig
-  Lokalt viktig

### T3 Flom

-  Havnivåstigning +3m
-  Stormflo
-  Flom i vassdrag

### T2 Kvikkleire

-  Marin grense
-  Mulig marin leire

### T1 Skred

-  Snøskred (utløpsområde)
-  Snøskred (utløsningsområde)
-  Steinsprang (utløpsområde)
-  Steinsprang (utløsningsområde)
-  Andre løsmasseskred

**From:** Mary Simonsen  
**Sent:** onsdag 5. mai 2021 15:29  
**To:** Matz@tofire.no  
**Cc:** Post Byutvikling  
**Subject:** Grostølveien 69 - Vedlikehold i LNF - svar på henvendelse  
**Attachments:** Grostølveien 69.pdf

Hei og takk for din henvendelse,  
Henvendelsen gjelder omfattende vedlikeholdsarbeid istandsetting/reparasjon av bygning for Grostølveien 69.

Viser til henvendelse fra 2013 om mulighet for riving/oppføring av nytt, med vedlagte rapport.  
Reparasjon er vesentlig/ hovedombygging, og søknadspliktig etter pbl § 20-1 b.  
Pbl §31-2 gjelder, spes 1. avsnitt.

Ytterligere informasjon kan du finne på våre nettsider for Byggesak:  
<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/byggesak/>

Med vennlig hilsen

Mary Simonsen  
Byggesaksbehandler, plan og bygg.  
Mobil: +47 97 16 55 47 | Sentralbord +47 38 07 50 00 |  
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no  
Besøksadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand  
Post: Postboks 4, 4685 Nodeland



# Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2



12.06.2024 07:34:27 AR619871051

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 02788

Prosjektnavn: Grostølveien 69

## Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
116	154	0	0

Bygningsnr	Bolignr
------------	---------

**Kommune** Kristiansand

**Adresse** Grostølveien 69, 4634 Kristiansand S

## Ferdigattest

Tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest.

## Sluttrapport for avfall

Dersom det er krav om avfallsplan, skal sluttrapport vedlegges søknaden. Krav til avfallsplan bestemmes av TEK 17, § 9-6.

### TILTAKSHAVER

**Navn** Elisabeth Tønnessen Vik

**Telefon** 95116051

**Mobiltelefon** 95116051

**E-postadresse** etv@tofire.no

**Adresse** Sommerrogata 6A, 4630 KRISTIANSAND S

### ANSVARLIG SØKER

**Navn** Tofire AS

**Kontaktperson** Matz Haugland

**Telefon** 98315136

**Mobiltelefon** 98315136

**E-postadresse** matz@tofire.no

**Adresse** Industrigata 5 , 4632 KRISTIANSAND S

12.06.2024 07:34:27 AR619871051

## Erklæring og signering

---

Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-dokumentasjon) er **ikke** levert til eieren av byggverket.

SIGNERT AV

MATZ FRIVOLL HAUGLAND på vegne av TOFIRE AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

12.06.2024 07:34:27 AR619871051

12.06.2024 07:34:27 AR619871051

Filvedlegg:

Oppmåling av bygninger.pdf

Situasjonsplan SOM BYGGET.pdf

Fasader SOM BYGGET.pdf

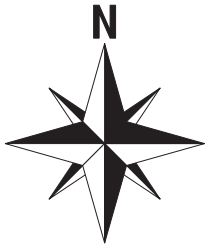
Garasje Fasader SOM BYGGET.pdf

Garasjetegninger SOM BYGGET.pdf

Plan SOM BYGGET.pdf

Snitt SOM BYGGET.pdf

Følgerev til ferdigattest - Endringer.pdf



# Avviksrapport

Kristiansand

Gnr. Bnr. Fnr. Adr.: Grostølveien 69

Dato: 10.06.2024 Tiltakshaver:

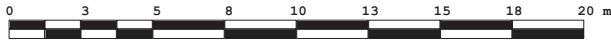
Målestokk: 1:250 Høyde: TG=65,02

Landmåler Sør as v/ Axel Ekberg

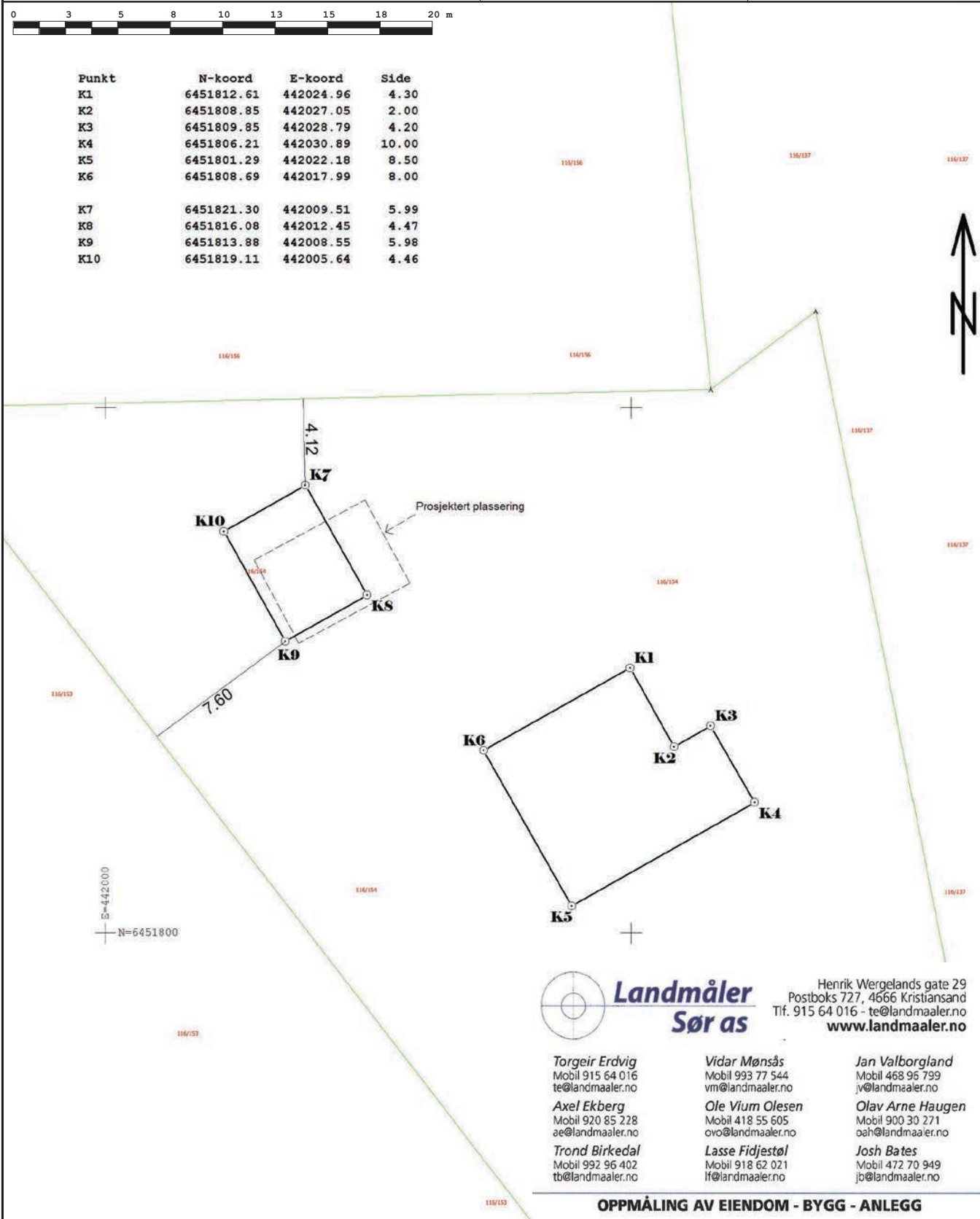
Reg.plan: Ingen

Høydegrunnlag: NN2000

Vår ref. 2022092



Punkt	N-koordinat	E-koordinat	Side
K1	6451812.61	442024.96	4.30
K2	6451808.85	442027.05	2.00
K3	6451809.85	442028.79	4.20
K4	6451806.21	442030.89	10.00
K5	6451801.29	442022.18	8.50
K6	6451808.69	442017.99	8.00
K7	6451821.30	442009.51	5.99
K8	6451816.08	442012.45	4.47
K9	6451813.88	442008.55	5.98
K10	6451819.11	442005.64	4.46



**Landmåler  
Sør as**

Henrik Wergelands gate 29  
Postboks 727, 4666 Kristiansand  
Tlf. 915 64 016 - te@landmaaler.no  
[www.landmaaler.no](http://www.landmaaler.no)

**Torgeir Erdvig**  
Mobil 915 64 016  
te@landmaaler.no

**Axel Ekberg**  
Mobil 920 85 228  
ae@landmaaler.no

**Trond Birkedal**  
Mobil 992 96 402  
tb@landmaaler.no

**Vidar Mønsås**  
Mobil 993 77 544  
vm@landmaaler.no

**Ole Vium Olesen**  
Mobil 418 55 605  
ovo@landmaaler.no

**Lasse Fidjestøl**  
Mobil 918 62 021  
lf@landmaaler.no

**Jan Valborgland**  
Mobil 468 95 799  
jv@landmaaler.no

**Olav Arne Haugen**  
Mobil 900 30 271  
oah@landmaaler.no

**Josh Bates**  
Mobil 472 70 949  
jb@landmaaler.no

**OPPMÅLING AV EIENDOM - BYGG - ANLEGG**





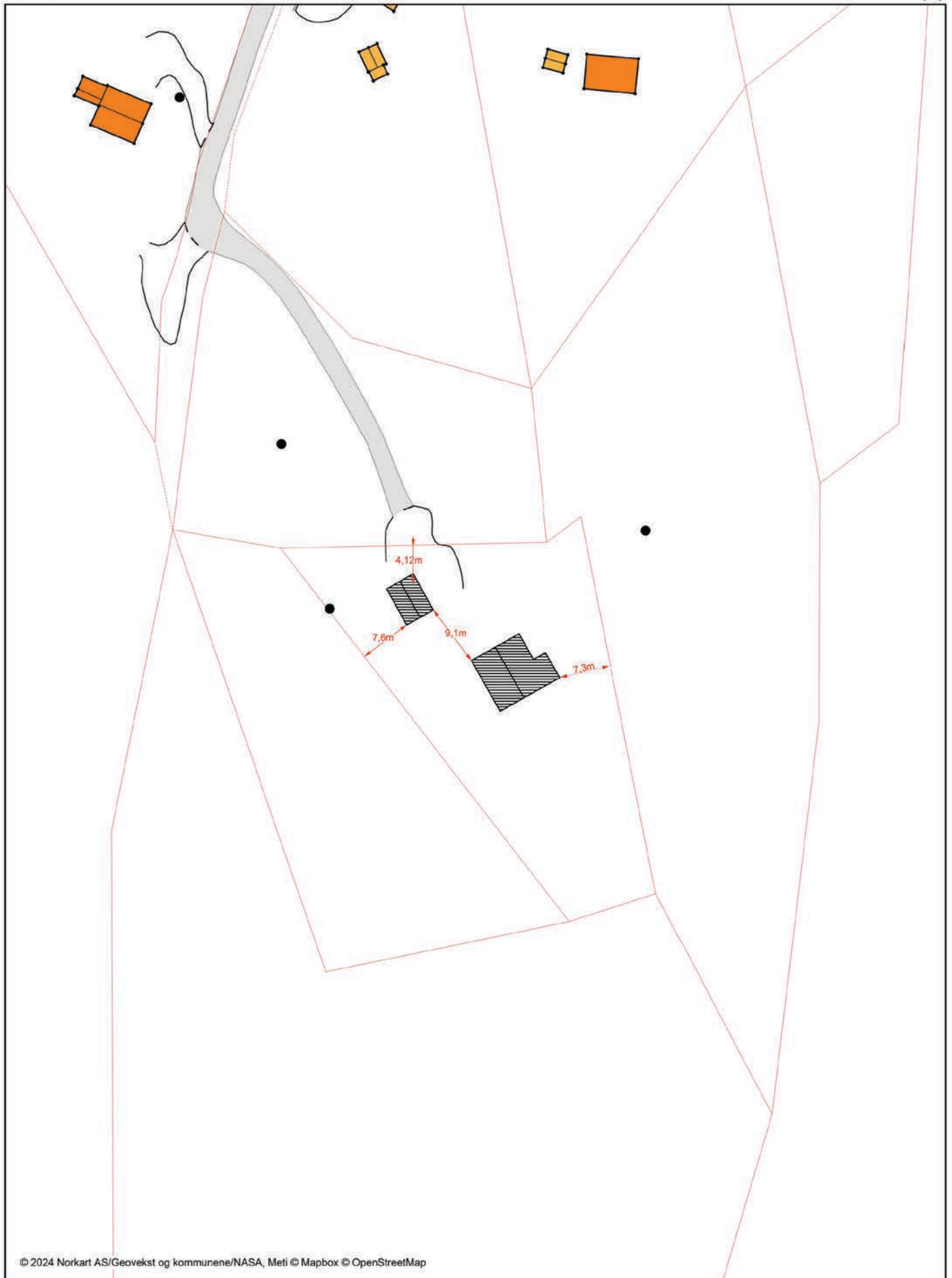
Grostølveien 69

Som bygget 10.06.2024

Dato: 10.06.2024

Målestokk: 1:500

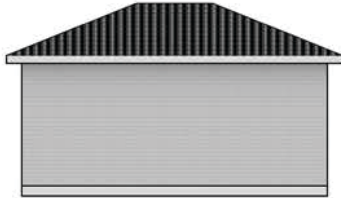
Koordinatsystem: UTM 32N



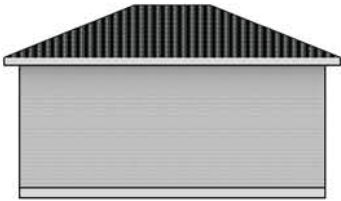
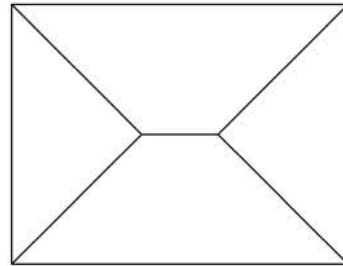
© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

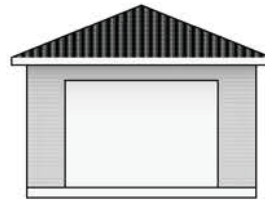




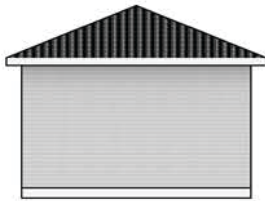
Nord Fasade



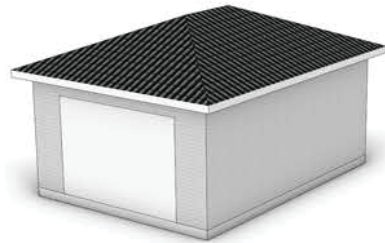
Syd Fasade



Øst Fasade



Vest Fasade

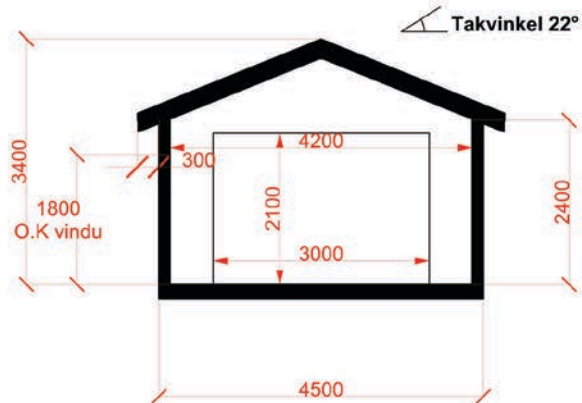


Som Bygget 10.06.2024

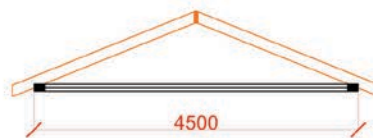
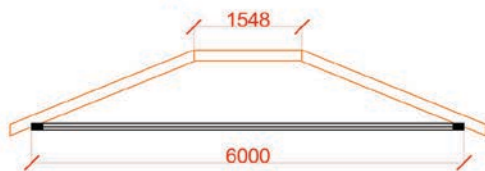
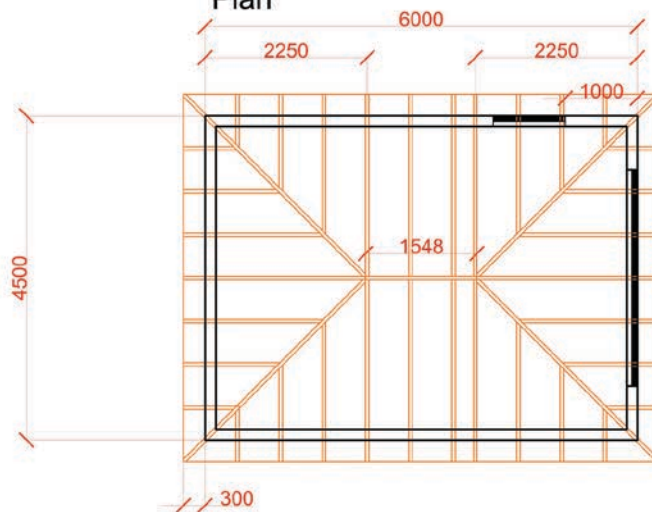
Prosjekt:	Grostølveien 69	
Skala:	A3 1:100	Dato: 09.02.2022
Innhold:	Garasje	Tegnet av: MFH
ToFire AS		Adresse: Industrigata 5 4632 Kristiansand Telefon: 414 40 853

Som bygget 10.06.2024

Snitt



Plan



NOTIS:  
Alle mål skal kontrolleres på stedet. Utværende mål skal kontrollere  
at mål og toleranser er riktige og tilstrekkelige for produksjon.  
Tegningene viser hoveddimensjoner og prinsippoppsett.  
Leveransen skal innstilla og innstilla til.  
Alle mål er i millimeter, unntatt der annet er angitt.  
NØI Endringer av dimensjoner eller konstruksjon,  
skal på noen måte forandre produkt eller ansees utværende.  
Mål avleses med ToFire AS.

REV	DATE	BETRETTNING/ÅRSÅK	TITTEL	PROJEKT	UTDRAG	UTGIVELSE	UTGIVELSE	UTGIVELSE
1								
2								

Grostelveien 99 - Garasje

ToFire AS

Plan og Snitt

Arbeidstegninger

1:50

A3

29.04.24

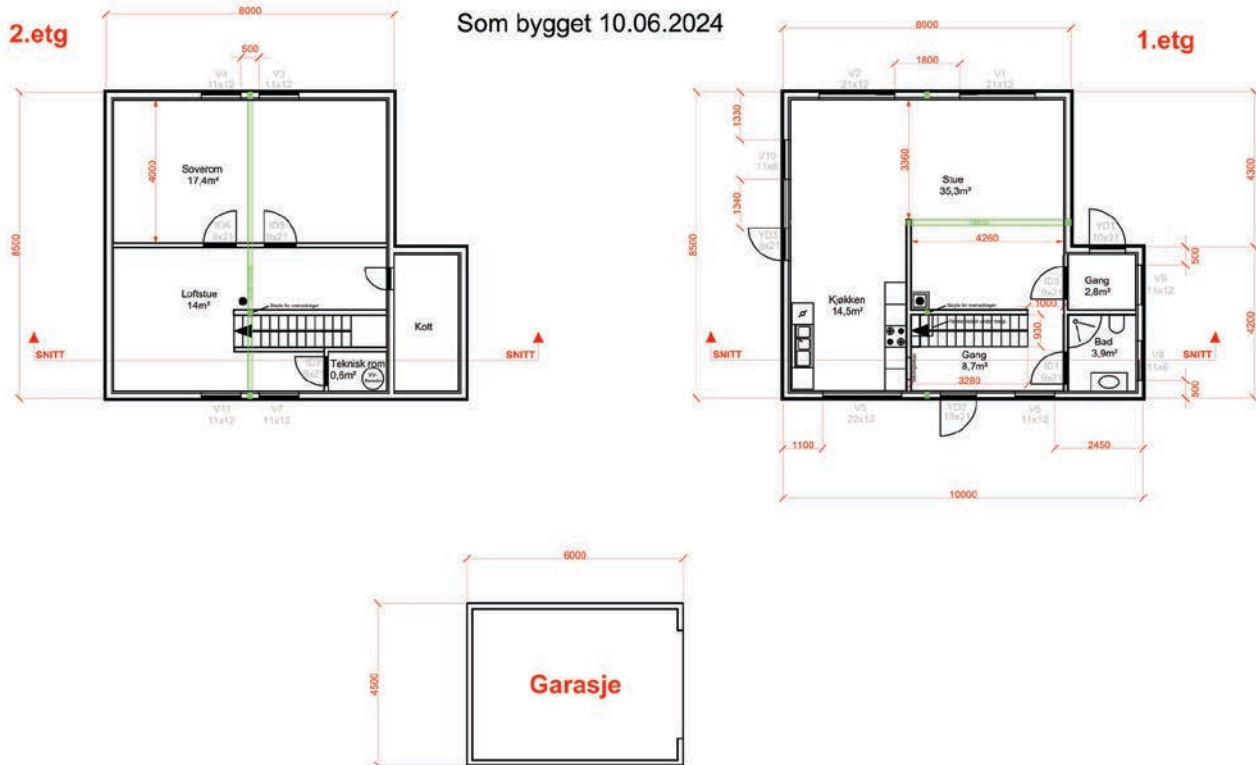
MFH

ToFire AS

Adresse: Industrigata 15, 4632 Kristiansand  
Telefon: 414 40 853



Som bygget 10.06.2024



MEPC  
 Alle mål skal kontrolleres på stedet. Utvending må ses kontrolleres  
 at mål og toleranser er riktige og tilfredsstillende for produksjon.  
 Tegningene viser hovedutførelse og prinsippstrømmer.  
 Leveransen skal være ferdig og innstilt for  
 alle krav til konstruktiv styrke, utførelse og kvalitet.  
 NØY: Endringer av dimensjoner eller konstruksjoner,  
 som på noen måte forandrer produktet eller anslåes utværende,  
 skal avklares med ToFire AS.

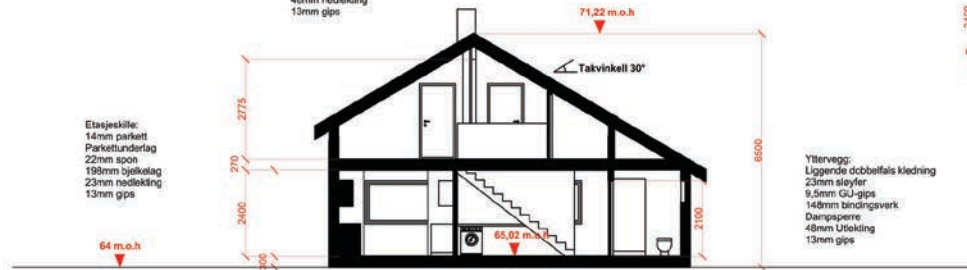
REV.	DATE	BETTELSEN GJELDER	TEGN.	BESIGN.	KORTN.	UDDRAG
1						
2						

PROSJEKT	UTARBEIDET	TITTEL
Oppføring av fritidsbolig på Grotstelveien 69	TOFIRETOLV AS	Plantegninger
	Feriegatstett	
		1:100 A3 10.06.24 MFH
<b>ToFire AS</b>	Adresse: Industrigata 15, 4632 Kristiansand Telefon: 414 40 853	

Som bygget 10.06.2024

Takkonstruksjon:  
 Takstein  
 36mm lekt  
 36mm sløyfe  
 Diffusjonsåpen vindtett-duk  
 Taktro av 15mm rupanel  
 198mm taksperrer  
 Dampsperre  
 46mm nedekledning  
 13mm gips

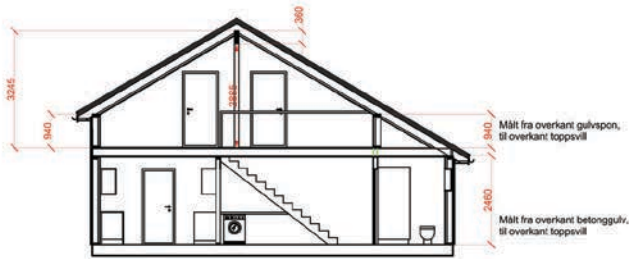
Etasjeskille:  
 14mm parkett  
 Parkettunderslag  
 22mm spon  
 198mm bjelkelag  
 23mm nedekledning  
 13mm gips



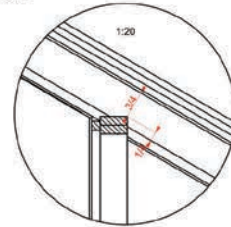
Snitt Garasje



Yttervegg:  
 Liggende dobbelfals kledning  
 23mm sløyfe  
 8,5mm GU-gips  
 148mm bindingsverk  
 Dampsperre  
 48mm Utledning  
 13mm gips



Salingshakk i sperre utføres ved å beholde 3/4 (148,5mm) av takspennen, som vist på detalj.



MERK:  
 Alle mål skal kontrolleres på stedet. Utferende må selv kontrollere at mål og toleranser er riktige og tilstrekkelige for produksjon. Tegningene skal hovedsakelig og primært benyttes. Leveransen skal være og innstilt for alle krav til konstruksjon, utferdning og innsett. NB! Endringer av dimensjoner eller konstruksjon, som på noen måte forandrer produktet eller anslått utseende, skal avtales med ToFire AS.

REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER	TEGN.	DESIGN/KONTR.	DRUKT

Oppføring av fritidsbolig på Grotstveien 69

Elisabeth Tønnessen Vik

Snitt

Ferdigstilt

1:100 A3 10.06.24 MFH

ToFire AS

Adresse: Industrigata 15, 4632 Kristiansand  
 Telefon: 414 40 853



12.06.2024

Kristiansand Kommune  
Plan og Bygg

Matz Haugland  
ToFire AS

## Endringer

**Eiendom:** Grostølveien 69 , Gnr:116/ Bnr:154

**Tiltakshaver:** Elisabeth Tønnessen Vik

**Ansvarlig Søker:** Tofire AS

I forbindelse med søknad om ferdigattest ber vi først om godkjenning av endringer/justeringer: fritidsbolig havner noe høyere i terrenget; garasjen havner noe lavere, og med en litt annerledes plassering enn omsøkt tidligere.

### Beskrivelse av endringer:

På grunn av grunnforholdene ble det besluttet å plassere fritidsboligen noe høyere i terrenget – det lå en liten myr under planlagt plassering; denne ble masseutskiftet og drenert, som førte til en økning på 72cm.

Garasje, som bygget, ligger 116cm lavere enn ferdig gulv i fritidsbolig; den er også plassert noe annerledes enn omsøkt, da dette var bedre egnet med tanke på innkjøring i garasjen fra vei/parkeringsplass.

Mvh

Matz Haugland

Tofire AS



Kristiansand  
kommune

TOFIRE AS  
Industrigata 15  
4632 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-21/02788-10  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
08.02.2022

## **Grostølveien 69 - 116/154 - igangsettingstillatelse for hytte og garasje samt minirenseanlegg**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 116 / 154 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: TOFIRE AS  
Tiltakshaver: Elisabeth Tønnessen Vik  
Vurdert dispensasjon: Arealplane Dispensasjon fra plankrav og arealformålet

### **Vedtak**

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

**Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes, og arbeid i samsvar med rammetillatelse av 25.1.2022 tillates nå igangsatt.**

**Igangsettingstillatelsen gjelder for hele tiltaket.**

**Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen før det er innsendt erklæring om ansvarsrett for de enkelte deler av tiltaket.**

---

#### **Gjennomføringsplan:**

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

#### **Erklæring om ansvarsrett:**

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

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

---

**Sikker post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
47244540

**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

**Org. nummer** NO985713529



**Bruk av underleverandører:**

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringsystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

**Gebyr**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Igangsettingstillatelse	5051	5 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

**Ferdigstillelse:**

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

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

Det minnes i tillegg om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan vedlegges søknad om ferdigattest.

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

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Margrethe Nygård  
Ingeniør/saksbehandler

Terje Axelsen  
Sidemannskontroll

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*



Kristiansand  
kommune

TOFIRE AS  
Industrigata 15  
4632 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-21/02788-7  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
25.01.2022

## **Grostølveien 69 - 116/154 - dispensasjon og rammetillatelse for hytte, minirenseanlegg og garasje**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 116 / 154 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: TOFIRE AS  
Tiltakshaver: Elisabeth Tønnessen Vik  
Vurdert dispensasjon: Arealplane Dispensasjon fra plankrav og arealformålet

### **Vedtak**

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

**I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#), [20-2](#) og [21-4](#) godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 31.8.2021 ligger til grunn for godkjenningen.**

**Søknaden omfatter riving og gjenoppbygging av hytte, garasje og minirenseanlegg.**

**Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ legger/ boder etc. kan være søknadspliktige og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra kommuneplanen § 2 vedrørende plankravet og fra formålet i kommuneplanen.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

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

---

**Sikker post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvarteret,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
47244540

**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

**Org. nummer** NO985713529

### **Søknaden:**

Søknad om tiltak er mottatt 31.8.2021, uttalelse parkvesenet ble mottatt 19.11.2021 og tillatelse til utslipp ble gitt 4.1.2022. Søknaden er komplett til behandling 4.1.2022. Tiltaket omfatter riving av eksisterende hytte og garasje samt oppføring av ny hytte, garasje og minirensanlegg.

Hytte; mønehøyde 6,5 meter og takvinkel 30°, oppføres over to plan. BYA hytte er oppgitt til 76,4 m<sup>2</sup>. BRA hytte er oppgitt til 100,9 m<sup>2</sup>.

Garasje; mønehøyde 3,8 meter, takvinkel 22°, oppføres over ett plan. BYA garasje er oppgitt til 27 m<sup>2</sup>. BRA garasje er oppgitt til 24,4 m<sup>2</sup>.

### **Spesielle forhold:**

Royal impregnert kledning har per dags dato ikke produktgodkjennelse. Er det ønskelig å benytte trekledning av type Royal impregnert skjer dette på eget ansvar. Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon:

[https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/903f2ef1649e4cf7b16e0038352776d5/royalimpregnert-kledning-og-mb\\_fa.pdf](https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/903f2ef1649e4cf7b16e0038352776d5/royalimpregnert-kledning-og-mb_fa.pdf)

### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er uregulert og det er derfor kommuneplanen som er gjeldene her. Planen ble vedtatt 22.6.2011. Formål: LNF med hensynssone friluftsliv.

### **Naturmangfoldloven**

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

### **Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med kommuneplan, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

#### Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i, eller i medhold av, denne lov. Hensynene bak bestemmelse(n)e det dispenseres fra, eller lovens formål, må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt.

#### Søknad om dispensasjon:

I medhold plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens § 2 vedrørende plankrav samt formål med planen.

#### Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker bl.a. at «Den eksisterende hytten er i veldig dårlig stand, og det vil være teknisk og økonomisk forsvarlig å rive fremfor å rehabilitere/vedlikeholde. Hytten kan ikke brukes da det er fare for kollaps av tak, samt store råteskader, fukt, svikt osv. – som gjør det uegnet for personopphold. Takstrappert fra 2013 konkluderte med at

hytten måtte rives, og det er ikke gjort noe for å utbedre mangler/feil siden den tid. 2.etg er løftet 30cm, og takflate over bad/WC er endret slik at takflaten går i ett, og med samme vinkel – fra møne til gesims. Enkelte små endringer på vinduer/dører. Garasje er noe større enn før. Hytten oppføres altså tilnærmet likt som før, og plasseres på samme sted på tomten. Det er ikke avløp på eiendommen, og tiltakshaver ønsker derfor å montere minirensesanlegg – samme som nabo i Grostølveien 62 nylig har fått tillatelse til (BYGG-20/01967). Vannforsyning er privat brønn/pumpe. Hytten er ikke synlig for naboer, og påvirker i liten grad den omkringliggende bebyggelsen. Forhold til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet blir ikke negativt berørt. Eiendommen og bygningsmassen er i svært dårlig forfatning etter mange år med manglende vedlikehold, og fordelene med å gjennomføre tiltaket er store og mange, f.eks.: økt sikkerhet og tilgjengelighet, bedre energieffektivitet, og forskjønnelse av eiendom og bygninger. Vi mener at fordelene er større enn ulempene, og at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon iht. PBL § 19-2 i dette tilfellet er møtt.»

#### Hensyn:

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

Hensynet bak formålsbestemmelsen i kommuneplanen er å ivareta areal til landbruks-, natur- og friluftens formål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnæring er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon. Tiltak som gjennomføres i disse områdene skal blant annet være for å ivareta en aktiv jordbruksdrift og skogsdrift. I disse områdene vil utbyggelse, av blant annet infrastruktur, måtte vike for arealer som kan nyttes innen primærnæringen eller som rekreasjonsområder for allmennheten.

#### Vurdering av om hensynet blir vesentlig tilsidesatt:

- Kommuneplanens bestemmelse § 2 Plankrav

Tiltaket medfører ikke ytterligere belastningen på infrastruktur, friområdet eller allmenheten forøvrig. Fritidsboligen samt garasjen ligger med god avstand til alle eiendomsgrenser, og vil i liten grad påvirke naboer når det gjelder inn-/utsyn, eller lys og luft mellom fritidsboligene. Dette er allerede en opparbeidet fritidseiendom med andre fritidsboliger i området. En ny plan vil være kostnadmessig og tidkrevende prosess i forhold til at det er her snakk om rive eksisterende fritidsbebyggelse og oppføre ny i bedre stand.

Området er bygd ut uten plan som fritidsbebyggelse. Det er stor avstand mellom bebyggelsen for øvrig og fritidsboligene er små med små garasjer samt store tomter. Dette videreføres ved søknad om oppføring av ny fritidsbolig og garasje. Fritidsboligen samt garasjen vil ikke skille seg ut i forhold til omkringliggende bygninger når det gjelder bygningsstørrelse og/eller utnyttelsesgrad.

Konklusjon: På bakgrunn av ovenstående vurdering konkluderer plan- og bygningssjefen med at hensynet bak bestemmelsen om plankrav ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

- Kommuneplanens bestemmelse formålet LNF.



Området er utbygd som fritidsbebyggelse område, parkvesenet har ingen merknader til tiltaket. Her er det ikke landbrukseiendom, jordbruksdrift eller skogdrift. Det er tett skog rundt fritidsbebyggelsen og ingen naturlig sti for allmennheten generelt. Inn til fritidseiendommene er det opparbeidet en smal vei som er privat og driftes av eiere av hyttene.

Konklusjon: På bakgrunn av ovenstående vurdering konkluderer plan- og bygningssjefen med at hensynet bak bestemmelsen vedrørende formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

Vurdering av fordeler vs ulemper:

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at tiltaket har noen innvirkning på naboer eller gjenboere.

Fordelen for tiltakshaver vil være åpenbare, da de får utviklet fritidsboligen slik de vil, og får gjenoppbygd en gammel og utslitt fritidsbolig/garasje samt et nytt minirensaneanlegg slik som de har behov for. Fritidsboligen og garasjen er i utgangspunktet ikke spesielt stor, og nytt bruksareal anses også å være en objektiv fordel som øker kvaliteten på eiendommen. Fritidsboligen vil også få høyere kvalitet og bedre boforhold enn eksisterende fritidsbolig har i dag. Det er opplyst om at eksisterende fritidsbolig er av dårlig stand, råteskade og fukt. Ny fritidsbolig oppføres og plasseres tilnærmet likt som eksisterende. Oppføring av et minirensaneanlegg vil også være til fordel for tiltakshaver og for miljøet.

Konklusjon: På bakgrunn av ovenstående vurdering konkluderer plan- og bygningssjefen med at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av om dispensasjon skal gis:

Lovens kumulative vilkår for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. Kommunen må da vurdere om det er hensiktsmessig å gi den omsøkte dispensasjonen. Det må da foreligge saklig grunn for ikke å gi dispensasjon.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med eiendomsgrenser eller infrastruktur, avstand mot annen bebyggelse eller omkringliggende terreng. Det utfordrer heller ikke høyder eller estetikk, og et er her snakk om fritidsbebyggelse som kun benyttes deler av året. Område er allerede opparbeidet som et fritidsbebyggelses område og ny bebyggelse på omsøkt eiendom vil plasseres og bygges nokså likt som eksisterende. Det er stor fordel å få en fritidsbolig som tilfredsstillter dagens krav og kan benyttes i lang tid fremover. Plan- og bygningssjefen vurderer at tiltaket kun i liten grad vil gi økt presedens for andre saker i kommunen.

Plan- og bygningssjefen vurderer etter dette at det er hensiktsmessig å gi den omsøkte dispensasjonen.

Konklusjon:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gir Plan- og bygningssjefen dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 2 *Plankrav samt formålet* som omsøkt.

**Byggetomten:**

Eiendommen har et areal på 1565 m<sup>2</sup> og ble etablert 26.4.1961.

**Estetiske krav:**

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye

bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 31.8.2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg.

#### **Beliggenhet og høydeplassering:**

Høydeplasseringen definert som topp møne fastsettes til cote + 70,5 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter (NN2000)

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

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

#### **Gjennomføringsplan:**

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

#### **Erklæring om ansvarsrett:**

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

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

#### **Bruk av underleverandører:**

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

#### **Avkjørsel:**

Det foreligger tinglyst veirett inn til eiendommen fra Grostølveien.

#### **Parkering og uteareal:**

Parkering og uteoppholdsareal er ivarettatt på eiendommen som vist på situasjonskart.

#### **VA-tilkobling:**

Det forutsettes at tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnent, før det gis igangsettingstillatelse, jf. Pbl §§ 27-1 og 27-2.

#### **Overvann:**

Pbl § 27-2 siste ledd: Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Det er også viktig at ikke naturlige flomveier blir bygget igjen.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Søknaden har vært forelagt parkvesenet for uttalelse:  
«Parkvesenet har ingen merknader til saken.»

Det er gitt utslippstillatelse den 22.12.2021 av Miljøvernavdelingen.  
Tillatelsen er gitt på vilkår i vedtak av dato 22.12.2021. det forutsettes at vilkår stilt i tillatelsen ivaretas.

**Avfall:**

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK17 § 9-8.

**Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.**

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

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.

Det minnes i tillegg om at søknad om arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avd. abonnent.

**Gyldighet:**

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

**Gebyr**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021. Gebyret er redusert ihht gebyrregulativet § 8.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Riving av hytte (100 % reduksjon)		0
Oppføring av hytte	5033	29 000
Minirensanlegg	5058	8 800
Kartavgift	5032	1 000
Dispensasjon, plankrav	5068	17 000
Dispensasjon, formål (100 % reduksjon)	5068	0
<b>Totalt gebyr å betale</b>		<b>55 800</b>

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

**Klageadgang:**

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

**Har du/dere spørsmål?**

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 47244540 eller på e-post  
[margrethe.nygard@kristiansand.kommune.no](mailto:margrethe.nygard@kristiansand.kommune.no).

Med hilsen

Gudveig T. Dalaker  
Byggesaksleder

Arne Kjell Brunnes  
Leder

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Kopi til: Tiltakshaver

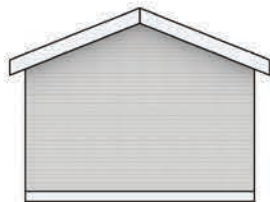




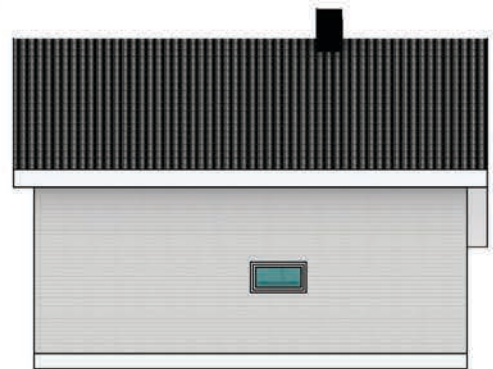
Prosjekt: <b>Grostølveien 69</b>	
Skala: <b>A3 1:500</b>	Dato: <b>01.07.2021</b>
Innhold: <b>Situasjonsplan</b>	Tegnet av: <b>MFH</b>
<b>ToFire AS</b>	
Adresse: Industrigata 5 4632 Kristiansand Telefon: 414 40 853	



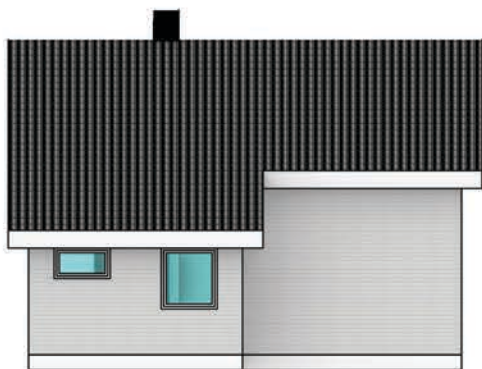
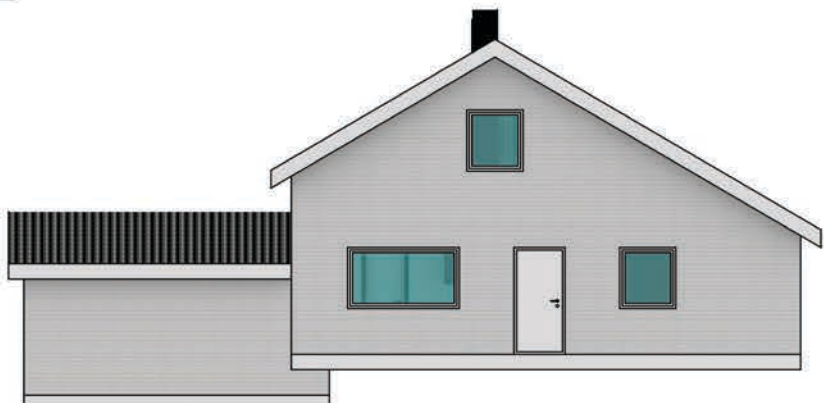
**Fasade Nord**



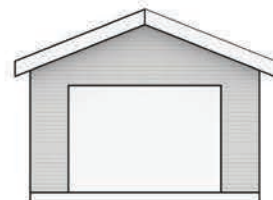
**Fasade Syd**



**Fasade Vest**



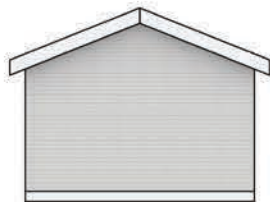
**Fasade Øst**



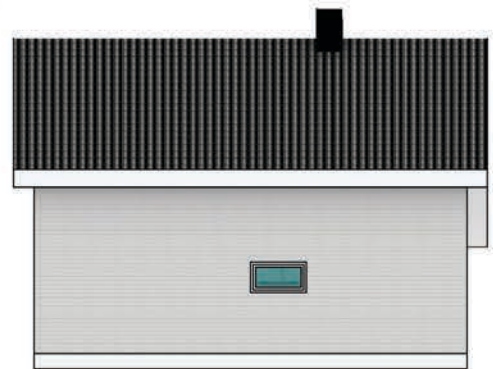
Prosjekt:	Grostølveien 69	
Skala:	A3 1:100	Dato: 01.07.2021
Innhold:	Fasader	Tegnet av: MFH
ToFire AS		Adresse: Industrigata 5 4632 Kristiansand Telefon: 414 40 853



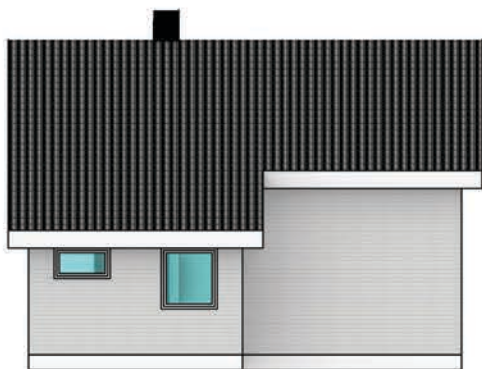
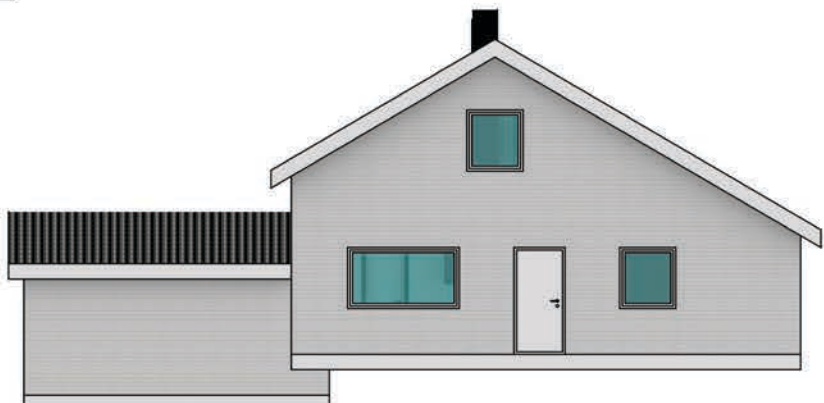
**Fasade Nord**



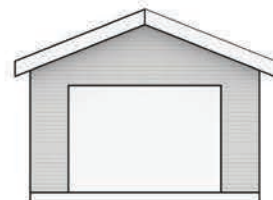
**Fasade Syd**



**Fasade Vest**

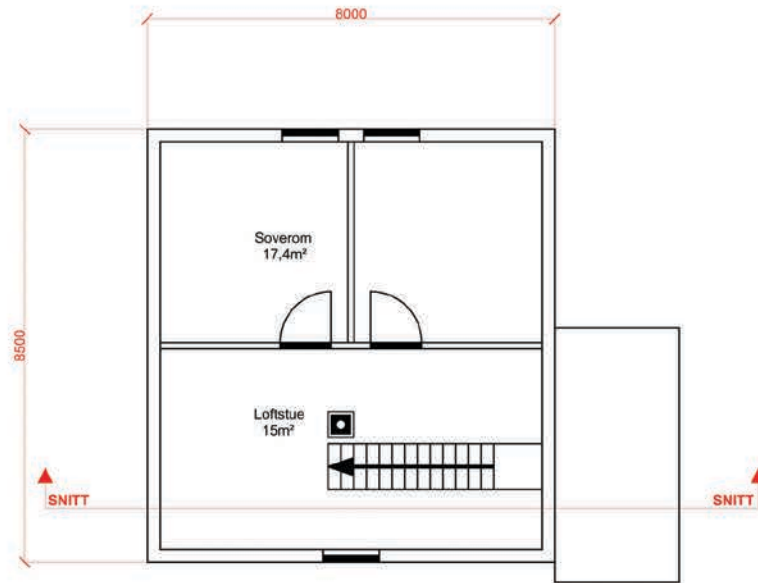


**Fasade Øst**

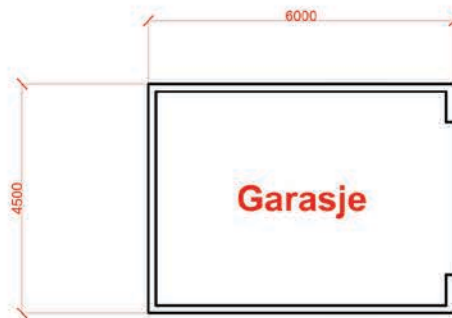


Prosjekt:	Grostølveien 69	
Skala:	A3 1:100	Dato: 01.07.2021
Innhold:	Fasader	Tegnet av: MFH
ToFire AS		Adresse: Industrigata 5 4632 Kristiansand Telefon: 414 40 853

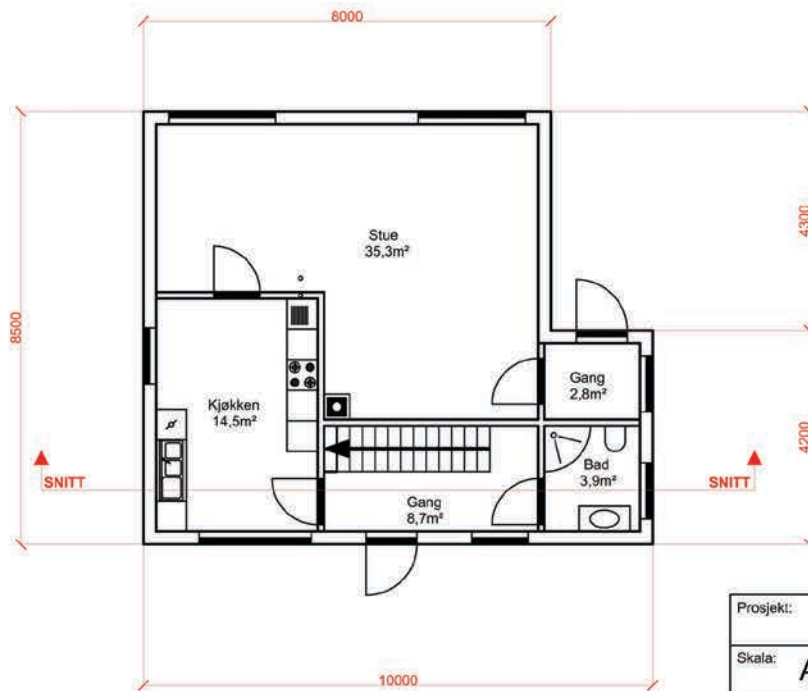
2.etg



Garasje

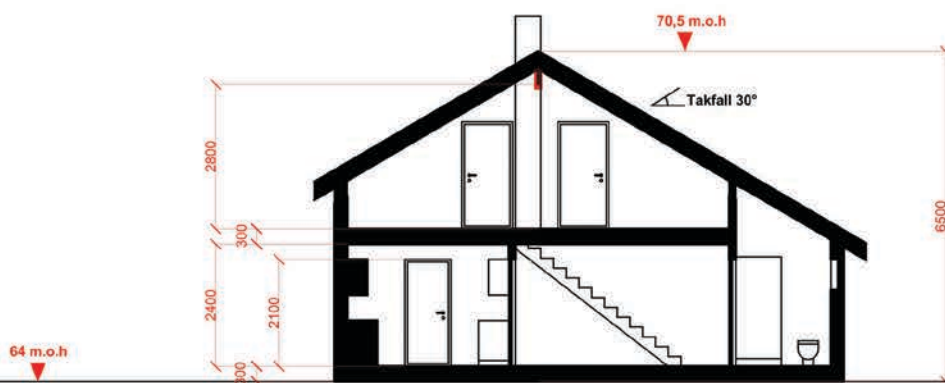


1.etg



Prosjekt:	Grostølveien 69	
Skala:	A3 1:100	Dato: 01.07.2021
Innhold:	Plantegninger	Tegnet av: MFH
ToFire AS		Adresse: Industrigata 5 4632 Kristiansand Telefon: 414 40 853





**Snitt**



Prosjekt:	Grostølveien 69	
Skala:	A3 1:100	Dato: 01.07.2021
Innhold:	Snitt	Tegnet av: MFH
<b>ToFire AS</b>		Adresse: Industrigata 5 4632 Kristiansand Telefon: 414 40 853



Kristiansand  
kommune

TOFIRE AS  
Industrigata 15  
4632 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-22/00364-1  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
08.02.2022

## Grostølveien 69 - 116/154 - Tilsyn med kvalifikasjoner

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 116 / 154 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: TOFIRE AS  
Tiltakshaver: Elisabeth Tønnessen Vik

### Tilsyn med kvalifikasjoner – innsending av dokumentasjon

Tofire AS har ved erklæring av 31.1.2022 påtatt seg ansvarsrett i byggesak på eiendommen g.nr 116, b.nr. 154, Grostølveien 69 i Kristiansand kommune.

Kommunen vil føre tilsyn med oppfyllelse av kvalifikasjonskravene og ber foretaket sende inn dokumentasjon som viser at foretaket innehar nødvendige og relevante faglige kvalifikasjoner for å gjennomføre tiltaket på en forsvarlig måte.

Kvalifikasjonskravene for ansvarsrett følger av byggesaksforskriften (SAK10) kapitlene 9, 10 og 11. Se vedlegg med utdrag av krav til utdanning og praksis.

Foretaket har erklært ansvarsrett for prosjektering av:  
Betong- og støpe arbeider i tiltaksklasse 1.  
Prosjektering av fritidsbolig i tiltaksklasse 1.  
Tømrerarbeid på fritidsbolig i tiltaksklasse 1.

#### Foretaket bes sende inn:

- dokumentasjon for relevant utdanning** på nivå b, c (mesterbrev eller tilsvarende, høyere fagskolegrad med 120 studiepoeng eller tilsvarende)
- dokumentasjon for relevant praksis** fra ansvarsområdet i tiltaksklasse 1 i 4 år.

Foretaket har også erklært ansvarsrett for utførende av:  
Oppføring av fritidsbolig i tre i tiltaksklasse 1.  
Støping av ringmur og betongsåle i tiltaksklasse 1.

#### Foretaket bes sende inn:

- dokumentasjon for relevant utdanning** på nivå a (fag- eller svennebrev, eller tilsvarende)

Sikker digital post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
47244540

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

**2. dokumentasjon for relevant praksis** fra ansvarsområdet i tiltaksklasse 1 i 2 år.

Dokumentasjon for relevant utdanning kan være vitnemål som viser relevant fagkombinasjon, fag- eller svennebrev, mesterbrev, mv.

Dokumentasjon for relevant praksis kan være beskrivelse av referanseprosjekter, attester, tidligere godkjente ansvarsretter mv. Det må også sendes inn cv som viser at relevant praksis fra oppgaver i denne tiltaksklassen er av tilstrekkelig varighet.

Dokumentasjonen skal være på norsk, svensk eller dansk eller være ledsaget av en oversettelse til ett av disse språkene.

**Frist for innsending av dokumentasjon er 22.2.2022.**

Vennligst merk innsendelsen med vårt saksnummer.

Med hilsen

Margrethe Nygård  
Ingeniør/saksbehandler

Svend Åge Strisland  
Leder

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

**From:** "Matz Haugland" <Matz@tofire.no>  
**Sent:** Mon, 21 Feb 2022 12:24:19 +0100  
**To:** "Margrethe Nygård" <Margrethe.Nygard@kristiansand.kommune.no>; "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>  
**Subject:** BYGG-22/00364-1 , Grostølveien 69 - Tilsyn med kvalifikasjoner  
**Attachments:** Gjennomføringsplan - Elvegata 10.PDF, Gjennomføringsplan - Oftenesheia 23.PDF, Gjennomføringsplan - Skjærbommen 113.PDF, Gjennomføringsplan - Tronstadvegen 30a.PDF, Gjennomføringsplan - Østerøya 147.PDF, Gjennomføringsplan - Rebbåsvegen 10.pdf, Ansvarsrett - Nedre Otrosveg.pdf, Ansvarsrett - Nedre Otrosveg.pdf, Elvegata 10 - 150\_1774, igangsettingstillatelse for nytt tilbygg. (1).PDF, Ferdigattest. Fritidsbustad på gnr 2, bnr 1756. Otrosåsen.pdf, Gbnr. 20\_54- Tillatelse til igangsetting av resterende byggearbeider. Tiltakshaver\_ Rune Wilhelmsen.\_2022-02-21.pdf, Oftenesheia 23 - GB 431\_126 - ferdigattest - bolig med garasje, forstøtningsmurer.PDF, Skjærbommen 113 - GB 82\_34 - Igangsettingstillatelse - hytte (2).PDF, Tronstadvegen 30A - , 578\_27 - Godkjent tillatelse til tiltak og dispensasjon for oppføring av anneks. (2).PDF, Østerøya 147, igangsettingstillatelse til oppføring av enebolig.PDF, Svennebrev + Kursbevis.pdf, Attest.pdf

Hei,

Vedlagt er dokumentasjon for relevant utdanning, og dokumentasjon for relevant praksis.

Byggesaksarkiv fra 2019 og bakover er midlertidig ute av drift, så dokumentasjon fra referanseprosjektene har vært litt vanskelig å finne. Legger ved noen nylige eksempler, og håper dette er tilstrekkelig.

Referanseprosjekter:

**BYGG-20/04912 - Østerøya 147 2/831/0/0, enebolig:**

Oppføring av enebolig på Flekkerøya; ansvarsretter for PRO og UTF av tømmer – og betongarbeid + arkitektur.

**BYGG-20/06331 - Skjærbommen 113 82/34/0/0, fritidsbolig:**

Oppføring av fritidsbolig på Sodefjed; ansvarsretter for PRO og UTF av tømmer – og betongarbeid + arkitektur.

**BYGG-20/01456 - Oftenesheia 23 431/126//, bolig og garasje**

Oppføring av enebolig i Søgne; ansvarsretter for PRO og UTF av tømmer – og betongarbeid + arkitektur.

**FRITIDSBUSTAD PÅ GNR 2, BNR 1756. OTROSÅSEN(Bykle kommune):**

Saksnr: 2018/700-4 (Bykle kommune)

Oppføring av fritidsbolig på Hovden; ansvarsretter for PRO og UTF



av tømrer – og betongarbeid + arkitektur.

**Hytte på Gbnr. 20/54 (Evje og Hornnes kommune):**

Saksnr: 2021/444 -11

Oppføring av fritidsbolig på Fjellestad; ansvarsretter for PRO og UTF av tømrer – og betongarbeid + arkitektur.

**BYGG-21/00591 - Tronstadvegen 30A - 578/27/0/0, oppføring av anneks:**

Oppføring av anneks på Nodeland; ansvarsrett for UTF av betong- og tømrerarbeid.

**BYGG-21/00909 - Elvegata 10 150/1774/0/25, tilbygg:**

Tilbygg i Elvegata 10, Kristiansand; ansvarsrett for PRO og UTF av tømrerarbeid.

Eldre byggesaker(fra utilgjengelig byggesaksarkiv) som kan være relevant å nevne:

-Oppføring av fire eneboliger i Marikåpeveien 30,32,34 og 36.


-Tilbygg/ Garasje i Arenfeldts vei 43

Mvh

Matz Haugland  
Tlf: 98315136  
matz@tofire.no



## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Matz Haugland / Tofire AS	Plass for tinglysingsstempel   Doknr: 1020908 Tinglyst: 20.08.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Industrigata 5	
Postnummer: 4632    Poststed: Kristiansand	
Fødselsnr./Org.nr. 987363738    Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Alfhild Klepp Røraas	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr. 4204	Kommunenavn Kristiansand	Gnr. 116	Bnr. 2	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4204	Kristiansand	116	154		
	4204	Kristiansand	116	156		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 17/8 21	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> <i>Alfhild Klepp Røraas</i>
-----------------	--

<b>4. Beskrivelse av rettigheten<sup>5</sup></b>	
Veirett som vist på vedlagt tegning.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup></b>	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sied og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
17/821 Fr. Sand. S	Alfhild Klepp Røraas

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





Bl. nr. 727 b.  
RICH. ANDVORD  
ETABL. 1865  
OSLO  
11-55.

121  
Dagbok nr. 672 1961 9/5-61  
Setesdal sorenskriverambete

Stpl. Nr. 10. Skjøte  
Kass. av S.S. 19/5-61

leif

Undertegnede O. K. Myren  
Justvik i Tveit ..... for .....  
(Datum og årstall)  
skjøter og overdrar herved til Reidar Tobiasen  
Justvik i Tveit ..... for .....  
(Datum og årstall)  
min/vår eiendom gnr. 19, brnr. 154 "Egelunden"  
gnr. .... br.nr. .... av skyld mk. .... i ..... herred<sup>1)</sup>  
matr.nr. .... til ..... gate/vei. .... i Tveit .....<sup>1)</sup>  
for en kjøpesum stor kr. 1 000.- ettusen kroner  
som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Selgeren har veirett over  
kjøperens eiendom.

Justvik ..... den 9. mai 1961.

O. K. Myren.  
(Utstederens underskrift)

Vil jeg bekrefter herved at O. K. Myren.  
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

**A. Dversnes.**

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... den .....

Til vitterlighet:

1. ....  
2. ....

1) Det som ikke passer strykes.  
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

13 Sept 1966

A-71-57

Stipendium kr 150,- kav av Byggen 13/9-1966. Dnr 5895/66  
Bilag: Riki kard og oppmåling  
Kjøpekontrakt.

Mellom undertegnede Olav Stensland, født 9/3-1915, som selger og Terje Olsen, født 11/2-1922, som kjøper er idag avsluttet følgende kontrakt :

Jeg Olav Stensland selger herved til Terje Olsen mine eiendommer gnr. 19 bnr. 154 Egelunden og bnr. 156 Stensheim, i Tveit i Kristiansand, med grunn og påstående bygninger med disses mur- og spikerfaste innretninger, alt i den stand hvor det eies og befinner seg idag, alt for en omforenet kjøpesum

Kr. 15.000,-

Hvilke kroner femtentusen 00/100 avgjøres på følgende måte :

- 1. Kontant er betalt tidligere .....kr. 4.000,-
- 2. De resterende....." 11.000,-

betales senest 6 - seks - måneder å regne fra 1. august 1966. For dette belöp fremskaffer selgeren en bankgaranti til kjøperen for riktig betaling. Nevnte kr. 11.000,- forrentes med 6 % p.a. å regne fra overtagelsesdagen 1. august, frem til betaling finner sted. Mot bytte i bankgaranti utstedes lovlig skjöte i ferdig stand til tinglysing og fritt for pengeheftelser.

kr. 15.000,-

Kjøperen overtar eiendommene den 1. august 1966, med all inntekt og svarer fra samme dag all utgift, all skatt, all rente og enhver annen vanlig byrde som hviler på eiendommen.

Eiendommene står fra idag av for kjøperens risiko i tilfelle ildebrann eller annen ulykke. I tilfelle ildebrann skal kjøperen ha forsikringssummen når kontrakten er oppfylt.

Med i handelen følger uten særskilt vederlag :div. möbler, kjøleskap, elektrisk komfyr, en moped + div. lösöre.

Kjøperen bærer alene alle omkostninger til stempel av denne kjøpekontrakt og tinglysing av skjöte.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 eksemplarer hvorav ett stemples innen 30 dager.

Den til enhver tid eier av gnr. 19 bnr. 154 og 156, har rett til å benytte den nye anlagte vei frem til disse eiendommer. Eieren av gnr, 19 bnr. 154 og 156, skal alene vedlikeholde veien fra krysset og opp til huset, med vedlikeholdet fra krysset ned til hovedveien bæres i fellesskap av de som benytter denne vei. Kjøperen eier fra tidligere gnr. 19 bnr. 153, Fjellknausen i Tveit i Kristiansand, og dette bnr. skal ha samme rettighet og plikt til veien som forannevnt.

Kristiansand S den 22. august 1966

Som selger :  
O. Stensland s

Som kjøper +  
Terje Olsen s

Jeg bekrefter herved at nærværende kjøpekontrakt er underskrevet i mitt nærvær av Olav Stensland og Terje Olsen og at begge er over 21 år.

Georg Stray s  
Aut. megler

Skjöte .

D

Da omstående kjøpekontrakt datert den 22. august 1966 er oppfylt på tilfredsstillende måte skjöte ~~hen~~ gnr. 19 bnr. 154 og 156 av skyld mark h.v. <sup>d</sup> Randesund i Christianssand til herr Terje Olsen med full eiendomsrett og hjemmel

Christianssand S den 23. august 1966  
Olav Stensland s

Jeg bekrefter herved at nærværende skjöte er underskrevet i mitt nærvær av Olav Stensland og at han er over 21 år.

Georg Stray s  
Aut. megler



# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

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



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)





# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Grostølveien 69, 4634 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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







sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**GEIR FLAA JOHANSEN** | Eiendomsmegler | **950 00 000**

**geir.johansen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22