

Kuholmsveien 68

Kuholmen/Lund



Prisantydning: **kr 15 500 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Nydelig sjøutsikt og med sol hele dagen



Utsikt

En av de råeste tomtene i byen? Enebolig som må renoveres med meget spennende muligheter. Velkommen!

OMRÅDE

Kuholmen/Lund

ADRESSE

Kuholmsveien 68, 4632

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 15 500 000,-

Omkostninger: **kr 405 490,-**

Totalpris: **kr 15 905 490,-**

Formuesverdi: **kr 1 718 850,-**

Kommunale avgifter: **kr 28 510,- per år**



BRA-i: 338 m²

BRA-e: 34 m²

BRA Total: 372 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1937

Soverom: 6

Rom: 7

Etasje: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1367.9 m²

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

476 00 602

henrik.lossius@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 152, bnr. 735, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 338 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 372 m²

TBA: 8 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 m² Trapperom, kjellerstue, 3 boder, teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 125 m² Hall m/trapp, spisestue, bod, trapperom, stue, kjøkken, stue 2, gang, bad, toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 118 m² Trapperom, gang, soverom soverom 2, kott, kott 2, soverom 3, kott 3, soverom 4, kott 4, toalettrom, trapperom 2, bad.

Loft

BRA-i: 34 m² Trapperom, 3 loftsrom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

2 m²

3. etasje

6 m²

Garasje

BRA-e: 34 m² Garasje.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

1. etasje: Trapperom til 2. etasje ved kjøkken er fjernet. Hall m/trapp er etablert.

2. etasje: Ingen kjøkken i etasjen, bad er etablert der kjøkken var.

Tomtetype og tomtestørrelse

Eiet, 1367.9 m²

Tomtebeskrivelse

Flott tomt med sjøutsikt og gode solforhold.

Det foreligger en tinglyst kontrakt som gir eier av Kuholmsveien 70 (K70) en ikke tidsbegrenset og uhindret rett til å bruke en parsell på Kuholmsveien 68 (K68) på ca. 40 kvm for å kjøre frem til og parkere på K70. Bruksretten skal tinglyses og slettes når parsellen er overført til Kuholmsveien 70. Kjøpekontrakten er vedlagt i salgsoppgaven. Det fremkommer videre av kontrakten at K70 gis en rett og plikt til å erverve parsellen når prosjektet til nåværende eier av K68 er endelig godkjent. Ervervet skjer ved at eier av K70 søker om arealoverføring av parsellen til K70 eller fradeling av parsellen med etterfølgende overskjøting etter eget valg med eier av K68 sin medvirkning, og dekker alle kostnadene med dette. Dersom parsellen ikke lar seg fradele eller arealoverføre til K70 av offentligrettslige grunner eller andre grunner utenfor partens kontroll har eier av K70 rett til å tinglyse en mer omfattende bruksrett på parsellen som gir eier av K70 rett til å sette opp garasje, carport eller evt. andre installasjoner samt terrenginngrep på parsellen til kjøring og parkering for K70. Eier av K70 forplikter seg videre til å gi K68 en vederlagsfri gangrett/gangadkomst over parsellen frem til egen eiendom slik denne hadde før parsellen ble fradelt. Gangretten skal tinglyses på K70 når parsellen er fradelt og evt. innlemmet i K70. Dersom parsellen ikke blir fradelt beholder eier av K68 eierrådigheten over parsellen og har via denne en gangrett over den.

Selger har igangsatt arbeidet med å skille ut parsellen. Kjøper/ny eier forplikter seg til å måtte signere på eventuell overskjøting eller bruksrett for tinglysing i henhold til denne avtalen, dersom arbeidet ikke er ferdigstilt før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at tomtestørrelsen dermed vil kunne reduseres med ca. 40 m² dersom overskjøting finner sted i henhold til tinglyst kontrakt.

Det foreligger en tinglyst bestemmelse vedrørende en liten steinmur på gnr. 152 bnr. 2072 (Kuholmsveien 64B). Arealet skal vedlikeholdes av eier av Kuholmsveien 68, som også har bruksrett til arealet samt rett til å ha stående steinmuren på arealet. Kuholmsveien 64B kan ikke etablere mur eller lignende som gjør at bruksretten og muren på arealet berøres.

Beliggenhet

Nydelig beliggenhet i meget attraktivt og rolig boligområde på Lund / Kuholmen. Unik sjøutsikt fra tomt. Herfra er det kun et par hundre meter til idylliske Blomsbukta med svaberg og badestrand. Småbåthavn og badestrand i Bertesbukta. Flere dagligvareforretninger på Marvikssletta i umiddelbar nærhet til boligen.

Trygg og kort skolevei til Wilds Minne barneskole, samt gang- og sykkelavstand til Oddemarka ungdomsskole og UiA. Kvadraturen ligger en 10-15 minutters spasertur unna. Her finner du alt du måtte trenge en kort spasertur utenfor døren!

Adkomst

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

Byggemåte

Bolig bygd på grunnmur. Reisverk med liggende og stående kledning. Plasslagde taksperrer med takbord til undertak. Forøvrig vises det til tilstandsrapporten i sin helhet for utfyllende opplysninger.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 30.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato (06.01.2025). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Boligen er bygd i 1938 og trenger totalrenovering, det er kun større feil/mangler som er medtatt i rapporten. Ved full renovering av boligen må det tas høyde for at uforutsette ting evt. kan dukke opp. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig antas betongtakstein og takrenner/beslag å være ca. 30 år gamle og har normal slitasje. Vinduer og dører er av eldre årgang og er i dårlig stand, generell utskifting bør beregnes. Liggende og stående kledning har råte/slitasje mange steder, oppgradering bør beregnes. Konstruksjonen er ikke kontrollert. Terrasser/trapper trenger vedlikehold/oppgradering. Utvendig nedgravd oljetank ble ikke kontrollert, trykktest anbefales utført.

Innvendig har det vært vannlekkasje i kjeller og bad er allerede revet ned. Sanitærrom er av eldre årgang og oppgradering mht. membran m.m. bør beregnes. Det ble utført hulltaking i vegger inn mot våtrom og ved utforèt trevegg i kjeller, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang og har normal slitasje, oppgradering bør beregnes. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, avvik ble registrert (sprekker i grunnmuren tyder på sig i boligen). Sikringsskap med vanlige skrusikringer. El-anlegget og røropplegget er av eldre årgang, oppgradering bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i teknisk-rom. Ved og elektrisk til oppvarming. Oljefyr med radiatorer fungerer ikke iflg. leietaker, utvendig nedgravd oljetank bør trykktestes/fjernes (det er ikke lenger lov å fyre med vanlig fyringsolje). Garasje ble kun lettere kontrollert og målt opp, vedlikehold bør beregnes. Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig > Veggkonstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kostnadsestimat må tas med forbehold. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er registrert skader i undertak. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Lufting/ventilering må etableres. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Utvendig > Vinduer. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Utvendig > Dører. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører har råteskader. Råteskadede dører må skiftes ut. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Utvendig > Utvendige trapper. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

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

Utvendig > Takteking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innvendig > Overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendig > Innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Andre innvendige forhold. Løse fliser i hall. Mye munkelus i kjeller. Bad i kjeller er revet ned pga lekkasje. Sprekker i tapet, skader i gulv mm blir ikke kommentert da det er større ting som kommenteres i rapporten. Leietaker opplyser om at markiser ikke fungerer. Vedlikehold/oppgradering av påpekte mangler.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Lokal utbedring må utføres.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig > Kryp kjeller.

Tekniske installasjoner > Varmesentral.

Tomteforhold > Terrengforhold.

Tomteforhold > Oljetank.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Leietakere har beskrevet feil på rør som har siden blitt utbedret. I kjelleren har det vært vannlekkasje og toalettrom med dusj er ute av stand /revet.

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

Har vært vannlekkasje i kjelleren.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

En pakning til et rør tilknyttet dusj i 2. etasje ble byttet av rørlegger ifm. klage fra en leietaker. Aamodt VVS, 2023.

- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Uvisst.

- Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Nærmeste nabo over veien i Kuholmsveien 72B har fått godkjent å rive boligen sin og bygge to enheter. Det skal angivelig søkes om å bygge tre enheter på den tomten. Kuholmsveien 68 har fått godkjent dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av to enheter med en byggmasse på over 1000m².

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

Boligen har vært leid ut i alle år, også før jeg overtok i 2022. Kjenner derfor ikke til boligen. Min plan har vært å rive boligen og oppføre to nye enheter.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmegleren ved Henrik Lossius har gleden av å presentere en unik eiendom i særklasse! Kuholmsveien 68 er ikke bare en bolig - det er en sjelden sjanse til å sikre deg byens råeste utsikt og en adresse få kan matche.

Her får du 360-graders panoramautsikt over sjøen - med blikk mot byen, innseilingen, Oksøy fyr og Bertesbukta. Solforholdene er perfekte fra morgen til kveld, og beliggenheten er intet mindre enn spektakulær.

På eiendommen står i dag en eldre bolig over fire etasjer, med blant annet seks soverom, stue og kjøkken. Den har tidligere vært utleid for kr 27.500,- per måned, og er nå leid ut fra 1. mars - en attraktiv mulighet for investorer som ønsker løpende inntekter mens de planlegger utviklingen videre.

Men det er her den virkelige store muligheten ligger:

Alle nødvendige dispensasjoner og rammetillatelser er godkjent, både av administrasjonen og politikerne i kommunen. Planen? Å skape en av byens mest eksklusive tomannsboliger, hver enhet på over 300 m², tegnet av den anerkjente arkitekten Marius Egeland. Dette er en sjelden sjanse til å realisere en arkitektonisk perle, skreddersydd for deg som vil ha det beste av det beste - enten du vil bo der selv eller investere i en av byens mest attraktive eiendommer.

Studer de spektakulære skissetegningene - dette prosjektet blir intet mindre enn ikonisk! Saken ligger nå hos Statsforvalteren for endelig behandling, før kjøper kan søke om igangsettelsestillatelse.

- Ekstremt sjelden beliggenhet

- Rå utsikt og solforhold

- Godkjent rammetillatelse for eksklusiv tomannsbolig

- Arkitekttegnet av Marius Egeland

- Perfekt for både privatpersoner og investorer

Dette er en mulighet du ikke kan la gå fra deg! Kontakt oss i dag for mer informasjon, og bli med på visning.

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.

Eiendommen selges med alt av løsøre, møbler og utstyr.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: kjøleskap/kombiskap, fryseskap/-boks, komfyr/stekeovn/koketopp samt oppvaskmaskin.

Parkering

Biloppstillingsplasser og garasje på tomt.

ENERGI

Oppvarming

Det ble under siste feiebesøk (20.03.2024) ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

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

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen selv, og har derfor ikke kjennskap til strømforbruk.

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 28 510 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr 3065. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Formuesverdi primær

Kr 1 718 850 pr. 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 875 400 pr. 2023

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

Heftelser som følger eiendommen:

06.10.1936 - Dokumentnr: 1810 - Bestemmelse om veg. Gjelder denne registerenheten med flere.

Bestemmelsen er ikke funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

15.10.1952 - Dokumentnr: 1422 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om benyttelse.

07.09.1970 - Dokumentnr: 6967 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold.

01.04.1971 - Dokumentnr: 2866 - Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

27.04.1971 - Dokumentnr: 3482 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold. Gjelder denne registerenheten med flere.

11.12.2020 - Dokumentnr: 3476441 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:2072 Snr:2. Bestemmelse om steinmur. Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:2126.

29.06.2022 - Dokumentnr: 708005 - Kjøpekontrakt. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:737.

29.06.2022 - Dokumentnr: 708005 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:737.

29.06.2022 - Dokumentnr: 708005 - Bestemmelse om parkering. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:737.

29.06.2022 - Dokumentnr: 708005 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:737.

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 som følger eiendommen:

07.07.2015 - Dokumentnr: 620844 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:747. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på våningshus datert 18.11.1937, på loftsværrelse datert 15.12.1952 samt på tilbygg (omfatter ikke garasje) datert 17.03.1971. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I forbindelse med innredning av loftsværrelse (ferdigattest datert 15.12.1952) ble det tinglyst en erklæring som gjelder for daværende og etterfølgende eiere, hvor det fremkommer at tillatelsen på innredning er midlertidig og kun gjelder for medlemmer av eierens familie, samt at bruk av rommet til nattopphold skal opphøre på bygningsrådet forlangende.

Det foreligger ikke ferdigattesten på garasjen. Det ble gitt byggetillatelse på garasjen den 29.03.1971. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd.

Det foreligger rammetillatelse datert 22.08.2024. Rammetillatelsen gjelder for riving av enebolig og frittstående garasje og oppføring av tomannsbolig og to basseng. Rammetillatelsen har en gyldighet på 3 år fra vedtaksdato. Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes og godkjennes i god tid før denne fristen. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

Kristiansand kommune har mottatt klage på tillatelsen til oppføring. Klagene går ut på at oppføring av tomannsboligen vil gi dårligere solforhold for naboeiendommer, mer støy og økt innsyn. Naboeier mener det ikke er presedens for å gi dispensasjon fra plankravet for tomannsbolig i området. Areal- og miljøutvalget kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som kan endre vedtaket deres. Klagen ble den 08.11.2024 oversendt til Statsforvalteren for endelig klagebehandling. Kjøper overtar risiko og kostnader i forbindelse med endelig avgjørelse fra Statsforvalteren samt eventuell søknad om igangsettelsestillatelse.

Takstmannen har påvist avvik i forhold til dagslysflate i kjeller, ref. tilstandsrapport.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Privat vei. Det foreligger tinglyst veirett fra 1970 som gir Kuholmsveien 68 veirett til å benytte sin privatbil opp fra Kuholmsveien forbi Kuholmsveien 72B opp til Kuholmsveien 68. Ved eierskifte av Kuholmsveien 72B gis eiendommen uoppsigelig rett til å kjøre sin privatbil opp under forutsetning av vanlig fornuftig kjøring. Kuholmsveien 72B har endret eier etter at veiretten ble tinglyst. Videre fremkommer det at vedlikehold og snøskuffing fordeles etter veiens lengde, dog ikke slike utgifter som tydelig kan henføres til en enkelt, da dette må bæres alene.

Det foreligger også en tinglyst veirett fra 2915 over gnr. 152 bnr. 747. Denne kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som bebyggelse og anlegg, og er en del av kommuneplanens arealdel 2024-2035.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut. Boligen er leid ut i sin helhet for kr 27 500,- f.o.m. 01.03.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 15 500 000

Totalpris

Kr 15 905 490

Omkostninger kjøpers beskrivelse

15 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

387 500,00 (Dokumentavgift)

16 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

388 590,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

405 490,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

15 888 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

15 905 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 0,90 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 171 985,00,- 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

Ketil Børstein Stensrud

Oppdragsansvarlig

Henrik Lossius og Kristian Lossius

Ansvarlig megler

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

henrik.lossius@sormegleren.no

Tlf: 476 00 602

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

05.03.2025



Sørmegleren ved Henrik Lossius ønsker deg velkommen til Kuholmsveien 68!



Enebolig med stort potensiale. Bolig må renoveres. Her kjøper du en meget spesiell plass med spennende muligheter.



Enebolig med tilhørende garasje.



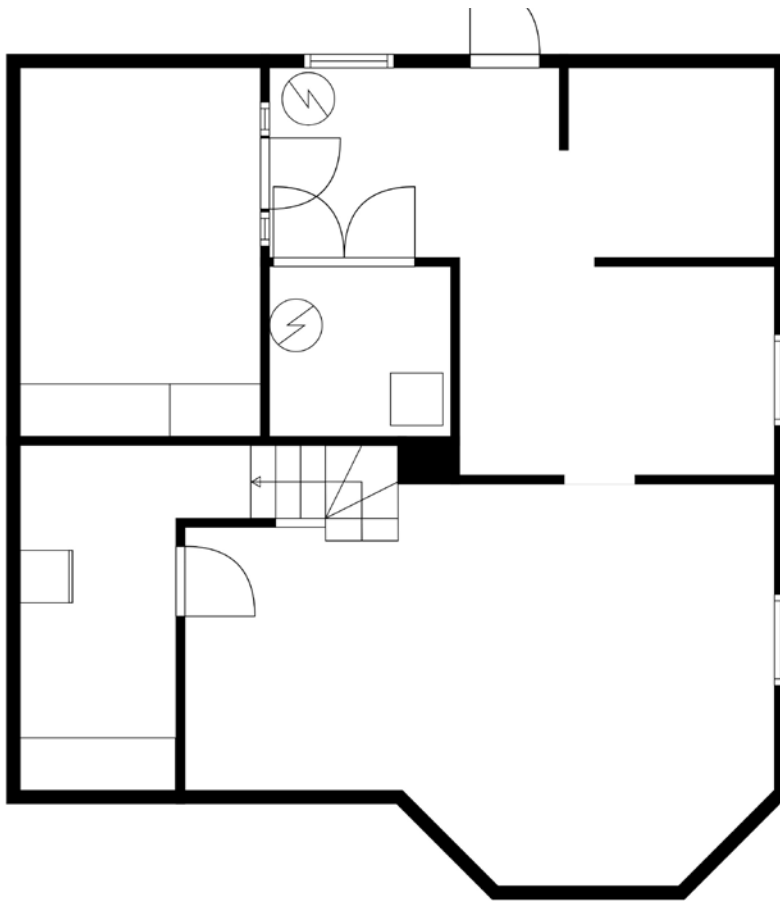
Inngangsparti



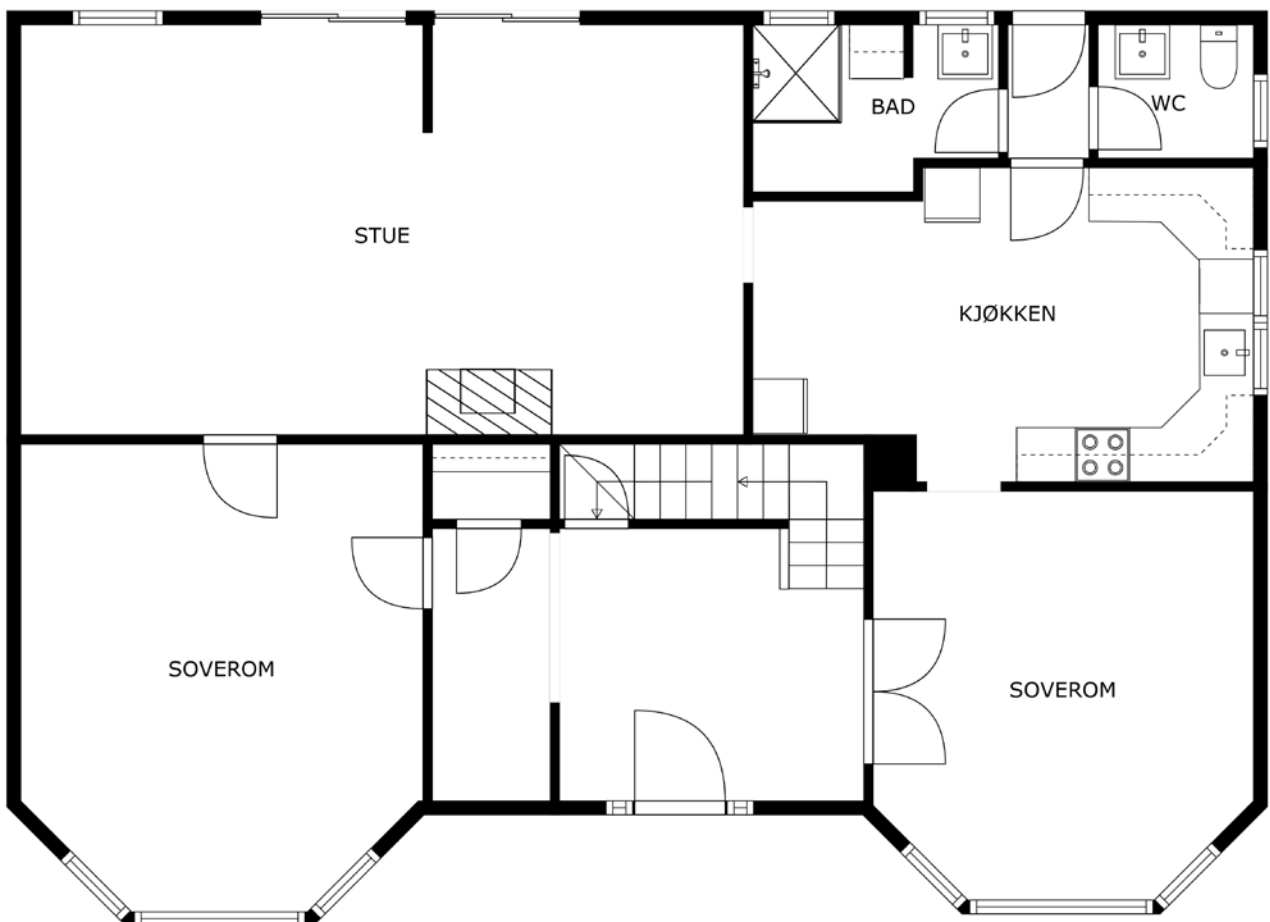
Eldre garasje på tomt



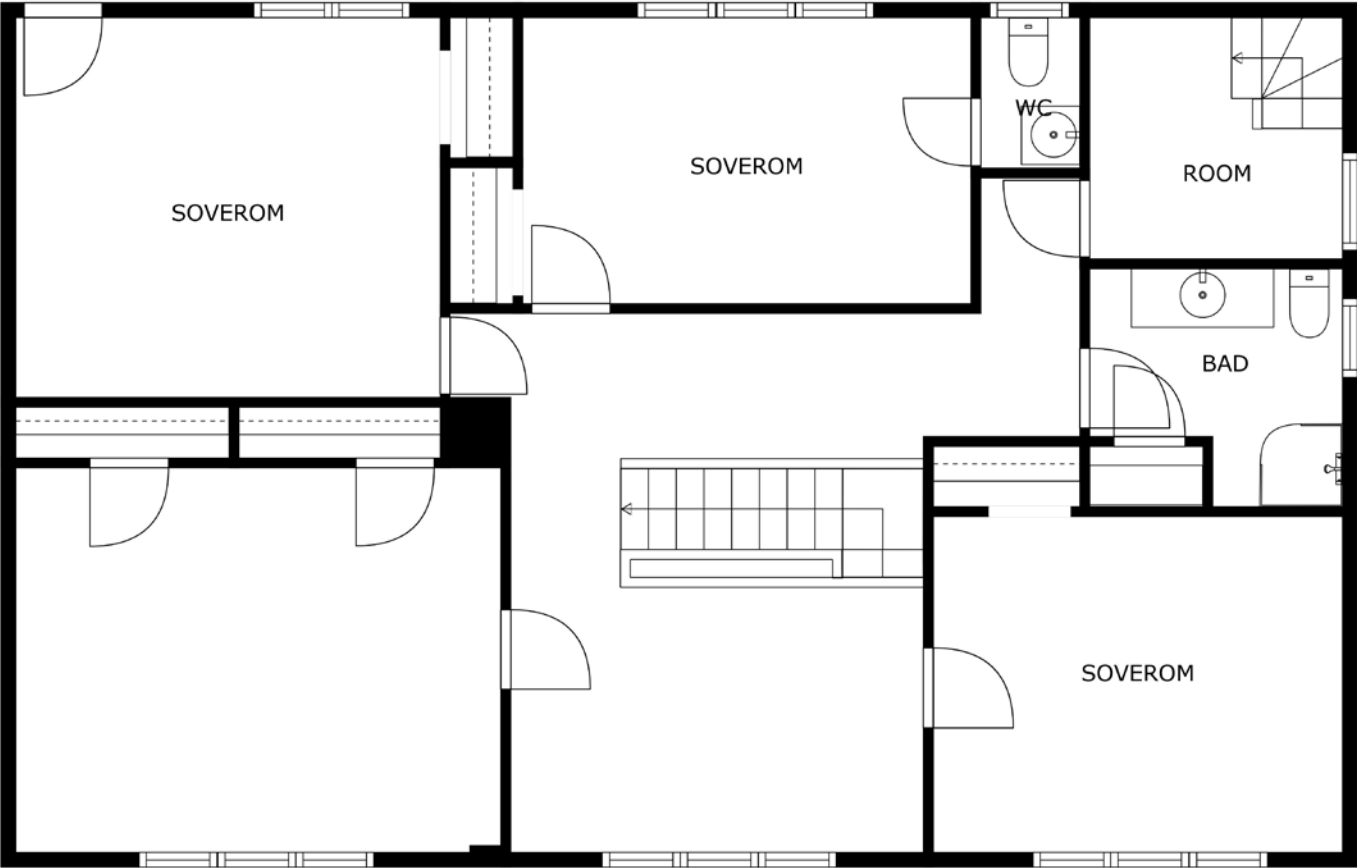
Bilopptsillingsplasser på tomt



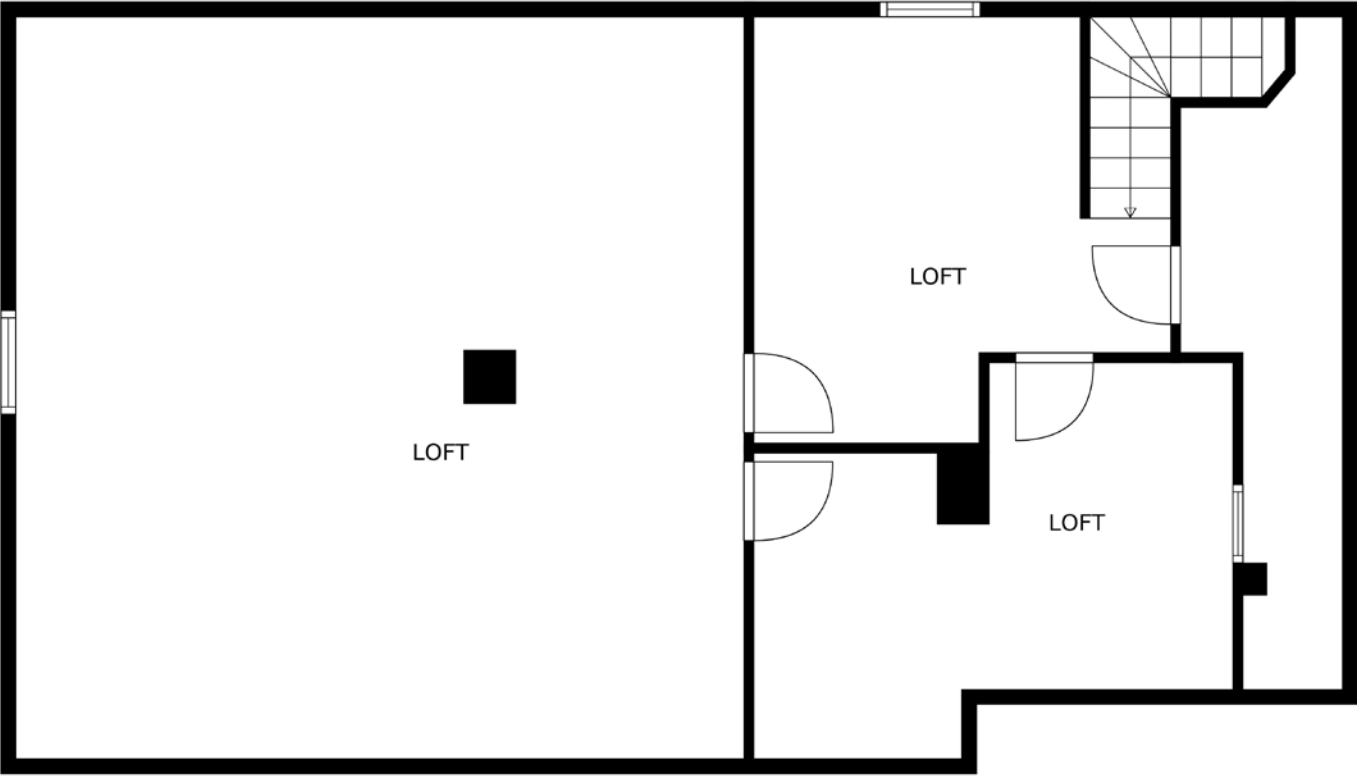
Kjeller



Plantegning 1.etg.



Plantegning 2.etg.



Loft

Notater

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

Kuholmsveien 68

Nabolaget Galgeberg/Kuholmen - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Kuholmen Linje 13	3 min 0.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	7 min 3.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 3.3 km
Kristiansand Kjevik	19 min
Randøyane Linje 91	7.5 km

Skoler

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 365 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	20 min 1.5 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 439 elever, 22 klasser	23 min 1.7 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 101 elever, 9 klasser	25 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 417 elever, 30 klasser	24 min 1.7 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	19 min 1.4 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	20 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

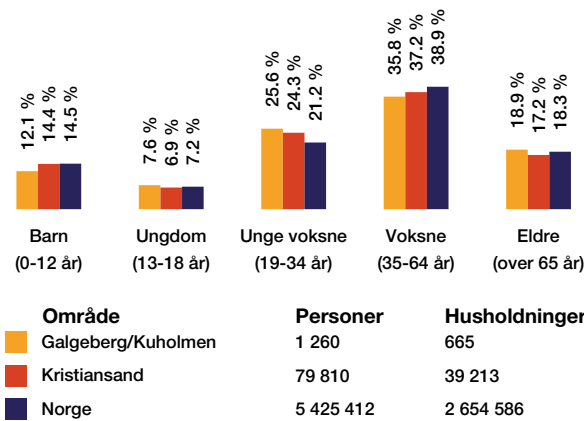
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	9 min 0.7 km
Kuholmen (1-5 år) 51 barn	12 min 0.9 km
Roligheden Gård barnehage (0-5 år) 196 barn	13 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Marvika Torv Post i butikk	12 min 0.9 km
Rema 1000 Lund	12 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



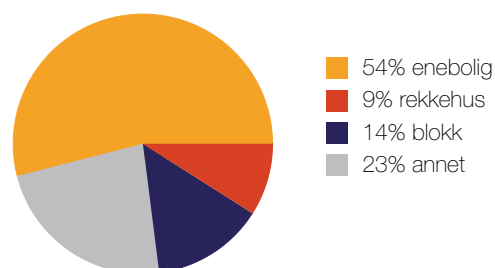
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

	Kristiansand stadion	5 min 
	Fotball, friidrett, tennis	0.3 km
	Wilds Minne skole	10 min 
	Ballspill, sandvolleyball	0.8 km
	SATS BASE Lund	12 min 
	CrossFit Kristiansand	14 min 

Boligmasse



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

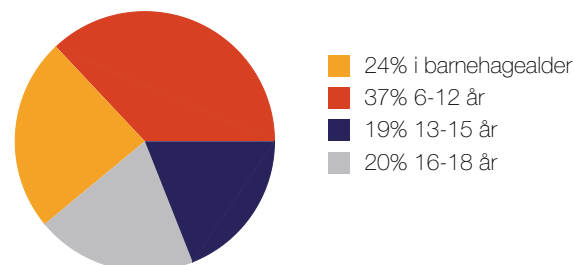
Sitat fra en lokalkjent



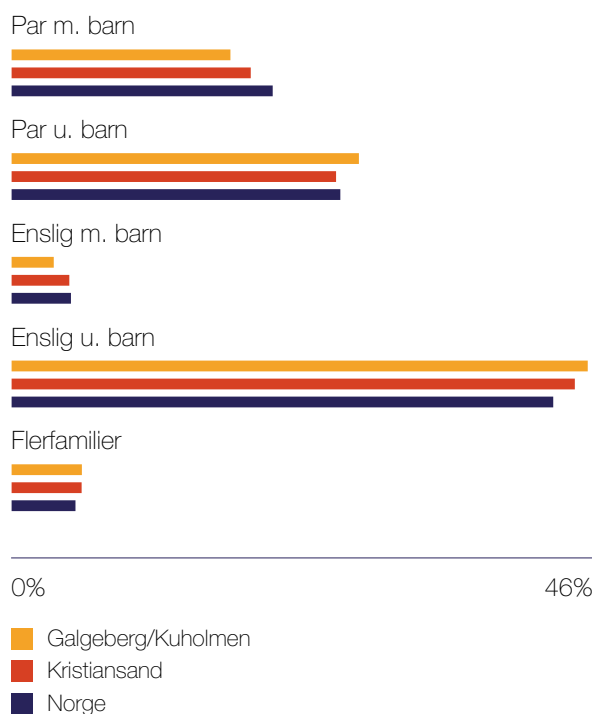
Varer/Tjenester

	Slotts Quartalet	5 min 
	Vitusapotek Lund	11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side


Selgers initialer

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

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

Sted/dato

Selgers signatur

Egenerklæring

Kuholmsveien 68, 4632 KRISTIANSAND S

09 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kuholmsveien 68

Postadresse

Kuholmsveien 68

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐

Ja

☒

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐

Ja

☒

Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni, 2022.

Har du selv bodd i boligen?

☐

Ja

☒

Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Stensrud, Ketil Børstein

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Leietakere har beskrevet feil på rør som har siden blitt utbedret. I kjelleren har det vært vannlekkasje og toalettrom med dusj er ute av stand /revet.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har vært vannlekkasje i kjelleren.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært vannlekkasje i kjelleren.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

En pakning til et rør tilknyttet dusj i 2. etasje ble byttet av rørlegger ifm. klage fra en leietaker.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aamodt VVS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Uvisst.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært beskrevet mugg enkelte steder uten at jeg personlig har sett det.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nærmeste nabo over veien i Kuholmsveien 72B har fått godkjent å rive boligen sin og bygge to enheter. Det skal angivelig søkes om å bygge tre enheter på den tomten. Kuholmsveien 68 har fått godkjent dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av to enheter med en byggmasse på over 1000m².

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen har vært leid ut i alle år, også før jeg overtok i 2022. Kjenner derfor ikke til boligen. Min plan har vært å rive boligen og oppføre to nye enheter.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94443688

Tilstandsrapport

Kuholmsveien 68, 4632 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 735

Sum areal alle bygg: BRA: 372 m² BRA-i: 338 m²



Befaringsdato: 06.01.2025

Rapportdato: 30.01.2025

Oppdragsnr.: 18128-1996

Referansenummer: TX4643

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verdivurdering-bolig
- Tilstandsrapport-bolig
- Konsulenthjelp ved byggesaker



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern

Uavhengig Takstingeniør

post@grundetjern.no

919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 1938 og trenger totalrenovering, det er kun større feil/mangler som er medtatt i rapporten. Ved full renovering av boligen må det tas høyde for at uforutsette ting evt. kan dukke opp. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig antas betongtakstein og takrenner/beslag å være ca. 30 år gamle og har normal slitasje. Vinduer og dører er av eldre årgang og er i dårlig stand, generell utskifting bør beregnes. Liggende og stående kledning har råte/slitasje mange steder, oppgradering bør beregnes. Konstruksjonen er ikke kontrollert. Terrasser/trapper trenger vedlikehold/oppgradering. Utvendig nedgravd oljetank ble ikke kontrollert, trykktest anbefales utført.

Innvendig har det vært vannlekkasje i kjeller og bad er allerede revet ned. Sanitærrom er av eldre årgang og oppgradering mht. membran m.m. bør beregnes. Det ble utført hulltaking i vegger inn mot våtrom og ved utført trevegg i kjeller, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang og har normal slitasje, oppgradering bør beregnes. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, avvik ble registrert (sprekker i grunnmuren tyder på sig i boligen). Sikringsskap med vanlige skrusikringer. El-anlegget og røropplegget er av eldre årgang, oppgradering bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i teknisk-rom. Ved og elektrisk til oppvarming. Oljefyr med radiatorer fungerer ikke iflg. leietaker, utvendig nedgravd oljetank bør trykktestes/fjernes (det er ikke lenger lov å fyre med vanlig fyringsolje).

Garasje ble kun lettere kontrollert og målt opp, vedlikehold bør beregnes.

Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etasje:

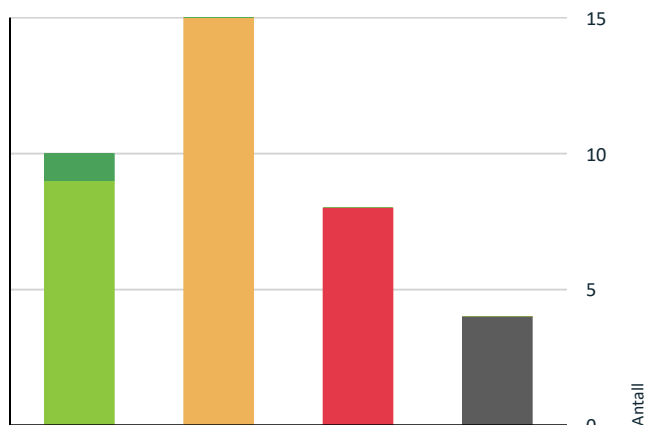
- Trapperom til 2. etasje ved kjøkken er fjernet.
- Hall m/trapp er etablert.

2. etasje:

- Ingen kjøkken i etasjen, bad er etablert der kjøkken var.

Sammendrag av boligens tilstand

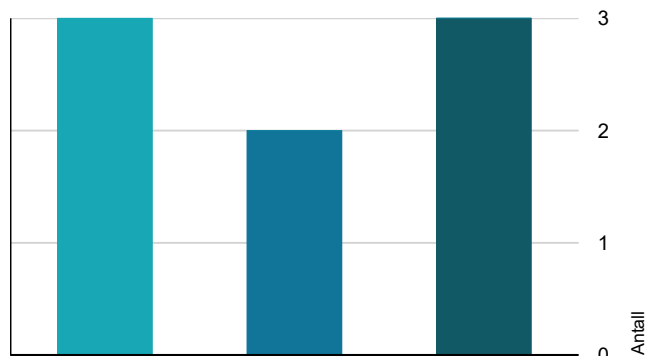
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

Frittliggende garasjer/bygg, støttemurer, gjerder m.m. blir ikke kontrollert under befaringen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dobbelkrummet betongtakstein antas å være ca 30 år gamle og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag antas å være ca 30 år gamle og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Taknedløp på sørøstlige hjørnet er i dårlig stand.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Veggkonstruksjon

Vestlandskledning og stående kledning er av eldre årgang og har råte flere steder, vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat må tas med forbehold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmtak med plasslagde taksperrer med takbord til undertak.

Mangelfull pappoppbrett/sikkerhetssperre ved gjennomføringer i tak.

Mangelfull ventilasjon ved takgesims kan føre til kondensproblemer i konstruksjonen, utbedringer bør beregnes.

Fuktsøkt i undertak flere steder og det ble registrert fuktighet ved trapperom og ved gjennomføringer i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Vinduer

Vinduer er av eldre årgang og har slitasje, oppgradering bør beregnes.

Flere vindusglass er punkterte.

Vinduer er teipet mellom karm og ramme flere steder for å hindre trekk (tegningslister anbefales montert for trekk).

Takvinduer er i dårlig stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 3 Dører

Inngangsdør er av eldre årgang og er slitt, oppgradering trengs.

Råte i skyvedør i stue i 1. etasje.

Ytterdør ved bad i 1. etasje er i dårlig stand, utskifting trengs.

Kjellerdør er i dårlig stand, utskifting bør beregnes.

Ytterdør i 2. etasje er i dårlig stand, utskifting trengs.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Inngangsdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og trapp på baksiden av boligen er i dårlig stand og har råte, oppgradering trengs.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Utvendige trapper

Trapp/terrasse ved inngangsdør er av eldre årgang og har normal slitasje, vedlikehold bør beregnes.

Rekkverk er i dårlig stand og har råte og mangelfull rekkverksspiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv:

Loft:

Tregulv i hele etasjen.

2. etasje:

Trapperom: Belegg.
Bad: Fliser.
Gang/trapperom: Teppe.
Soverom x 3: Teppe.
Soverom: Laminatgulv.
Toalettrom: Malt gulv.

1. etasje:

Hall m/trapp: Fliser.
Soverom: Teppe.
Kott: Gulvbord.
Stue: Laminatgulv.
Kjøkken: Belegg.
Stue: Malte gulvbord.
Bad: Belegg.
Toalettrom: Fliser.

Kjeller:

Bod: Malte gulvbord.
Teknisk-rom: Beleggfliser.
Gang: Beleggfliser.
Bod: Belegg.
Bod: Belegg

Forbehold om feil må tas.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hall m/trapp, avvik i rommet var 30 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue i 1. etasje, avvik i rommet var 18 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom i 1. etasje, avvik i rommet var 20 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang i 2. etasje, avvik i rommet var 35 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom i 2. etasje, avvik i rommet var 30 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Peis er montert i stue 1. etasje, brannplate på gulv er iht. krav.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble utført i utføret trevegg i kjeller, ingen fuktighet ble registrert i bunnsvilla i dette området.

Det bør opplyses om at det evt. kan være fukt andre steder i konstruksjonen.

TG IU Kryp kjeller

Rommet ble kun kontrollert fra vindu i grunnmuren som ikke kunne åpnes, og det kunne ikke finnes luke til rommet under befaringen, forbehold må tas.

Nærmere undersøkelse er påkrevd.

TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp fra 1. etasje til 2. etasje med rekkverk og som er iht. krav, håndløper anbefales montert.

Ingen håndløper ved kjellertrapp.

Lav takhøde ved loftstrapp, håndløper anbefales montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG 2 Andre innvendige forhold

Løse fliser i hall.

Mye munkelus i kjeller.

Bad i kjeller er revet ned pga lekkasje.

Sprekker i tapet, skader i gulv mm blir ikke kommentert da det er større ting som kommenteres i rapporten.

Leietaker opplyser om at markiser ikke fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/oppgradering av påpekte mangler.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Malt tak panel og tapet på vegger. Belegglfliser på gulv. Takventil.

Rommet er av eldre årgang, generell oppgradering mht. membran mm bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og stue, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Malt tak og tapet/fliser på vegger. Fliser/belegg på gulv. Veggventil, luftespalte er etablert under dørrbladet.

Rommet er av eldre årgang, generell oppgradering mht. membran mm bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Vegg var stokkebygd og man klarte ikke borre helt igjennom vegg.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i vegg hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

Konstruksjon ble også kontrollert ved åpning i vegg ved stakeluke i trapperom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang og har normal slitasje. Fuktsøkt benkeplate og bunnplate i vaskebenk, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren.

Komfyr med keramisk platetopp.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Malt tak og tapet/fliser på vegger. Fliser på gulv. Veggventil, luftespalte er etablert under dørrbladet.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant for lekkasjer, ingen lekkasjer ble oppdaget.

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Malt tak og tapet på vegger. Malt gulv. Veggventil.

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegget er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Innvendig stoppekran er montert i teknisk-rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen.

1 TG 1U Varmesentral

Oljefyr er ikke i drift og ble ikke kontrollert.

1 TG 2 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2001 og er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med vanlige skrusikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1938

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.

Generell kommentar

Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.

Oppgradering/vedlikehold av anlegget bør beregnes.

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

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

Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsa at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktighet ble registrert i grunnmuren. Dette tyder på slitt/mangelfull drenering ved grunnmur, og må sies å være vanlig på hus fra denne byggetiden når det ikke er montert grunnmursplate (platon).

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Sprekker i grunnmur noen steder tyder på sig i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG IU Terrengforhold

Tomta ble ikke vurdert pga. da den var snødekt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG IU Oljetank

Utvendig, nedgravd oljetank ble ikke kontrollert under befaringen, trykktest anbefales utført.

Det bør opplyses om at oppvarming med vanlig fyringsolje ikke lenger er lov.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1971

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel garasje som måler 34 m2 i bra-e.

Støpt gulv.

Plasslagde taksperrer med takbord til undertak.

Liggende kledning med normal slitasje.

Taktekking av papp var snødekt under befaringen, vedlikehold bør beregnes.

Vinduer og dører har normal slitasje, vindu ved gavlvegg er ikke listet utvendig.

2 vippeporter er montert.

Lekkasje i tak ett par steder, utbedringer trengs.

Garasjen inngår ikke i rapporten og trenger vedlikehold.

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

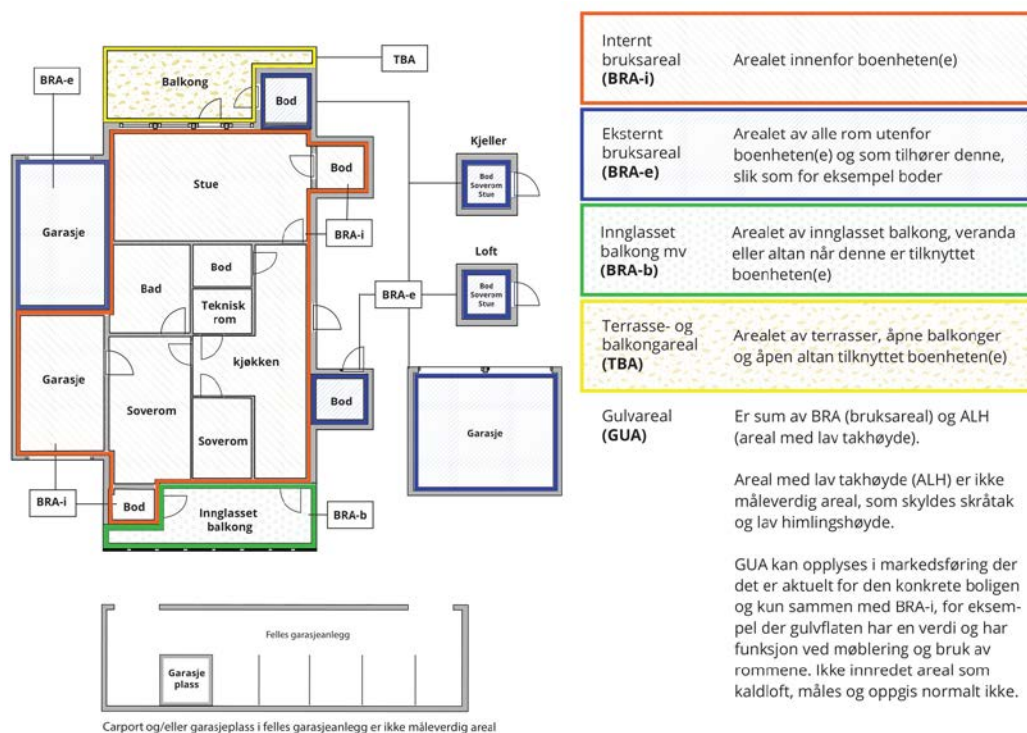
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	34			34	6
2. etasje	118			118	2
1. etasje	125			125	
Kjeller	61			61	
SUM	338				8
SUM BRA	338				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom , Loftstrom, Loftstrom, Loftstrom		
2. etasje	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Kott , Kott 2, Soverom 3, Kott 3, Soverom 4, Kott 4, Toalettrom , Trapperom 2, Bad		
1. etasje	Hall m/trapp , Spisestue, Bod , Trapperom , Stue , Kjøkken , Stue 2, Gang , Bad, Toalettrom		
Kjeller	Trapperom , Kjellerstue , Bod , Bod 2, Bod 3, Teknisk rom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje:

- Trapperom til 2. etasje ved kjøkken er fjernet.
- Hall m/trapp er etablert.

2. etasje:

- Ingen kjøkken i etasjen, bad er etablert der kjøkken var.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Lite dagslysflate i kjeller.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2025	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Leietakere	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	735		0	1367.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kuholmsveien 68

Hjemmelshaver

Stensrud Ketil Børstein

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
13 500 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.01.2025	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.01.2025	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.01.2025	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

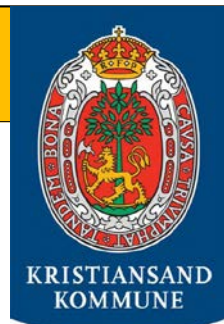
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TX4643>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 152 Bnr.: 735 Fnr.: Snr.:

Adresse: Kuholmsveien 68

Areal i m2: 1367

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

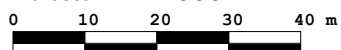
Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 09.01.2025

Sign.: Suzana Rijic





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

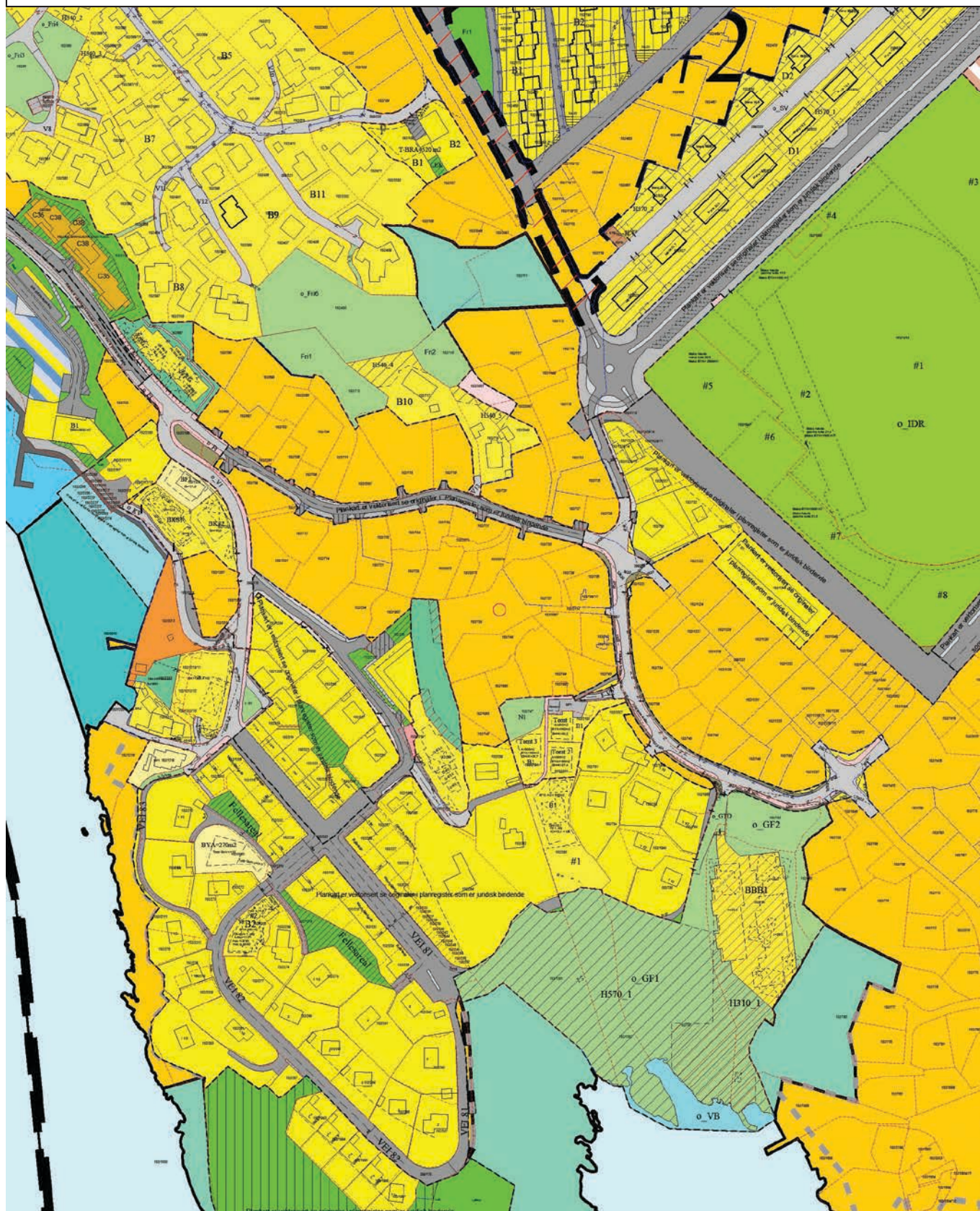
0 25 50 75 100 125 m

Område: Kuholmsveien 68

Dato: 09.01.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



☐ **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Bestemmelseområde
- ✓  Bestemmelsegrense
- ✓  Bebyggelse og anlegg - nåværende
- ✓  Sentrumsformål - nåværende
- ✓  Blågrønnstruktur - nåværende
- ✓  LNFR-areal - nåværende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- ✓  Farleder - nåværende
- ✓  Småbåthavn - nåværende
- ✓  Byggegrense

☐ **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

- ✓  Planområde
 - ✓  Planens begrensning
 - ✓  Grense for arealformål
 - ✓  Fjernveg tunnel - framtidig
 - ✓  Påskrift områdenavn
-



Kristiansand
kommune

MARIUS EGELAND ARKITEKTER AS
Strandgata 8
4790 LILLESAND

Vår ref.:
BYGG-23/03347-21
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.08.2024

152/735 - Kuholmsveien 68 - Rammetillatelse for riving av enebolig og garasje og oppføring av tomannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 735 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MARIUS EGELAND ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Ketil Børstein Stensrud

Vedtak

Vi viser til søknad om rammetillatelse for riving av enebolig og frittstående garasje og oppføring av tomannsbolig og to basseng, som vi mottok 21.11.2023.

Søknaden er godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Følgende tiltak er godkjent

1. Riving av enebolig og frittstående garasje
2. Tomannsbolig
3. To basseng

Andre type tiltak, utover gitte tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder og liknende, kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Rørleggerarbeid skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før arbeidet settes i gang.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om igangsettingstillatelse og denne må være godkjent før tiltaket igangsettes. Søknaden må inneholde
 - Tegninger.
 - Dokumentasjon på ivaretagelse av eventuelle vilkår.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
90877836

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

- Dokumentasjon på at rekkefølgebestemmelsene er oppfylt.
 - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
4. Tillatelsen gjelder i tre år. Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes og godkjennes i god tid før denne fristen. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
 5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
 6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.
 7. Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK17 9-6 og 9-7.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om dispensasjon og rammetillatelse den 21.11.2023. Bygningsmyndigheten har valgt å behandle søknaden om dispensasjon og søknaden om rammetillatelse i to vedtak. Dette vedtaket gjelder søknaden om rammetillatelse.

Det ble gitt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen § 2 i vedtak datert 26.04.2024, saksnr BYGG-23/03347. Vedtaket om dispensasjon er påklaget. Klagen behandles i sak KLAG-24/01298. Dispensasjonsvedtaket og vedtaket om rammetillatelse behandles i to ulike vedtak. Formelt sett står dispensasjonsvedtaket til dette eventuelt blir omgjort.

Det er avholdt forhåndskonferanse angående tiltaket.

Søknaden om rammetillatelse var komplett 11.06.2024.

Søknaden omfatter riving av enebolig og frittstående garasje og oppføring av tomannsbolig og to basseng, ett for hver boenhet.

Angående bassengene skriver ansvarlig søker at: *«Det søkes om 2 basseng, ett til hver boenhet. Bassengene skal fylles og tømmes via V/A-ledningene i boligene. Bassengene skal sikres med duk iht. forskrifter.»*

Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype 121 – Tomannsbolig, vertikaldelt
Tomannsboligen får et bebygd areal på 523 m².

Totalt areal 1 084,5 m² BRA



Fellesareal BRA

U. Etasje 375,1 m²

1. Etasje 32,7 m²

Totalt for Fellesareal
= 407,8 m² BRA



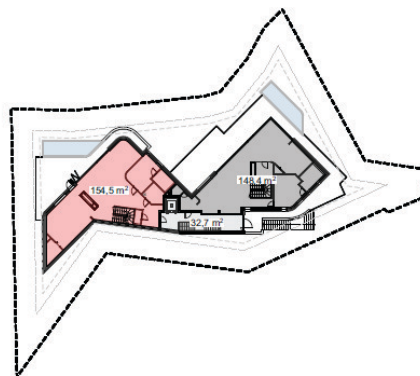
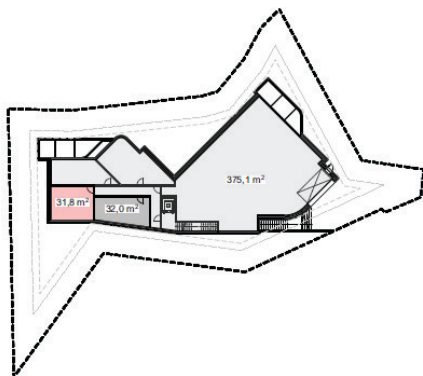
Boenhet 1. BRA

U. Etasje 31,8 m²

1. Etasje 154,5 m²

2. Etasje 189,4 m²

Totalt for Boenhet 1
= 375,7 m² BRA



U. Etasje samlet
= 426,3 m² BRA

1. Etasje samlet
= 335,6 m² BRA



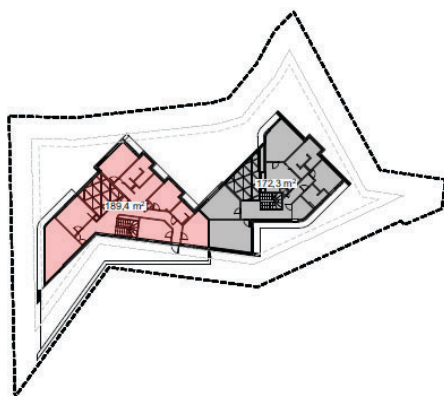
Boenhet 2. BRA

U. Etasje 32 m²

1. Etasje 148,4 m²

2. Etasje 172,3 m²

Totalt for Boenhet 2
= 352,7 m² BRA



2. Etasje samlet
= 361,7 m² BRA

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
U01				
H01	4	4	4	2
H02	11	4	4	0
L01				
Sum	15	8	8	2

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen ligger utenfor regulert område. Den er avsatt til bebyggelse og anlegg nåværende i kommuneplanen for Kristiansand kommune, planID 1600, vedtatt 28.02.2024.

I kommuneplanbestemmelsene § 2 nr. 1 står det at:

«§ 2 Plankrav (pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)

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

Vest for eiendommen ligger det en rasutsatt fjellskrent som er innenfor temakart T1-skred i kommuneplanen.

Deler av omsøkte eiendom ligger innenfor temakart T2-kvikkleire i kommuneplanen.

Angående temakart T1-skred og T2-kvikkleire viser vi til det som står om dette under overskriften «Området er registrert med naturfare» under.

Eiendommen ligger innenfor temakart T11a – flysikkerhet. Ifølge kommuneplanbestemmelsene § 35 nr. 1 skal temakart T11a legges til grunn for alle planer og tiltak.

Adresse

Kommunens avdeling for geografisk informasjon har tildelt følgende bruksenhetsnumre: Kuholmsveien 68, H0101 og H0102. De nye bruksenhetsnumrene vil gjelde fra 30.05.2024.

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken har vært oversendt til parkvesenet, ingeniørvesenet – abonnentavdelingen og ingeniørvesenet - veiavdelingen for uttalelse.

Parkvesenets uttalelse er gjengitt i dispensasjonsvedtaket, da vi anser denne som relevant for behandlingen av dispensasjonssaken og ikke søknaden om rammetillatelsen, som behandles i dette vedtaket.

Ingeniørvesenet – abonnentavdelingen skriver i sin uttalelse at: «*Tilkobling av basseng er søknadspliktig i henhold til sanitærbestemmelsene og blir behandlet sammen med standard søknad om tilknytning.*»

Ingeniørvesenet – veiavdelingen skriver i sin uttalelse at: «*Det søkes om å rive en enebolig og bygge en tomannsbolig. Adkomstveien er felles privat for flere eiendommer. Det er foretatt tilsvarende fortettinger på andre tomter langs veien og der ser ikke ut til at det kan bli ytterligere utbygging her. Mht. antall boenheter som benytter adkomsten i dag og at det ikke er sannsynlig at dette økes vesentlig, vil ingeniørvesenet akseptere at avkjørselen benyttes av en ekstra boenhet.*»

Bygningsmyndighetens kommentarer til uttalelse fra ingeniørvesenet – abonnentavdelingen

Den tekniske løsningen for tilknytning til kommunal VA inkludert søknad om tilknytning av basseng til kommunalt VA-anlegg skal være godkjent av abonnentavdelingen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Bygningsmyndighetens kommentarer til uttalelse fra ingeniørvesenet – veiavdelingen

Vi anser spørsmålet om avkjørselstillatelse som avklart, jf. uttalelse fra ingeniørvesenet – veiavdelingen.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til nabovarslet fra Morten og Bente Vatneli i Kuholmsveien 60A (grunneiendom 152/725), Bård Erling Kvislabakken i Kuholmsveien 68B (grunneiendom 152/2072) og Kuholmsveien 64B (grunneiendom 152/2072), Hilde Almåsstø i Kuholmsveien 64D (grunneiendom 152/2074), Vidar Alnes i Kuholmsveien 70D (grunneiendom 152/2067), Fabian Aaberg Andersen i Kuholmsveien 72D (grunneiendom 152/1980), Jan Freddy og Elin Ramsland i Kuholmsveien 64B (grunneiendom 152/2072), Tonje Aarhus Risinggård i Kuholmsveien 64C (grunneiendom 152/2073), Øystein Hjalmar Berg i Kuholmsveien 72C (grunneiendom 152/745), Kristina Kjøstvedt i Kuholmsveien 72D (grunneiendom 152/1980), Robert Natvig i Kuholmsveien 72B (grunneiendom 152/744).

De merknadene bygningsmyndigheten anser som relevante for søknaden om dispensasjon er nærmere omhandlet i dispensasjonsvedtaket. De merknadene som oppsummeres i det følgende er de merknadene vi anser som relevante når det gjelder søknaden om rammetillatelse, som behandles i dette vedtaket.

Nabomerknadene omhandler at

- Den felles private adkomstveien som går over flere andre private eiendommer er langt fra å samsvare med kommunal standard for veier. Veien er svært bratt og det er til tider problemer med å kjøre opp bakken på vinterstid. Da må man benytte gateparkering nede i Kuholmsveien og utbygging av med en boenhet mer enn det som er på eiendommen nå vil gi ytterligere press på denne gateparkeringen.
- Veiretten over andre eiendommer gjelder kun for én boenhet i Kuholmsveien 68 og ikke for to boenheter på eiendommen.
- Det er mangelfulle beskrivelser i søknaden når det gjelder adkomst og parkering.

Merknaden kan leses i sin helhet i saken.

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommentert mottatte merknader.

- Tiltaket vil i betydelig grad forbedre parkeringssituasjonen på omsøkte eiendom og ikke gi ytterligere press på parkeringssituasjonen for øvrig i Kuholmsveien.
- Tiltakshaver har en uoppsigelig veirett over gnr. 152, bnr. 744, 745 og 747 til sin eiendom. Veiretten er ikke begrenset og vil gjelde for begge boenhetene om man bygger en tomannsbolig på eiendommen.

Kommentarene kan leses i sin helhet i saken.

Krav til plassering av tiltaket

Høydeplasseringen er angitt som topp gulv første etasje fastsettes til kote + 35,3 og topp gesims fastsettes til kote + 42,0 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

Tiltaket er opplyst til ikke å skulle plasseres i nærheten eller over strømførende kabel, og ei heller i konflikt med vann og avløpsledninger.

Dette tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, noe som vil si kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Når plasseringen er kontrollert (hjørner innmålt) ber vi om at koordinatene for disse sendes til kommunen, og da helst i digital form, for oppdatering av kartet.

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

Avkjørsel

Tiltaket gir ikke endrede avkjørselsforhold til eiendommen.

Parkering og uteareal

Det er maksimalt på 2 parkeringsplasser per boenhet og 0,2 parkeringsplasser for gjesteparkering per boenhet, det vil si til sammen maksimalt 5 parkeringsplasser. Det er vist 3 parkeringsplasser inntegnet i felles parkeringskjeller, og skal opparbeides slik de er vist.

Det er krav om 80 m² uteoppholdsareal for hver boenhet. Uteoppholdsareal er vist på situasjonsplan og skal opparbeides som vist.

Avfallshåndtering

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jmf TEK17 §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind eller lignende.

Ansvar

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 ivaretatt 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 saksforskriften SAK10 tredje del.

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Krav til tilgjengelighet

Alle hovedfunksjoner ligger på tiltakets grunnplan, og tiltaket har dermed krav til tilgjengelighet. Dette forutsettes ivaretatt gjennom ansvarsrett for prosjektering arkitektur.

Tekniske krav

Det er ikke opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller teknisk krav, og det er dermed en forutsetning for vedtaket at dette er ivaretatt.

Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater

Overvann og dreneringsvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalanse i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann.

Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jmfør pbl. § 28-10.

Området er registrert med naturfare

DOK-analysen for eiendommen viser at deler av den ligger innenfor marin grense.

Deler av eiendommen ligger innenfor temakart T2 - kvikkleire.

Det står i kommuneplanbestemmelsene § 34 nr. 1 og 2 at:

«§ 34 Sikkerhet mot naturfare

- 1. Temakart T1-skred, T2-kvikkleire og T3-flom skal legges til grunn for alle planer og tiltak.*
- 2. Innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire temakart 2, skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE`s veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.»*

Søknaden er vedlagt en geoteknisk vurdering fra Skaar rådgivende ingeniører datert 28.09.2023, oppdragsnavn 23167, med tittelen «G-not-001, Villa K68».

På side 3 under «Vurdering av skredforhold» står det i denne vurderingen at:

«Vurderinger for områdestabilitet/kvikkleireskredfare er utført i henhold til sted 1 til 2 i NVEs kvikkleireveileder 1/2019, og det vises i tabell 1

	Punkt	Vurderingspunkt	Vurdering
Del 1: AKTSOMHETSONOMRÅDER	1	Undersøk om det finnes registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området.	Det er ikke registrerte faresoner ved aktuelt område
	2	Avgrens områder med mulig marin leire.	Området ligger delvis under marin grense, men det aktuelle området består generelt sett av berg i dagen og er dermed ikke skredutsatt. Det er heller ingenting ovenforliggende terreng med mulig utløpsområde i aktuelt område.

Tabell 1: Prosedyre for utredning av områdeskredfare

TEK 17 § 7-3, Sikkerhet mot skred vurderes som tilfredsstilt basert på stedlige forhold.

Ettersom det er så mye berg i dagen vurderes NVE 1/2019 som tilfredsstilt uten behov for ytterligere utredninger eller vurderinger i henhold til steg 2 i tabell 3.1 i NVE 1/2019. Området ligger verken i et løseområde eller utløpsområde for kvikkleireskred.»

I vårt brev 24.01.2024 informerte vi blant annet om at skrenten mot vest på eiendommen er registrert som et rasfarlig område. Vi ba også om at tiltaket måtte trekkes vekk fra dette området for å unngå at skrenten raser ut.

Skrent vest for omsøkte eiendom ligger innenfor temakart T1 skred etter kommuneplanen.

I kommuneplanbestemmelsene § 34 nr. 1 og 3 står det at:

«1. Temakart T1-skred, T2-kvikkleire og T3-flom skal legges til grunn for alle planer og tiltak.»

«3. Innenfor aktsomhetsområdene angitt i temakart T1 og T3, skal tilstrekkelig sikkerhet, i henhold til plan- og bygningsloven og teknisk forskrift, være vurdert før tiltaket kan godkjennes.»

Vedlagt tilleggsopplysninger mottatt 19.03.2024 var det et notat fra ingeniørgeolog angående rasfaren i området.

Det ingeniørgeologiske notatet datert 15.03.2024 er utarbeidet av Rambøll. Det er prosjekt nr. 1350058767, notat nr. G-not 01, versjon 1.

På side 6 i notatet tolker Rambøll funnene og konkluderer på følgende måte:

«5 Tolkning

Bergmassen i seg selv har stor styrke og de fleste sprekke har ingen betydning for totalstabiliteten.

Befaring rett sør for Kuholmsveien 68 i den nordre av de to registrerte faresoner viser godt rensket berg med lite forventet risiko under sprengning for Kuholmsveien 68. Dette under forutsetning at sprengningen

gjennomføres på en skånsom måte etter anvisning av ingeniørgeolog samt etter bergsikringsanalyse i forkant. Sprengning må tilpasses de lokale forhold for å oppnå et godt sprengningsresultat. Det anbefales på det sterkeste å innhente ingeniørgeologisk kompetanse i sammenheng med sprengningsarbeidene.

Befaring for den søndre av de to registrerte faresoner viser generelt godt og stabilt berg. Ovenfor den lave bergskjæringen bak Galgebergveien 7 ble det installert et lite fanggjerd som svar på kommunens reguleringsbestemmelser i plan nr. 1299. Gjerdet virker funksjonsdyktig, men det anbefales noe rensk av bergmassen i skjæringen nedenfor før det sprenges for Kuholmsveien 68.

For berguttak veldig tett mot skjæringskant på tomt Kuholmsveien 68 anbefales det å vurdere alternative metoder som for eksempel vaiersaging.

6 Konklusjon

Vår vurdering av risikozonene er slik at de ble hensyntatt allerede under utbyggingen for Galgebergveien 7. De registrerte risikoområdene vurderes som trygge. Det anbefales at de registreres som svart ut slik at de kan slettes.

Ingeniørgeolog bør involveres i forbindelse med oppstart av anleggsarbeidene for Kuholmsveien 68. Dette også for å definere eventuelt forberedende tiltak som for eksempel bergsikring. Siden sprengningsoppgaven vurderes som utfordrende anbefales det ingeniørgeologisk oppfølging av sprengningsarbeidene. Avhengig av utførelsestidspunkt kan det være behov for en ny geologisk befaring umiddelbart i forbindelse av anleggsarbeidene, for å ta hensyn til videre utvikling i bergkvalitet over tid.»

Det er en forutsetning for godkjenning etter plan- og bygningsloven at vurderingens foreslåtte tiltak gjennomføres.

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Hvordan berører tiltaket naturmangfold?

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

Vår vurdering av nabomerknader

Vi vurderer at søknaden inneholder tilstrekkelige opplysninger både om adkomst og parkering.

Omsøkte eiendom har en tinglyst veirett til å kjøre fra kommunal vei (Kuholmsveien) og over eiendommene gnr. 152 gnr. 744, 745 og 747 til egen eiendom.

Angående omfanget av veiretten viser bygningsmyndigheten til Rt. 1915 s. 20. I dommens avsnitt 20 heter det at veiretter utvikler seg i takt med tida og tilhøva. Det er ikke uvanlig at allerede bebygde eiendommer bebygges med flere boenheter enn før. Vi legger til grunn at veiretten har utviklet seg i takt med tida og tilhøva, og at denne dermed gjelder for begge boenhetene det nå søkes om rammetillatelse for.

Vi er enige med ansvarlig søker i at omsøkte tiltak vil føre til en forbedring i parkeringssituasjonen for Kuholmsveien 68. Det er ikke et krav om at private adkomstveier følger kommunal standard for veier.

Bygningsmyndigheten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra tiltakshaver og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering. Vi har gjort følgende vurderinger av merknadene:

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vil dere ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Ifølge gebyrregulativet § 8 kan gebyret reduseres hvis det anses som «åpenbart urimelig i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken». Gebyret er redusert etter gebyrregulativet § 8.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Riving av enebolig	5087	11 000
Riving av frittstående garasje	5087	11 000
Byggetillatelse for bolig med én boenhet	5033	29 000
Gebyr for boenhet nr. to	5034	8 800
Byggetillatelse for to basseng 5 500 kr ganger 2	5041	11 000
Reduksjon av gebyr iht. gebyrregulativet § 8		20 000
Totalt å betale		50 800

Faktura ettersendes tiltakshaver Ketil Børstein Stensrud, Kuholmsveien 66, 4631 Kristiansand.

Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jmfør plan- og bygningsloven § 21-9.

Har dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post til

Lene.Sorensen@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Lene Sørensen
Saksbehandler

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Vedlegg:

2222_240503_A 210 41 003 Fasade øst
2222_240503_A 210 20 400 Basseng[83]
2222_240503_A 210 20 100 Plan 1. Etasje[42]
2222_240503_A 210 40 002 Snitt C og D[65]
2222_240503_A 210 20 500 Uteoppholdsareal[77]
2222_240503_A 210 41 001 Fasade nord
2222_240503_A 210 20 200 Plan 2. Etasje[16]
2222_240503_A 210 41 004 Fasade vest
2222_240503_A 210 40 001 Snitt A og B[98]
2222_240503_A 210 10 101 Situasjonsplan 1_200[61]
2222_240503_A 210 41 002 Fasade sør
SV_ Ber om adressering - BYGG-23_03347-16 - Kuholmsveien 68 - 152_735
Kuholmsveien 68 - adresseskisse med H-nr.
2222_240610 A 210 20 001 Plan U. Etasje

Kopi til:

Vidar Alnes
Øystein Hjalmar Berg
Ketil Børstein Stensrud
Robert Natvig
Morten Vatneli
Bård Erling Kvislabakken
Hilde Almåsstø
Fabian Aaberg Andersen
Jan Freddy Ramsland
Tonje Aarhus Risinggård
Bente Vatneli
Kristina Kjøstvedt
Elin Ramsland

Dere kan klage på vedtaket

Når kan dere klage?

Fristen for å klage er tre uker fra dere mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må dere være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at dere skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at dere skal ha rettslig klageinteresse må dere ha en tilknytning til saken. Dere kan også ha en rettslig klageinteresse om dere har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om dere har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager dere

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak dere klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, for eksempel at dere er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at dere sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av dere eller deres fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis dere ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må dere legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men dere kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

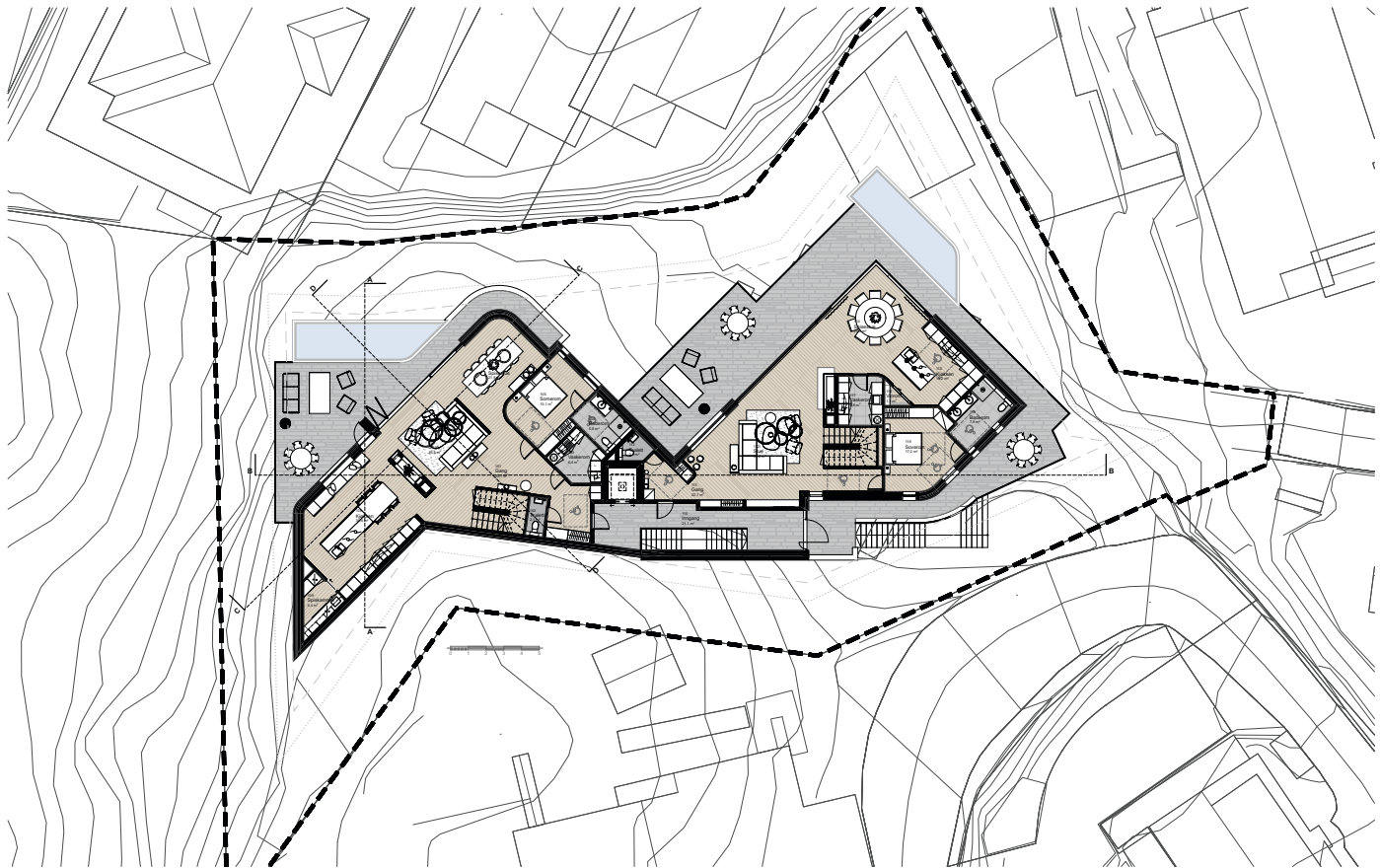
Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Dere må sende kravet til byggesak innen tre uker. Dere kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvor sender dere klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland

© Marius Egeland Arkitektur AS 2022. Alle rettigheter forbeholdt. Ingen deling eller reproduksjon av dette dokumentet er tillatt uten skriftlig tillatelse fra Marius Egeland Arkitektur AS. Dette dokumentet er utarbeidet i samarbeid med KTH og er et resultat av et samarbeidsprosjekt mellom KTH og Marius Egeland Arkitektur AS. KTH er ansvarlig for innholdet i dette dokumentet. Marius Egeland Arkitektur AS er ansvarlig for utarbeidelsen av dette dokumentet. Dette dokumentet er utarbeidet i samarbeid med KTH og er et resultat av et samarbeidsprosjekt mellom KTH og Marius Egeland Arkitektur AS. KTH er ansvarlig for innholdet i dette dokumentet. Marius Egeland Arkitektur AS er ansvarlig for utarbeidelsen av dette dokumentet.



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont.
Prosjektfase		Skisseprosjekt		



Ketil Børstein Stensrud
Villa K68
Kuholmsveien 68, 4631 Kristiansand S
Gnr/Bnr 152/735

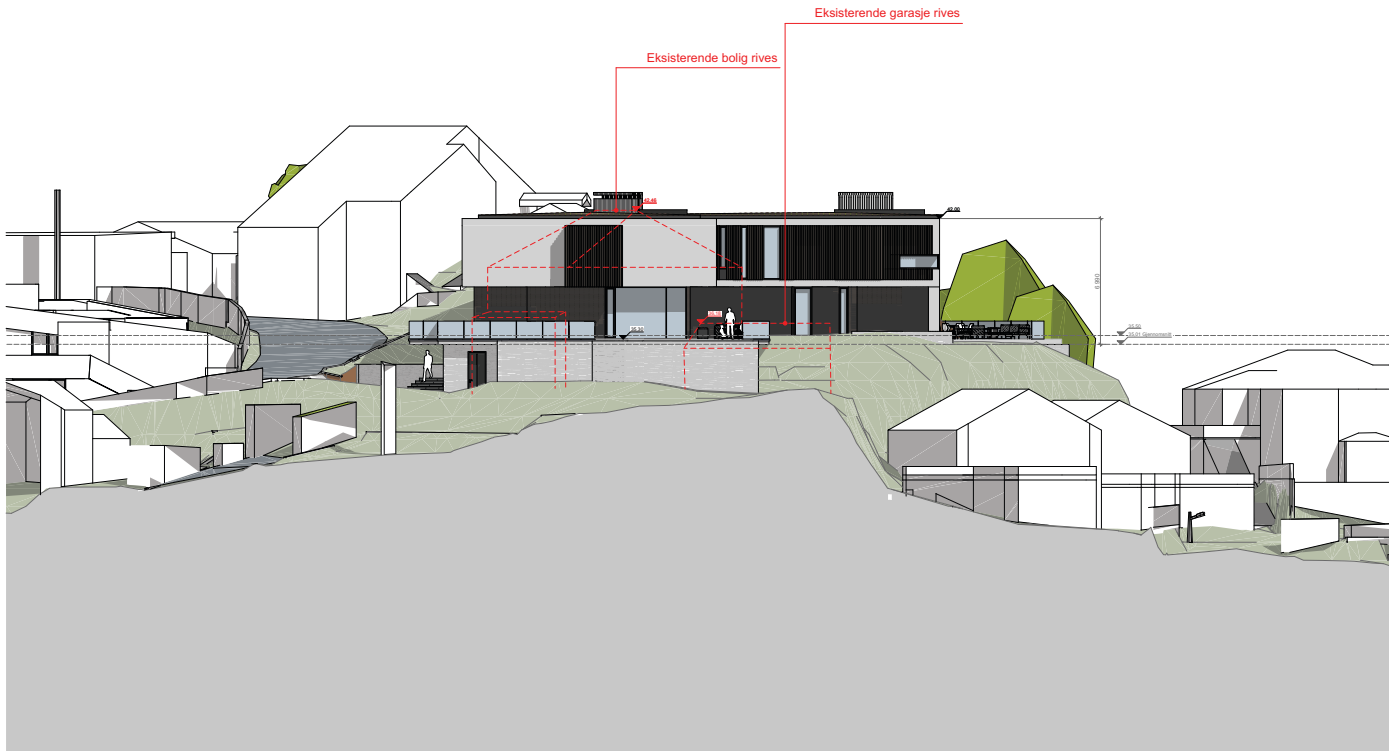
Isenholt

Plan 1. Etasje

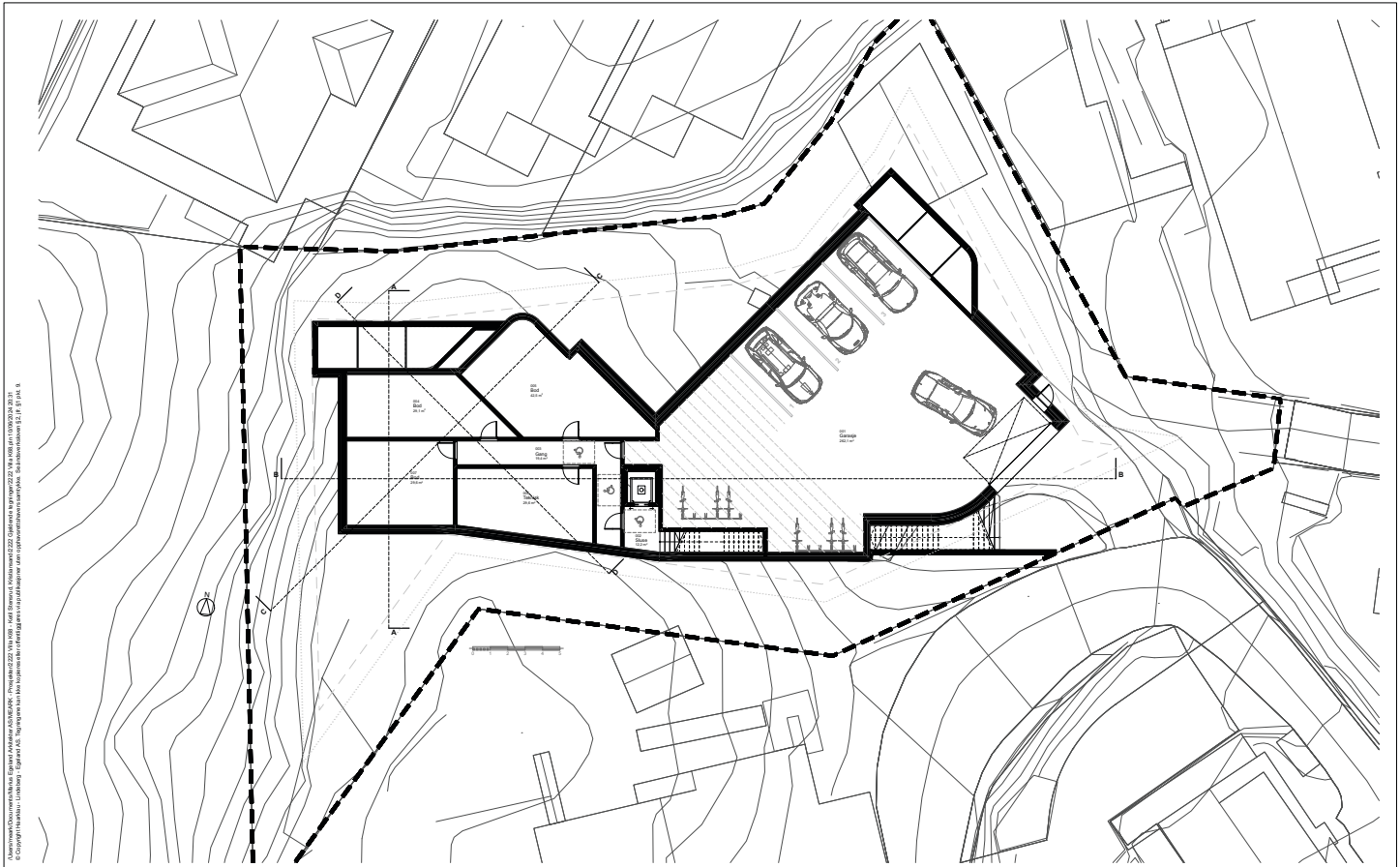
web: www.mariusegeland.com

Prosjekt:	Målestokk:	Dato:	Sign.
2022-22	1:200	06.05.2024	ME
Tegningens:			Rev.
FAG	SYSTEM	TYPE	LØPENR
A 210	20	100	-

© Marius Egeland Arkitektur AS 2024. Alle rettigheter forbeholdt. Dette tegnet er et utkast og kan endres uten varsel. Ingen garanti for at tegnet er ferdig eller at det er tilgjengelig for bruk. Tegnet er utarbeidet i samarbeid med KTH og er ikke et produkt av KTH. Tegnet er utarbeidet i samarbeid med KTH og er ikke et produkt av KTH. Tegnet er utarbeidet i samarbeid med KTH og er ikke et produkt av KTH.

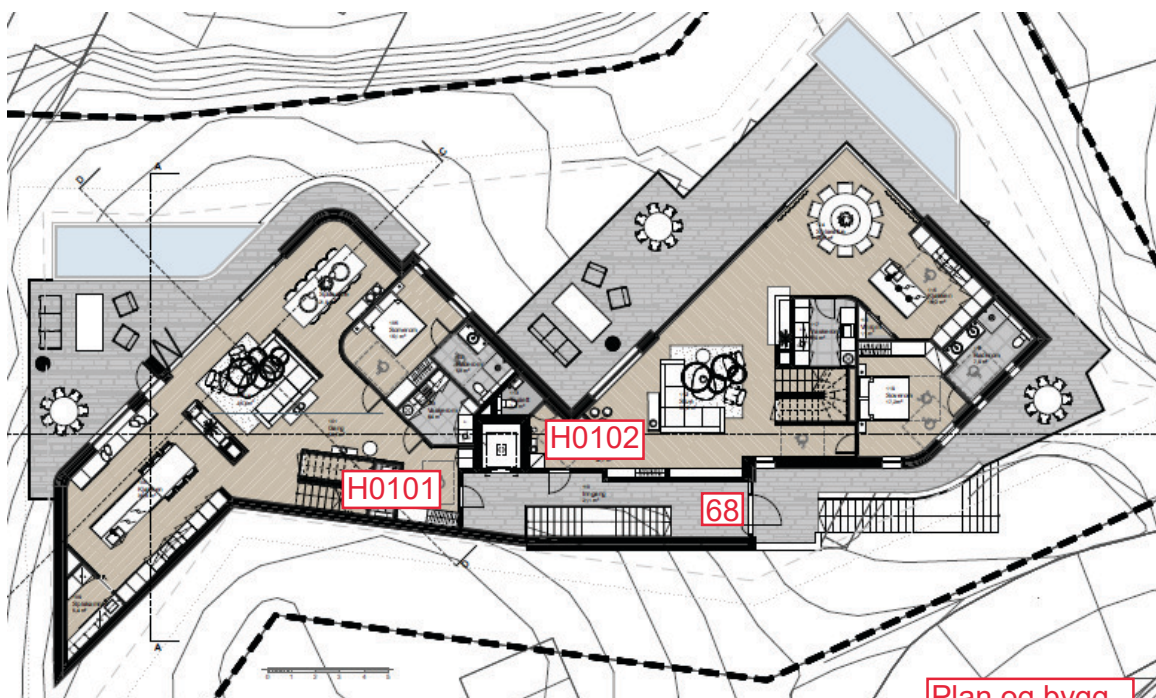
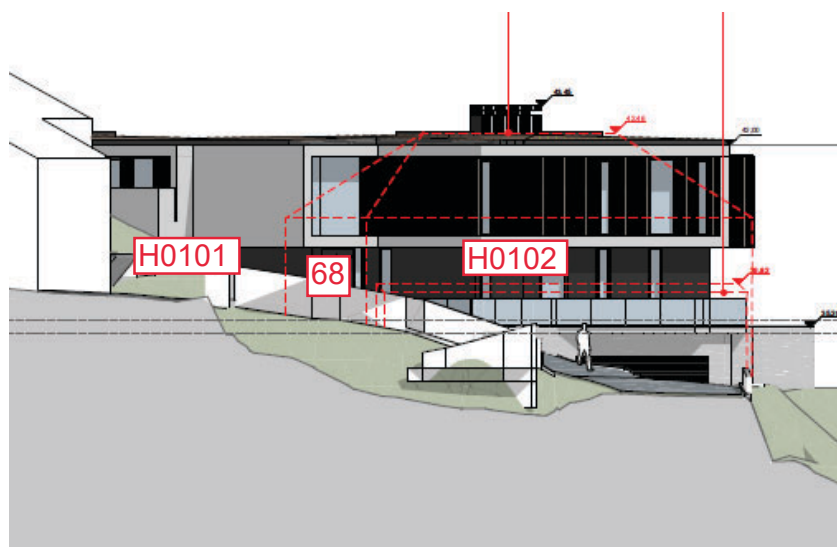
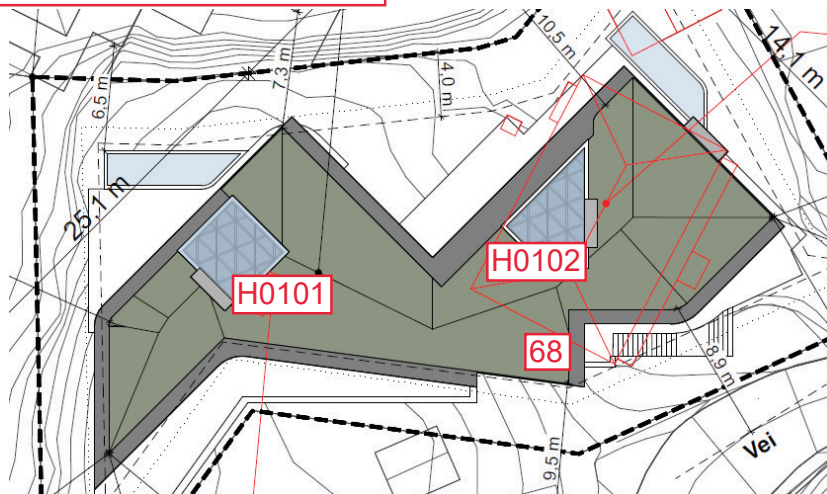


						Ketil Børstein Stensrud Villa K68 Kuholmsveien 68, 4631 Kristiansand S Gnr/Bnr 152/735		Isenholt		Fasade øst		web: www.mariusegeland.com		Prosjekt: 2022-22		Målestokk: 1:200		Date: 06.05.2024		Tegn: ME					
Index				Sign		Kontr.								Tegningssett:		FAG		SYSTEM		TYPE		LØPENR		Rev.	
Prosjektfase				Skisseprosjekt										A 210 41 003										-	



					Ketil Børstein Stensrud Villa K68 Kuholmsveien 68, 4631 Kristiansand S Gnr/Bnr 152/735	Plan U. Etasje web: www.mariusegeland.com	Prosjekt: 2022-22		Målestokk: 1:200	Date: 06.05.2024	Tegn: ME	
A							Tegningens:		Rev:			
Index				FAG		SYSTEM		TYPE		LØPENR		
Prosjektfase				A 210 20 001						A		

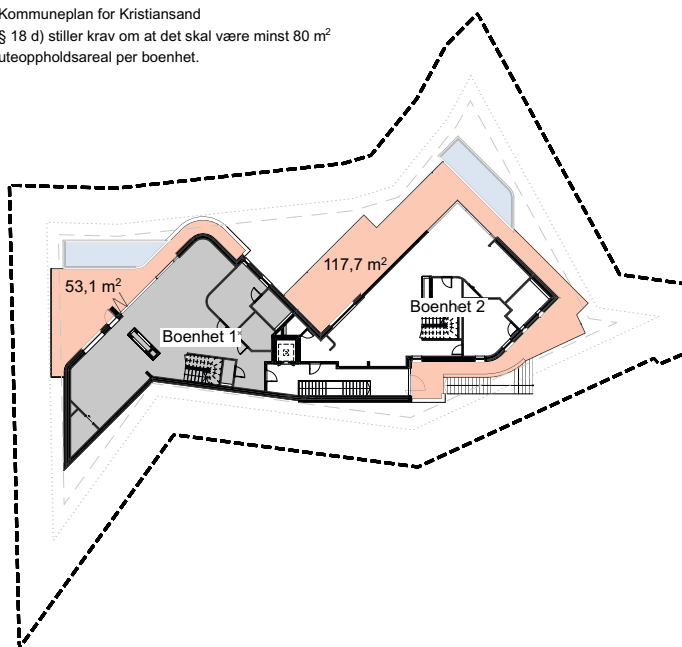
Adressering ny tomannsbolig
Kulholmsveien 68 H0101 og H0102
Saksnr.: BYGG-23/03347



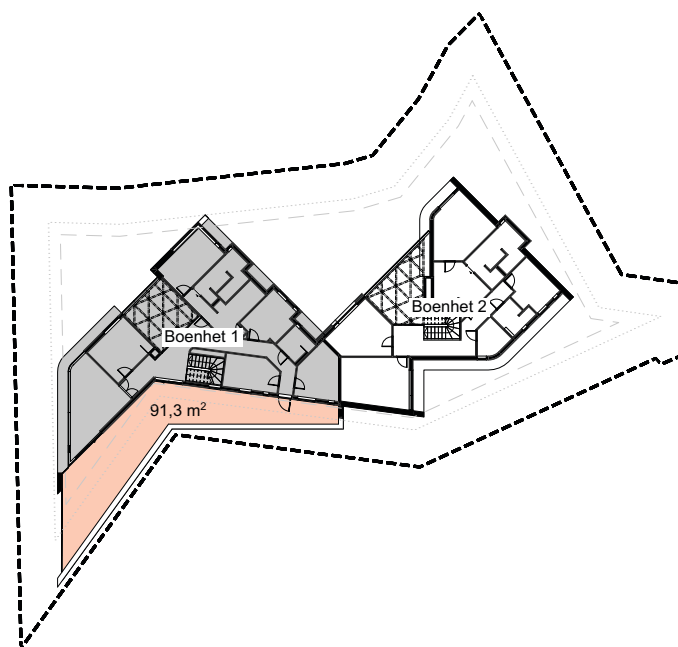
Plan og bygg
30.05.24 HMM

Boenhet 2.
Uteoppholdsareal 117,7 m²

Kommuneplan for Kristiansand
§ 18 d) stiller krav om at det skal være minst 80 m²
uteoppholdsareal per boenhet.



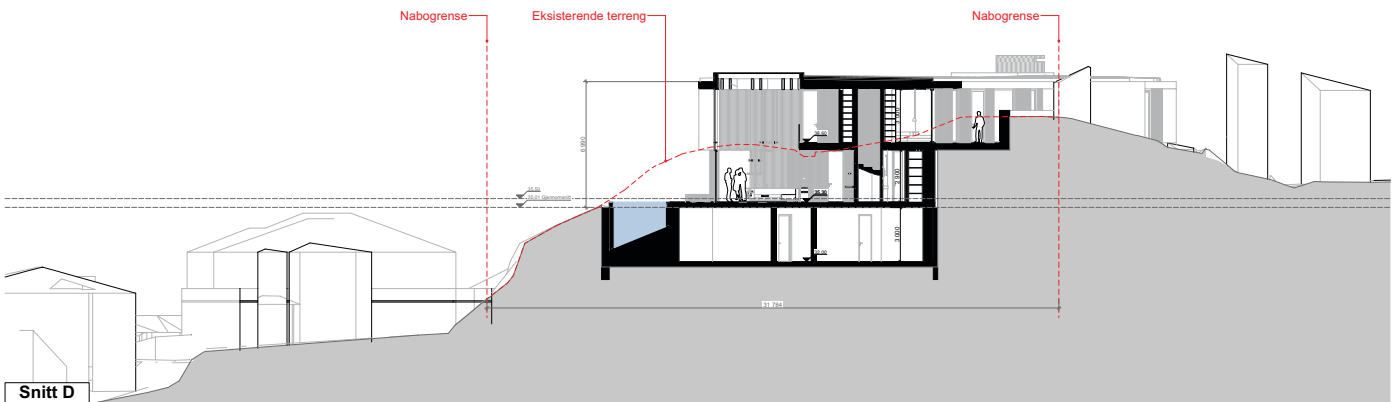
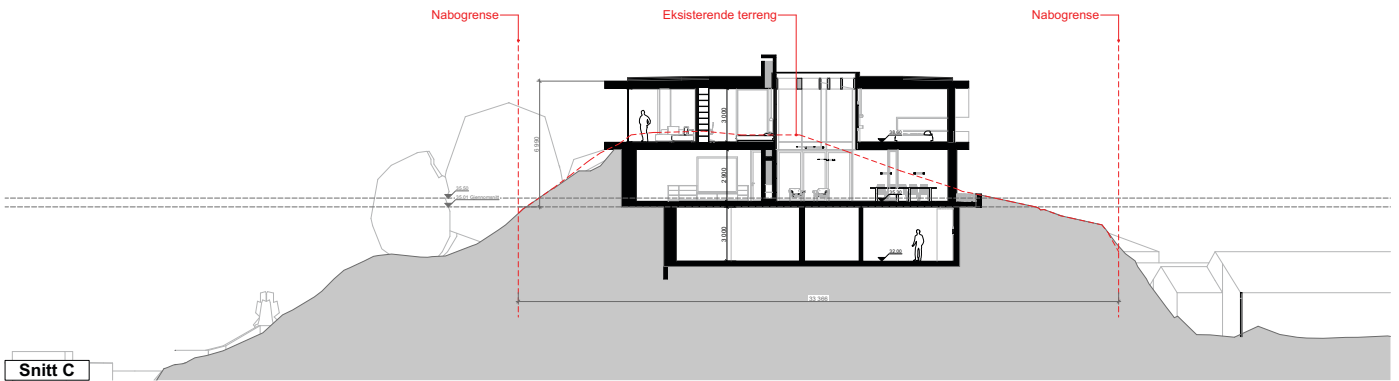
Plan 1. Etasje



Plan 2. Etasje

[illegible]

© Marius Egeland Arkitektur AS 2022. Alle rettigheter forbeholdt. Prosjektet er et samarbeidsprosjekt mellom Marius Egeland Arkitektur AS og Ketil Børstein Stensrud. Prosjektet er et samarbeidsprosjekt mellom Marius Egeland Arkitektur AS og Ketil Børstein Stensrud. Prosjektet er et samarbeidsprosjekt mellom Marius Egeland Arkitektur AS og Ketil Børstein Stensrud.



				Ketil Børstein Stensrud		Isenholt		Prosjektør:	Målestokk:	Dato:	Tegn.
				Villa K68				2022-22	1:200	06.05.2024	ME
				Kuholmsveien 68, 4631 Kristiansand S		Snitt C og D		Tegningens:			
				Gnr/Bnr 152/735		web: www.mariusegeland.com		FAG	SYSTEM	TYPE	LØPENR
								A 210 40 002			A
											Rev.

A	03.05.24	Nabogrense og terringsnitt	MH	ME
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Prosjektfase		Skisseprosjekt		



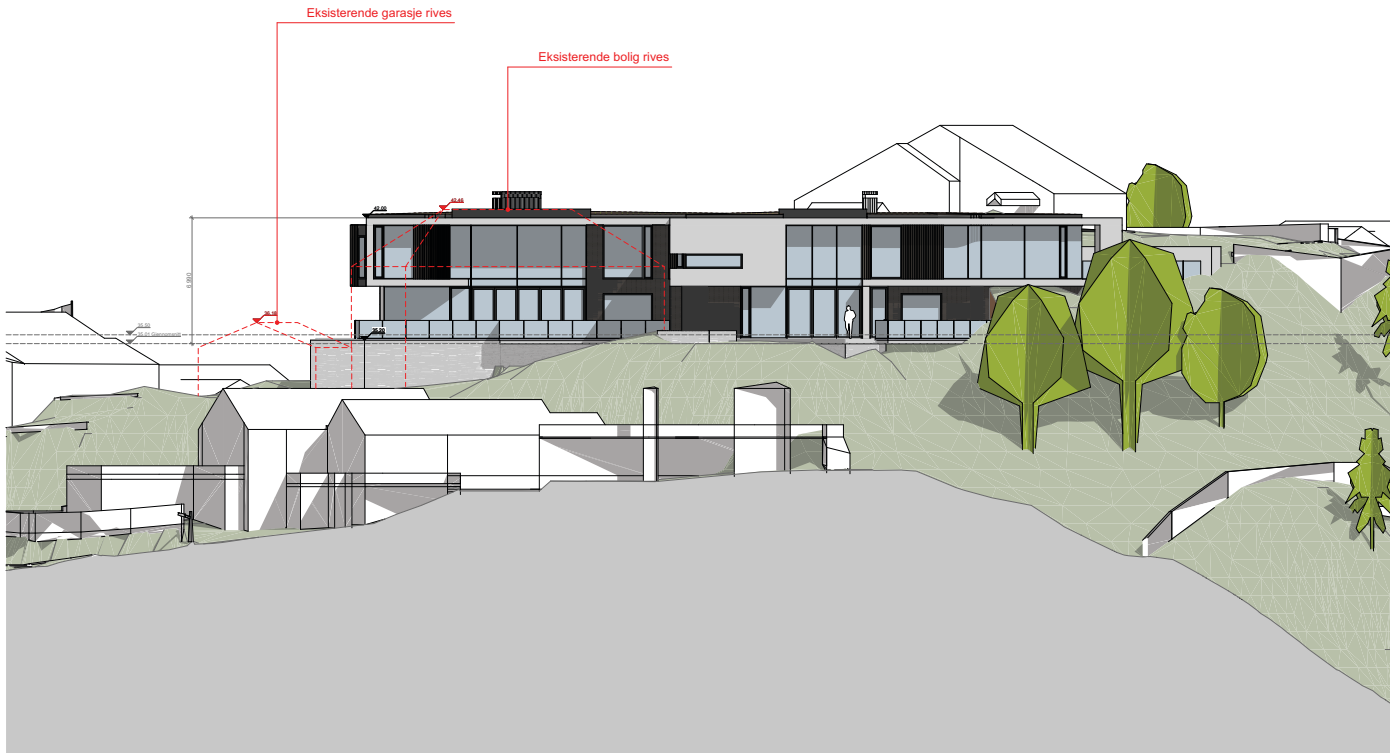
Marius Egeland
Arkitektur AS

Ketil Børstein Stensrud
Villa K68
Kuholmsveien 68, 4631 Kristiansand S
Gnr/Bnr 152/735

Snitt C og D
web: www.mariusegeland.com

Prosjektør:	Målestokk:	Dato:	Tegn.
2022-22	1:200	06.05.2024	ME
Tegningens:			
FAG	SYSTEM	TYPE	LØPENR
A 210 40 002			A
			Rev.

© Marius Egeland Arkitektur AS 2022. Alle rettigheter forbeholdt. Ingen deling eller reproduksjon uten tillatelse. Dette er et skisseprosjekt. Bildene er illustrative og kan avvike fra det faktiske resultatet. For mer informasjon, se www.mariusegelands.no



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Prosjektfase		Skisseprosjekt		

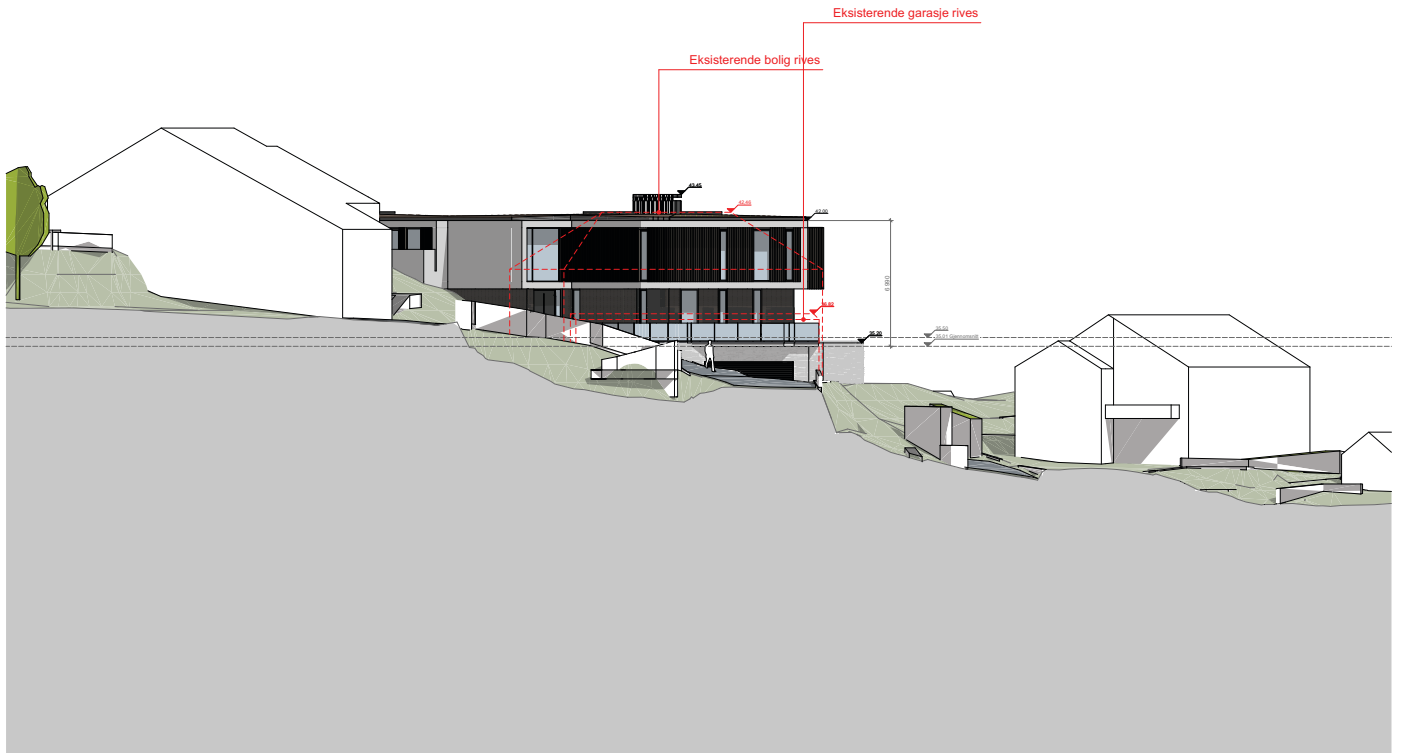


Ketil Børstein Stensrud
Villa K68
Kuholmsveien 68, 4631 Kristiansand S
Gnr/Bnr 152/735

Isenholt
Fasade nord
web: www.mariusegelands.no

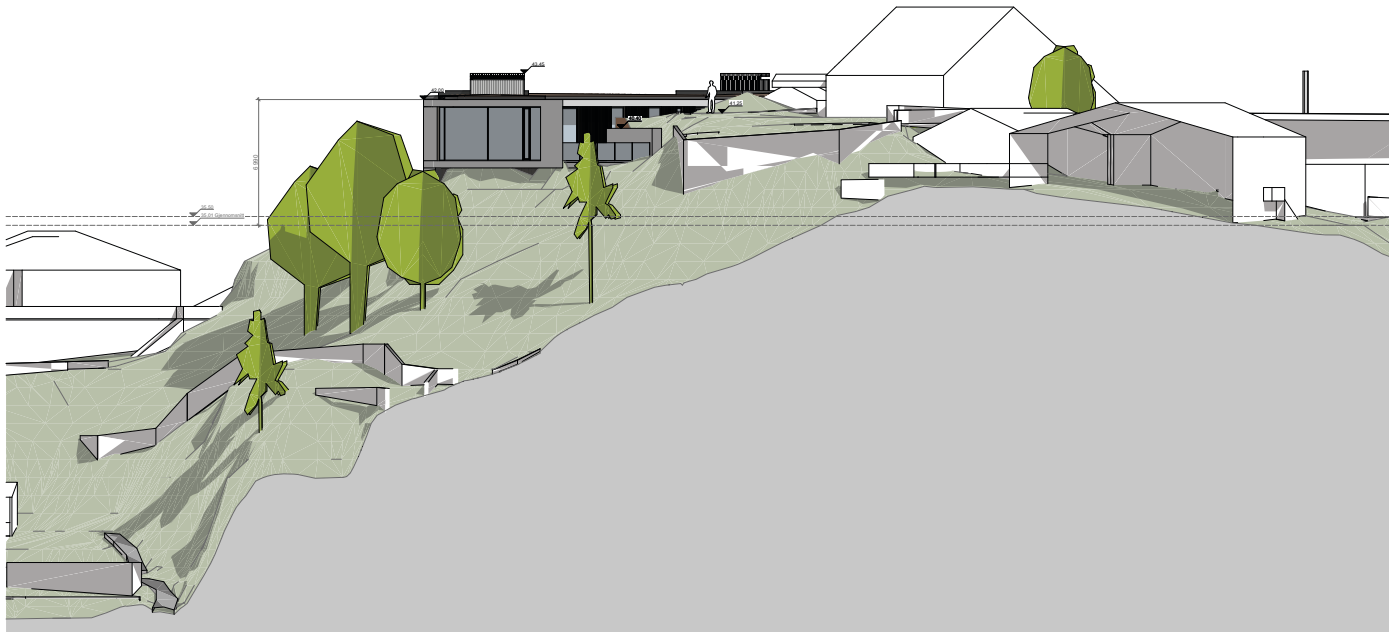
Prosjektnr.: 2022-22	Målestokk: 1:200	Dato: 06.05.2024	Tegn. ME
Tegningens: FAG SYSTEM TYPE LØPENR			Rev.
A 210 41 001			-

© Marius Egeland Arkitektur AS 2022. Alle rettigheter forbeholdt. Dette dokumentet er kun ment som illustrasjon og kan avvike fra det faktiske resultatet. Ingen garanti for nøyaktighet eller fullstendighet. For ytterligere informasjon, se www.mariussegeland.no



					Ketil Børstein Stensrud Villa K68 Kuholmsveien 68, 4631 Kristiansand S Gnr/Bnr 152/735	Isenholt Fasade sør web: www.mariussegeland.com	Prosjekt nr.: 2022-22		Målestokk: 1:200	Date: 06.05.2024	Tegn. ME
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.			Tegningens:		Rev.		
Prosjekt fase		Skisseprosjekt					FAG	SYSTEM	TYPE	LØPENR	
							A 210 41 002				-

© Marius Egeland Arkitektur AS 2024. Alle rettigheter forbeholdt. Dette er et utkast til et prosjekteringsdokument. Ingen deling eller reproduksjon uten tillatelse. For ytterligere informasjon, se www.mariusegelands.no



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont.
Prosjektfase		Skisseprosjekt		



Ketil Børstein Stensrud
Villa K68
Kuholmsveien 68, 4631 Kristiansand S
Gnr/Bnr 152/735

Isenholt
Fasade vest
web: www.mariusegelands.no

Prosjekt:	Målestokk:	Dato:	Sign.
2022-22	1:200	06.05.2024	ME
Tegningens:			Rev.
FAG	SYSTEM	TYPE	LØSNING
A 210 41 004			-



Kristiansand
kommune

STATSFORVALTEREN I AGDER
Postboks 504
4804 ARENDAL

Vår ref.:
KLAGE-24/01298-22
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.11.2024

Oversendelse av klage på dispensasjonsvedtak - 152/735 Kuholmsveien 68

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 735 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MARIUS EGELAND ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Ketil Børstein Stensrud

Kommunens vedtak datert 26.05.2024, hvor det ble gitt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for riving av enebolig og garasje og oppføring av tomannsbolig og to basseng er påklaget av Morten Vatneli, Bente Vatneli, Bård Kvislabakken, Pernille Edvardsen, Mette Natvig, Robert Natvig, Kristina Kjøstvedt, Fabian Aaberg Andersen, Tonje Risinggård og Hilde Almåsstø.

Klagene går ut på at oppføring av tomannsboligen vil gi dårligere solforhold for naboeiendommer, mer støy og økt innsyn. Naboene mener det ikke er presedens for å gi dispensasjon fra plankravet for tomannsbolig i området.

Areal- og miljøutvalget kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som kan endre vårt vedtak.

Klagen oversendes for endelig klagebehandling.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Parter

Søker: Marius Egeland Arkitekter AS
Tiltakshaver: Ketil Børstein Stensrud, Kuholmsveien 68
Klagere: Morten og Bente Vatneli i Kuholmsveien 60B
Bård Kvislabakken og Pernille Edvardsen i Kuholmsveien 64B
Mette og Robert Natvig i Kuholmsveien 72B
Kristina Kjøstvedt og Fabian Aaberg Andersen – Kuholmsveien 72D
Tonje Risinggård i Kuholmsveien 64C
Hilde Almåsstø i Kuholmsveien 64D

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
90877836

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden

Søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for riving av enebolig og garasje og oppføring av tomannsbolig og to basseng ble mottatt den 21.11.2023. Sammen med søknaden om dispensasjon er det sendt inn søknad om rammetillatelse. Plan- og bygningssjefen valgt å behandle søknaden om dispensasjon i et eget vedtak. Søknaden om dispensasjon var komplett 19.03.2024.

Det kom inn merknader til søknaden fra Morten og Bente Vatneli i Kuholmsveien 60A, Bård Erling Kvislabakken i Kuholmsveien 68B og Kuholmsveien 64B, Hilde Almåsstø i Kuholmsveien 64D (grunneiendom 152/2074), Vidar Alnes i Kuholmsveien 70D, Fabian Aaberg Andersen i Kuholmsveien 72D, Jan Freddy og Elin Ramsland i Kuholmsveien 64B, Tonje Aarhus Risinggård i Kuholmsveien 64C, Øystein Hjalmar Berg i Kuholmsveien 72C, Kristina Kjøstvedt i Kuholmsveien 72D og Robert Natvig i Kuholmsveien 72B.

Det er flere av disse naboene som har klaget på dispensasjonsvedtaket.

Gjeldende regulering

Eiendommen ligger utenfor regulert område. Den er avsatt til bebyggelse og anlegg nåværende i kommuneplanen for Kristiansand kommune, planID 1600, vedtatt 28.02.2024.

I kommuneplanbestemmelsene § 2 nr. 1 står det at:

«§ 2 Plankrav (pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)

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

Vest for eiendommen ligger det en rasutsatt fjellskrent som er innenfor temakart T1-skred i kommuneplanen. `

Deler av omsøkte eiendom ligger innenfor temakart T2-kvikkleire i kommuneplanen.

Angående temakart T1-skred og T2-kvikkleire viser vi til det som står om dette under overskriften «Området er registrert med naturfare» under.

Eiendommen ligger innenfor temakart T11a – flysikkerhet. Ifølge kommuneplanbestemmelsene § 35 nr. 1 skal temakart T11a legges til grunn for alle planer og tiltak.

Eksisterende forhold og historikk

Eiendommen er bebygd med en enebolig som er registrert som tatt i bruk i 1938 og en frittstående garasje som er registrert som tatt i bruk i 1971. Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kuholmen på Lund og har en størrelse på 1367,9 m².

Merknader

Nabomerknadene omhandler at

- Bygget det søkes om har en betydelig større utnyttelsesgrad enn eksisterende enebolig på eiendommen som skal rives.
- Tiltaket vil gi redusert sol på naboeiendommene
- Tomannsboligen er flere steder plassert nærmere enn 4 m fra nabogrense.
- Fjell plassert mot omsøkte eiendom er porøst, og naboene ber om svar på om det er nødvendig med rassikring mot omsøkte eiendom eller mot friområdet.

- Basseng og nye terrasser på omsøkte eiendom vil gi mer støy mot naboeiendommer
- Mer innsyn fra omsøkte eiendom til naboeiendommene.
- Omsøkte tiltak vil gi økt trafikk til eiendommen
- Tomannsboligen det søkes om skal plasseres på det høyeste punktet i området.

Tilsvar til merknader/ protester

Ansvarlig søker har kommentert mottatte merknader.

- Eiendommen ligger i et tettbebygd strøk og ansvarlig søker viser til at det vanskelig kan argumenteres for at støy fra normal bruk av utearealer og basseng gir grunnlag for å avslå en søknad.
- I tettbebygd strøk skal det mye til for at naboer kan bli hørt med merknader som går på tap av utsikt eller reduksjon i solforhold
- Tomannsboligen det søkes om forholder seg til plan- og bygningslovens bestemmelser om størrelse, høyde og avstand til nabogrenser. Ifølge veileder til grad av utnytting måles avstand til nabogrense fra fasadeliv og takutstikk inntil 1 meter regnes ikke med.
- Ansvarlig søker viser til at det er godkjent et tiltak på eiendommen rett sør for omsøkte eiendom (Galgebergeveien 7, 152/258) med høyere utnyttelsesgrad på en mindre tomt enn omsøkte eiendom.
- Innsyn til naboeiendommer må påregnes i tettbebygde strøk og særlig i kupertede områder, som det omsøkte eiendom ligger i.

Plan- og bygningssjefens vedtak

Plan- og bygningssjefen fattet 26.04.2024 vedtak i saken. Plan- og bygningssjefen ga dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for riving av enebolig og garasje og oppføring av tomannsbolig og to basseng. Dispensasjonen ble gitt på vilkår om at det skal tilstrekkelig opparbeidet lekeplass i området før det kan gis igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningssjefen viste til at eiendommen ligger i et etablert boligområde med opparbeidet infrastruktur for vei, vann og avløp og kom derfor til at hensynene bak plankravet ikke ble vesentlig tilsidesatt. Tiltaket vil øke utnyttelsesgraden for eiendommen, og solforhold for naboeiendommer vil bli noe endret. Det ble lagt begrenset vekt på den økte utnyttelsesgraden, fordi en rekke andre eiendommer i området har høyere utnyttelsesgrad enn omsøkte eiendom etter utført tiltak. Endringene i solforholdene fikk begrenset vekt som ulempe, siden tiltaket i liten grad vil påvirke solforholdene i negativ retning.

Klage

Det påklagede vedtaket er gjort 26.04.2024. Klagen fra Morten og Bente Vatneli er mottatt 07.05.2024. Klagen er rettidig, jf. fvl. § 29 første ledd. Morten og Bente Vatneli er eiere av Kuholmsveien 60B og er gjenboere til omsøkte eiendom. De er derfor parter i saken etter fvl. § 2 e) og har klagerett på vedtaket, jf. fvl. § 28. Klagen tas til realitetsbehandling.

Det påklagede vedtaket er gjort 26.04.2024. Klagen fra Bård Kvislabakken og Pernille Edvardsen er mottatt 13.05.2024. Klagen er rettidig, jf. fvl. § 29 første ledd. Bård Kvislabakken og Pernille Edvardsen er eiere av Kuholmsveien 64B og er naboer til omsøkte eiendom. De er derfor parter i saken etter fvl. § 2 e) og har klagerett på vedtaket, jf. fvl. § 28. Klagen tas til realitetsbehandling.

Det påklagede vedtaket er gjort 26.04.2024. Klagen fra Mette Natvig og Robert Natvig er mottatt 15.05.2024. Klagen er rettidig, jf. fvl. § 29 første ledd. Mette

Natvig og Robert Natvig er eiere av Kuholmsveien 72B og er gjenboere til omsøkte eiendom. De er derfor parter i saken etter fvl. § 2 e) og har klagerett på vedtaket, jf. fvl. § 28. Klagen tas til realitetsbehandling.

Det påklagede vedtaket er gjort 26.04.2024. Klagen fra Kristina Kjøstvedt og Fabian Aaberg Andersen er mottatt 16.05.2024. Klagen er rettidig, jf. fvl. § 29 første ledd.

Kristina Kjøstvedt og Fabian Aaberg Andersen er eiere av Kuholmsveien 72D og er naboer til omsøkte eiendom. De er derfor parter i saken etter fvl. § 2 e) og har klagerett på vedtaket, jf. fvl. § 28. Klagen tas til realitetsbehandling.

Det påklagede vedtaket er gjort 26.04.2024. Klagen fra Tonje Risinggård er mottatt 16.05.2024. Klagen er rettidig, jf. fvl. § 29 første ledd. Tonje Risinggård er eier av Kuholmsveien 64C og er nabo til omsøkte eiendom. Hun er derfor parter i saken etter fvl. § 2 e) og har klagerett på vedtaket, jf. fvl. § 28. Klagen tas til realitetsbehandling.

Det påklagede vedtaket er gjort 26.04.2024. Klagen fra Hilde Almåsstø er mottatt 19.05.2024. Klagefristen gikk ut 17.05.2024 og klagen er ikke rettidig. Det er imidlertid mottatt en rekke andre klager på vedtaket som er rettidige og dispensasjonsvedtaket skal derfor uansett klagebehandles. Plan- og bygningssjefen velger derfor også å ta hennes klage til realitetsbehandling. Hilde Almåsstø er eier av Kuholmsveien 64 D og er nabo til omsøkte eiendom. Hun er derfor part i saken etter fvl. § 2 e) og har klagerett på vedtaket, jf. fvl. § 28. Klagen tas til realitetsbehandling.

I klagene vises det til at

- Solstudien vedlagt søknaden ikke omfatter flere berørte eiendommer, blant annet ikke Kuholmsveien 64B
- Det ikke er riktig at det er presedens for å gi dispensasjon fra plankravet for tomannsboliger i området
- Administrasjonen har ikke tatt med i sin vurdering sentrale elementer som at byggets bredde øker fra 15 meter i dag til cirka 42 meter, veldig stor økning i bygningens volum og areal, den totale takhøyden må sees i sammenheng med tredoblingen av byggets bredde og tiltaket plasseres på en topp som ligger mye høyere enn naboeiendommer mot øst, vest og nord.
- Administrasjonen har ikke vurdert merknader fra nabo om beregning av høyder og avstandskrav ut fra avstandskravet i pbl. § 29-4.
- Saksbehandlingen fremstår som vilkårlig. Det vises til at administrasjonen varslet utbygger om at hvis tiltaket ikke ble endret, ville søknaden bli avslått. Utbygger endret ikke planene, men sendte inn en rapport fra en ingeniørgeolog og en oversikt over utnyttelsesgrad på en rekke omkringliggende eiendommer.
- Bassengene ved tomannsboligen vil gi økt støy for naboeiendommer fra Kuholmsveien 68.
- Tomannsboligen det er gitt dispensasjon for er plassert på en topp og er godt synlig.
- Bygging av tomannsboligen gir utfordringer for naboeiendommene i forhold til rasfare, vann/avløp, naturinngrep og forringelse av landskapets former.
- Adkomstveien til eiendommen har ikke kapasitet for at man kan bygge en tomannsbolig i Kuholmsveien 68.
- I forhåndskonferansen er det vist til at det må søkes om en utvidet avkjørselstillatelse og at det må foreligge en veirett for to boenheter. Dette er ikke tatt hensyn til/vurdert nærmere ved behandlingen av søknaden om dispensasjon.

- Det fryktes at vedtaket vil gi presedens for at man kan bygge så stort som mulig i høyden.
- Det er ikke plass til å etablere en felles lekeplass i området.
- Trafikksikkerheten er ikke hensyntatt

Det vises til klagen med vedlegg i sin helhet.

Tilsvar til klagen

Ansvarlig søker har kommentert innholdet i mottatte klager

- Etter departementets rundskriv H-8/15 til pbl. § 29-4 skal det i praksis mye til for at naboer i tettbebygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold.
- Tiltaket er i tråd med avstands- og høydekravene i pbl. § 29-4.
- Normal støy i forbindelse med bruk av uteområder må man regne med når man bor i en by.
- Tomannsboligens bygningskropp er trappet ned med terrenget og brutt opp og forskjøvet så det fremstår som flere bygg.
- Administrasjonen har gjort en grundig vurdering av tiltaket og kommet til at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.
- Det vises til notat fra Advokatfirmaet Kjær angående veirett til omsøkte over 152/744, 152/745 og 152/747. Det er dokumentert at omsøkte tiltak ikke vil føre til økt trafikk til eiendommen.

Politisk behandling

Klagen ble oversendt Areal- og miljøutvalget i henhold til gjeldende delegeringsreglement. I deres møte den 31.10.2024, saknr. 186/24 ble følgende vedtak fattet:

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 26.05.2024 om å gi dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen for riving av enebolig og garasje og oppføring av tomannsbolig og to basseng. Klagen fra naboer tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

(Enst)

Plan og bygningssjefens kommentarer

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det er kommet inn nye momenter i saken i forbindelse med klagesaken. Klagen oversendes statsforvalteren for endelig behandling.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Application



Kristiansand
kommune

STATSFORVALTEREN I AGDER
Postboks 504
4804 ARENDAL

Vår ref.:
KLAGE-24/02443-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.11.2024

Oversendelse av klage på rammetillatelse - j 152/71 - Kuholmsveien 36

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 735 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MARIUS EGELAND ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Ketil Børstein Stensrud

Kommunens vedtak om rammetillatelse datert 22.08.2024 for riving av enebolig og garasje og oppføring av tomannsbolig med to basseng er påklaget av Tonje Risinggård i Kuholmsveien 64C, Morten Vatneli og Bente Vatneli i Kuholmsveien 60B, Robert Natvig og Mette Natvig i Kuholmsveien 72B, Bård Erling Kvislabakken og Pernille Edvardsen i Kuholmsveien 64B og Hilde Almåsstø i Kuholmsveien 64D.

I klagenes anføres det at plan- og bygningssjefen ikke i tilstrekkelig grad har tatt stilling til økningen i bygningens lengde i forhold til dagens situasjon, størrelse i areal og volum og lengde sett i sammenheng med høyde. Klager mener de visuelle kvalitetene ikke er vurdert godt nok i rammetillatelsen.

Det vises også til at tiltakshaver ikke har veirett for å benytte den felles, private veien for to boenheter, at veien ikke har nok kapasitet til dette og at merknadene fra naboene angående plassering av tiltaket minst 4 meter fra nabogrense i samsvar med kravet i pbl. § 29-4 ikke er vurdert.

Byggningsmyndigheten kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som kan endre vårt vedtak.

Klagen oversendes for endelig klagebehandling.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Parter

Søker: Marius Egeland Arkitekter AS
Tiltakshaver: Ketil Børstein Stensrud, Kuholmsveien 68
Klagere: Tonje Risinggård i Kuholmsveien 64C
Morten Vatneli og Bente Vatneli i Kuholmsveien 60B
Robert Natvig og Mette Natvig i Kuholmsveien 72B

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
90877836

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Bård Erling Kvislabakken og Pernille Edvardsen i Kuholmsveien 64B
Hilde Almåsstø i Kuholmsveien 64D

Søknaden

Vi mottok søknad om dispensasjon og rammetillatelse den 21.11.2023. Plan- og bygningssjefen har valgt å behandle søknaden om dispensasjon og søknaden om rammetillatelse i to vedtak. Denne oversendelsen gjelder klage på rammetillatelsen.

Det ble gitt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen § 2 i vedtak datert 26.04.2024, saksnr BYGG-23/03347. Vedtaket om dispensasjon er også påklaget. Klagen på dispensasjonsvedtaket behandles i sak KLAG-24/01298 og er sendt til Statsforvalteren i en egen oversendelse.

Søknaden om rammetillatelse var komplett 11.06.2024.

Søknaden omfatter riving av enebolig og frittstående garasje og oppføring av tomannsbolig og to basseng, ett for hver boenhet.

Det har kommet inn merknader til nabovarslet fra Morten og Bente Vatneli i Kuholmsveien 60A, Bård Erling Kvislabakken i Kuholmsveien 68B og Kuholmsveien 64B, Hilde Almåsstø i Kuholmsveien 64D, Vidar Alnes i Kuholmsveien 70D, Fabian Aaberg Andersen i Kuholmsveien 72D, Jan Freddy og Elin Ramsland i Kuholmsveien 64B, Tonje Aarhus Risinggård i Kuholmsveien 64C, Øystein Hjalmar Berg i Kuholmsveien 72C, Kristina Kjøstvedt i Kuholmsveien 72D, Robert Natvig i Kuholmsveien 72B.

De merknadene plan- og bygningssjefen anser som relevante for søknaden om dispensasjon er nærmere omhandlet i dispensasjonsvedtaket. De merknadene er omtalt i rammetillatelsen er de merknadene plan- og bygningssjefen anser som relevante når det gjelder søknaden om rammetillatelse, som behandles i dette vedtaket.

Det foreligger nabomerknader til søknaden om rammetillatelse. Det er noen av naboene som hadde merknad som har påklaget rammetillatelsen.

8. Eldende regulering

Eiendommen ligger utenfor regulert område. Den er avsatt til bebyggelse og anlegg nåværende i kommuneplanen for Kristiansand kommune, planID 1600, vedtatt 28.02.2024.

I kommuneplanbestemmelsene § 2 nr. 1 står det at:

«§ 2 Plankrav (pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)

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

Vest for eiendommen ligger det en rasutsatt fjellskrent som er innenfor temakart T1-skred i kommuneplanen.

Deler av omsøkte eiendom ligger innenfor temakart T2-kvikkleire i kommuneplanen.

Angående temakart T1-skred og T2-kvikkleire viser vi til det som står om dette under overskriften «Området er registrert med naturfare» under.

Eiendommen ligger innenfor temakart T11a – flysikkerhet. Ifølge kommuneplanbestemmelsene § 35 nr. 1 skal temakart T11a legges til grunn for alle planer og tiltak.

Eksisterende forhold og historikk

Eiendommen er bebygd med en enebolig som er registrert som tatt i bruk i 1938 og en frittstående garasje som er registrert som tatt i bruk i 1971. Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kuholmen på Lund og har en størrelse på 1367,9 m².

Merknader

Nabomerknadene omhandler at

- Den felles private adkomstveien som går over flere andre private eiendommer er langt fra å samsvare med kommunal standard for veier. Veien er svært bratt og det er til tider problemer med å kjøre opp bakken på vinterstid. Da må man benytte gateparkering nede i Kuholmsveien og utbygging av med en boenhet mer enn det som er på eiendommen nå vil gi ytterligere press på denne gateparkeringen.
- Veiretten over andre eiendommer gjelder kun for én boenhet i Kuholmsveien 68 og ikke for to boenheter på eiendommen.
- Det er mangelfulle beskrivelser i søknaden når det gjelder adkomst og parkering.

Tilsvaret til merknader 2 protester

Ansvarlig søker har kommentert mottatte merknader.

- Tiltaket vil i betydelig grad forbedre parkeringssituasjonen på omsøkte eiendom og ikke gi ytterligere press på parkeringssituasjonen for øvrig i Kuholmsveien.
- Tiltakshaver har en uoppsigelig veirett over gnr. 152, bnr. 744, 745 og 747 til sin eiendom. Veiretten er ikke begrenset og vil gjelde for begge boenhetene om man bygger en tomannsbolig på eiendommen.

Plan- og bygningssjefens vedtak

Plan- og bygningssjefen fattet 22.08.2024 vedtak i saken. Det ble gitt rammetillatelse for riving av enebolig og garasje og oppføring av tomannsbolig og to basseng.

Klage

Det påklagede vedtaket er gjort 22.08.2024. Klagen fra Tonje Risinggård er mottatt 04.09.2024. Klagen er rettidig. Tonje Risinggård er eier av Kuholmsveien 64C og er nabo til omsøkte eiendom. Hun er derfor parter i saken etter fvl. § 2 e) og har klagerett på vedtaket, jf. fvl. § 28. Klagen tas til realitetsbehandling.

Det påklagede vedtaket er gjort 22.08.2024. Klagen fra Morten Vatneli og Bente Vatneli er mottatt 09.09.2024. Klagen er rettidig. Morten og Bente Vatneli er eiere av Kuholmsveien 60B og er gjenboere til omsøkte eiendom. De er derfor parter i saken etter fvl. § 2 e) og har klagerett på vedtaket, jf. fvl. § 28. Klagen tas til realitetsbehandling.

Det påklagede vedtaket er gjort 22.08.2024. Klagen fra Robert Natvig og Mette Natvig er mottatt 10.09.2024. Klagen er rettidig. Robert Natvig og Mette Natvig er eiere av Kuholmsveien 72B og er gjenboere til omsøkte eiendom. De er derfor parter i saken etter fvl. § 2 e) og har klagerett på vedtaket, jf. fvl. § 28. Klagen tas til realitetsbehandling.

Det påklagede vedtaket er gjort 22.08.2024. Klagen fra Bård Erling Kvislabakken og Pernille Edvardsen er mottatt 10.09.2024. Klagen er rettidig. Bård Kvislabakken og Pernille Edvardsen er eiere av Kuholmsveien 64B og er naboer til omsøkte

eiendom. De er derfor parter i saken etter fvl. § 2 e) og har klagerett på vedtaket, jf. fvl. § 28. Klagen tas til realitetsbehandling.

Det påklagede vedtaket er gjort 22.08.2024. Klagen fra Hilde Almåsstø er mottatt. 10.09.2024. Klagen er rettidig. Hilde Almåsstø er eier av Kuholmsveien 64 D og er nabo til omsøkte eiendom. Hun er derfor part i saken etter fvl. § 2 e) og har klagerett på vedtaket, jf. fvl. § 28. Klagen tas til realitetsbehandling. Kuholmsveien 64D

I klagene anføres blant annet at

- Plan- og bygningssjefen har kun tatt stilling til grad av utnyttelse for tiltaket og ikke vurdert sentrale elementer som at bygningens bredde økes fra 15 meter til cirka 42 meter, at tomannsboligen er svært stor i areal og volum, at takhøyden må sees i sammenheng med tredoblingen av lengden og at tiltaket er plassert på en topp. Det vises til at de visuelle kvalitetene, som skal vurderes etter pbl. § 29-2 ikke er vurdert godt nok.
- Plan- og bygningssjefen har ikke vurdert merknader fra nabo om at avstandskravet for plassering av bygning minst 4 meter fra nabogrense etter pbl. § 29-4
- Tiltaket vil påvirke solforholdene til naboer og også gi økt innsyn til naboeiendommer
- Det bes om befaring på eiendommen før plan- og bygningssjefen gjør vedtak i klagesaken på rammetillatelsen
- Det er ikke nok kapasitet på den felles private veien som fører til blant annet Kuholmsveien 68
- Omsøkte eiendom har ikke veirett for bruk av den felles private veien for to boenheter.

Det vises til klagen med vedlegg i sin helhet.

Tilsvar til klagen

Ansvarlig søker har kommentert klagene.

I kommentarene til klagene fra Bård Kvislabakken og Pernille Edvardsen, Morten og Bente Vatneli, Mette og Robert Natvig og Hilde Almåsstø viser ansvarlig søker til at merknadene er svart ut i ansvarlig søkers kommentarer til deres klage på dispensasjonsvedtaket. Etter ansvarlig søkers vurdering tilfører ikke klagene saken nye reelle momenter.

I kommentarene til klagen fra Tonje Aarhus Risinggård viser ansvarlig søker til at

- Tiltaket er prosjektert for å følge topografien på tomte. Fasaden er brutt (forskjøvet) så det fremstår som flere bygg.
- De momentene som gjelder det estetiske som vises til i klagen, er vurdert av kommunen i den gitte rammetillatelsen.
- Ansvarlig søker viser til redegjørelse sendt kommunen om grad av utnyttelse og plassering mot nabogrense etter pbl. § 29-4. Det vises også til at kommunen har vurdert at tiltaket er i samsvar med lovverket.

Behandling av klagen på rammetillatelsen

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at klagene har tilført saken nye momenter som fører til at vedtaket om rammetillatelse må omgjøres.

Etter plan- og bygningssjefens mening er det tatt stilling til tiltakets høyde, lengde, bredde og volum i forbindelse med den gitte rammetillatelsen. Det vurderes også at de visuelle kvalitetene etter pbl. § 29-2 er tilstrekkelig vurdert.

Før det ble gitt dispensasjon etterspurte vi en redegjørelse fra ansvarlig søker angående tiltakets utnyttelsesgrad og om avstandskravene i pbl. § 29-4 er fulgt.

Når det gjelder punktene i klagen om kapasitet på den felles private veien og at omsøkte eiendom ikke har veirett for bruk av denne veien for to boenheter, siterer vi følgende fra den gitte rammetillatelsen:

«Vi vurderer at søknaden inneholder tilstrekkelige opplysninger både om adkomst og parkering.

Omsøkte eiendom har en tinglyst veirett til å kjøre fra kommunal vei (Kuholmsveien) og over eiendommene gnr. 152 gnr. 744, 745 og 747 til egen eiendom.

Angående omfanget av veiretten viser bygningsmyndigheten til Rt. 1915 s. 20. I dommens avsnitt 20 heter det at veiretter utvikler seg i takt med tida og tilhøva. Det er ikke uvanlig at allerede bebygde eiendommer bebygges med flere boenheter enn før. Vi legger til grunn at veiretten har utviklet seg i takt med tida og tilhøva, og at denne dermed gjelder for begge boenhetene det nå søkes om rammetillatelse for.»

Siden det i flere av klagen på rammetillatelsen er vist til tidligere mottatte klager på dispensasjonsvedtaket, legges de aktuelle klagen på dispensasjonsvedtaket som det vises til også ved denne oversendelsen.

Klagen på rammetillatelsen oversendes Statsforvalteren i Agder for klagebehandling.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

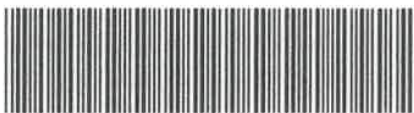
Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Application

- 2___2222 Solstudie Nosleep 1 mai
- 4___2222 Solstudie Nosleep 15 august
- 5___2222 Solstudie Nosleep 23 juni
- 6___2222 1 Villa K68 - 23 juni kl. 16 eksisterende
- 7___2222 1 Villa K68 - 23 juni kl. 16 ny
- 8___2222 1 Villa K68 - 23 juni kl. 18 eksisterende
- 9___2222 2 Villa K68 - 23 juni kl. 21 ny
- 10___2222 2 Villa K68 - 23 juni kl. 16 ny
- 11___2222 2 Villa K68 - 23 juni kl. 18 eksisterende
- 12___2222 2 Villa K68 - 23 juni kl. 18 ny
- 13___2222 2 Villa K68 - 23 juni kl. 20 eksisterende
- 14___2222 2 Villa K68 - 23 juni kl. 20 ny
- 15___2222 2 Villa K68 - 23 juni kl. 21 eksisterende
- 16___2222 1 Villa K68 - 23 juni kl. 18 ny

Doknr: 708005 Tinglyst: 29.06.2022
STATENS KARTVERK**AVTALE**

Mellom

MGN

Org.nr. 995 376 423

Ketil Stensrud

F.dato: 280685

Ulrikke Malde

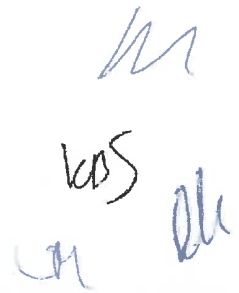
F.dato:131077

Erlend Malde

F.dato: 181076

«Partene»

Samtykker til tinglysing

KIM ROBERT DANIELSEN
ADVOKATADVOKATFIRMAET
KJÆR
Rådhusgata 3 - 4611 Kristiansand

1. Bakgrunn

MGN AS eier gnr 152 bnr 735 i Kristiansand (K68) og selger K68 til Ketil Stensrud (Stensrud). Ulrikke og Erlend Malde (Malde) er eiere av gnr 152 bnr 737 i Kristiansand (K70). Stensrud skal rive eksisterende bolig på K68 og bygge en ny bolig med to enheter og kjeller på K68 i tråd med tegninger og skisser vedlagt denne avtalen som bilag 1 (Prosjektet). Malde har behov for en parsell på K68 på cirka 40 kvm for å kjøre frem til og parkere på K70 vist på kart vedlagt som bilag 2 (Parsellen).

I den forbindelse har Partene inngått følgende avtale:

2. Avtalens innhold

a) Parsell og bruksrett

Malde/K70 gis en ikke tidsbegrenset og uhindret rett til å bruke Parsellen til kjøring og parkering fra signering av denne avtalen frem til Parsellen fradeles og overskjøtes til Malde og innlemmes i K70 (Bruksretten). Bruksretten skal tinglyses på K68 og slettes når Parsellen overføres til Malde/K70. Malde betaler til MGN kr 100 000,- for Bruksretten når denne er tinglyst. Betaling og tinglysing gis via advokat sin klientkonto. MGN organiserer og bekoster formaliseringen av dette samt dette avtaleverket.

b) Rett og plikt til å erverve Parsellen

K70 gis en rett og plikt til å erverve Parsellen når Prosjektet til Stensrud er endelig godkjent på K68 for kr 200 000,- (Rettigheten). Ervervet av Parsellen skjer ved at eier av K70 søker om arealoverføring av Parsellen til K70 eller fradeling av Parsellen med etterfølgende overskjøting etter eget valg med eier av K68 sin medvirkning og dekker alle kostnader med dette. Overskjøting/arealoverføring skjer mot innbetaling av kr 200 000,- til eier av K68. Oppgjøret går via advokat som sikrer begge parter. Rettigheten skal tinglyses på K68 når denne avtalen er signert.

Dersom Parsellen ikke lar seg fradele eller arealoverføre til K70 av offentligrettslige grunner eller andre grunner utenfor Partens kontroll har eier av K70 rett til at tinglyses en mer omfattende bruksrett på Parsellen som gir eier av K70 rett til å sette opp garasje, carport evt andre installasjoner samt terrenginngrep på Parsellen tilknytning til bruken av Parsellen til kjøring og parkering for K70. I et slikt tilfelle vil denne utvidende bruksretten til K70 på Parsellen fortsette å gjelde på ubestemt tid og eier av K70 betaler da kun kr 100 000,- for en slik endelig bruksrett til eier av K68.

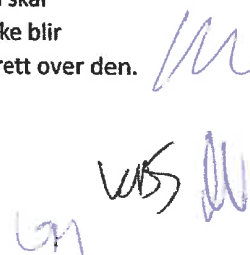
c) Godkjenning av prosjektet på K68

Malde eller den som til enhver tid eier K70 forplikter seg til å godkjenne Prosjektet på K68 som Stensrud skal bygge basert på tegninger vedlagt i bilag 1 eller reviderte tegninger med omtrentlig tilsvarende størrelse, høyder, omfang og plassering av bygningsmasser som vist på disse.

d) Gangrett over Parsellen for K68

Eier av K70 forplikter seg til å gi K68 en vederlagsfri gangrett / gangadkomst over Parsellen frem til egen eiendom slik denne hadde før Parsellen ble fradelt (Gangretten). Gangretten skal tinglyses på K70 når Parsellen er fradelt og evt innlemmet i K70. Dersom Parsellen ikke blir fradelt beholder eier av K68 eierrådigheten over Parsellen og har via denne en gangrett over den.

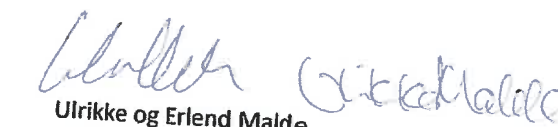
Eier av K68 og K70 dekker kostnaden til tinglysing av egen eiendoms rettigheter.



Kristiansand, den 25/5-22


MGN AS
v/Walter Grov
Ketil Stensrud

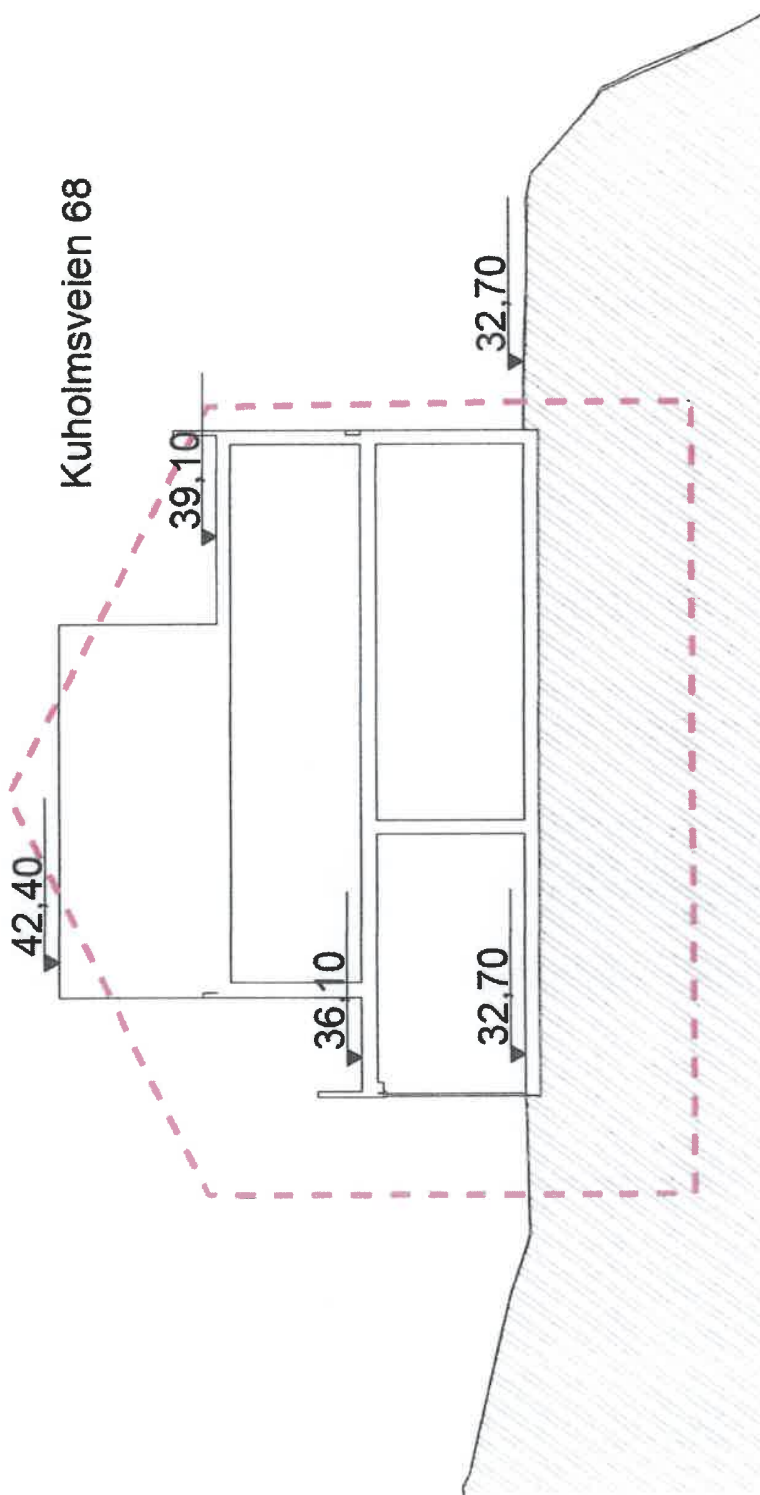
org.nr 995 376 423
eier av gnr. 152 bnr. 735
i Kristiansand kommune
etter fullmakt.


Ulrikke og Erlend Malde
pnr. 131077 [redacted]
pnr. 181076 [redacted]
eier av gnr 152 bnr. 737 i
Kristiansand kommune



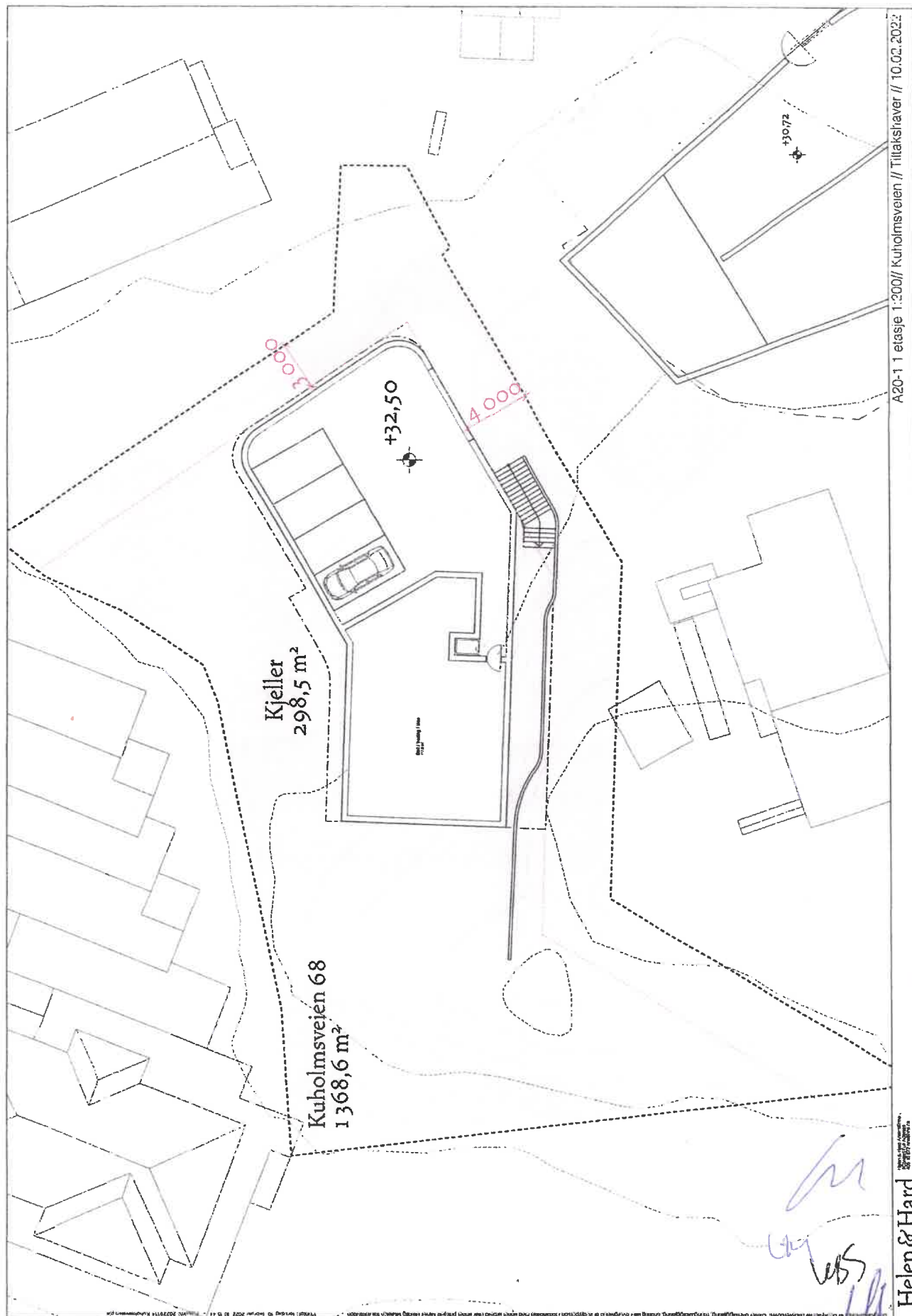
M

WBS
GM 24



Helen & Hard

601
veb
allr





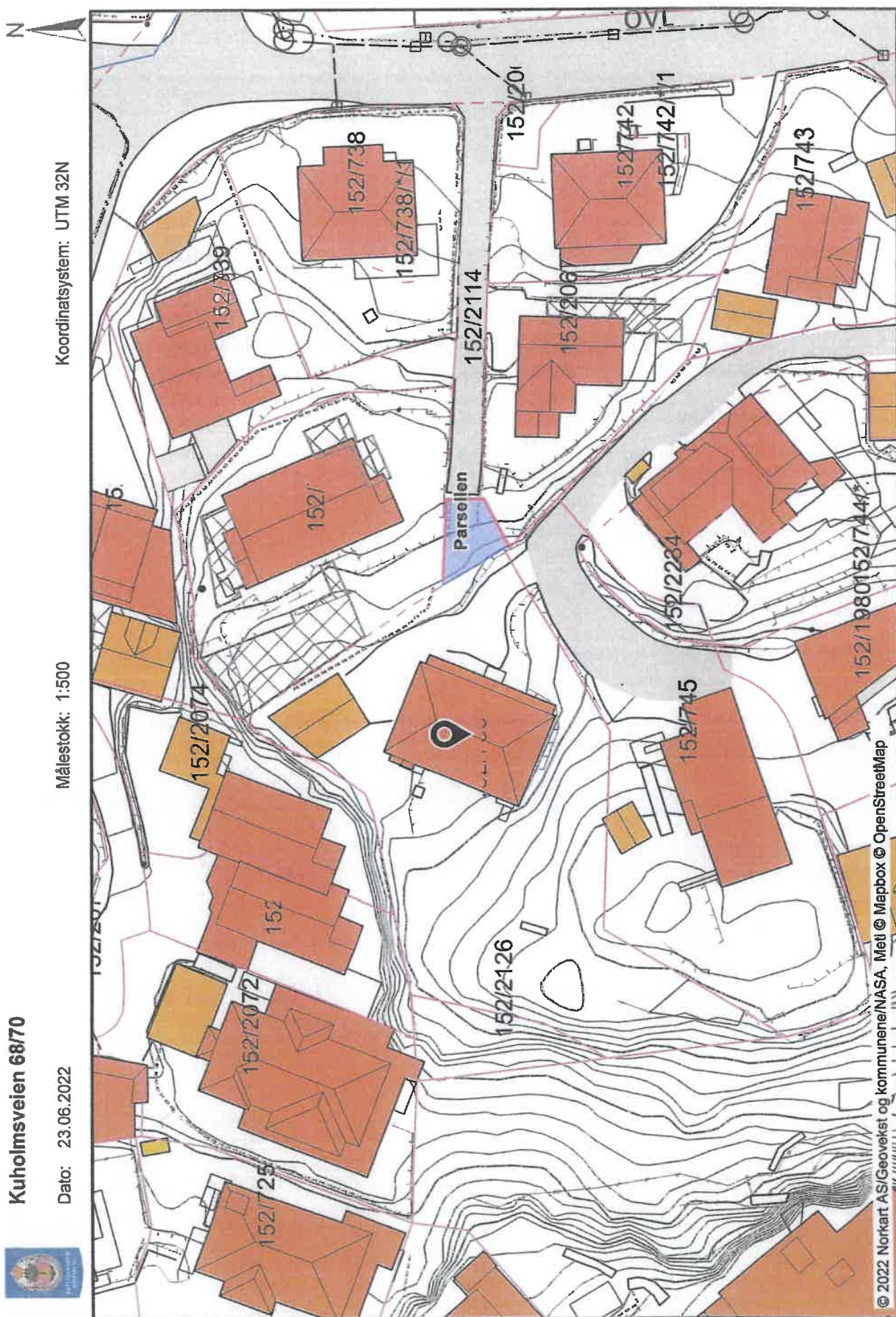


Kuholmsveien 68/70

Dato: 23.06.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2022 Norkart AS/Geovækst og kommunene/NASA. Meti © Mapbox © OpenStreetMap

WS) (9)



Rett kopi bekreftes

ADVOKATFIRMAET

KJÆR

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Vår ref.: 220201/20903

Kristiansand 27. juni 2022

**TINGLYSING AV RETTIGHETER PÅ GNR 152 BNR 735 OG BNR 737 I
KRISTIANSAND.**

Vedlagt følger avtale som etablerer rettigheter for gnr 152 bnr 737 på gnr 152 bnr 735 og motsatt.

Det som anmodes tinglyst er bruksrett for gnr 152 bnr 737 som beskrevet i pkt. 2 a), kjøperett for gnr 152 bnr 737 beskrevet i pkt. 2 b) samt rett til å kreve gangrett for gnr 152 bnr 735 over parsell som i fremtiden blir fradelt gnr 152 bnr 735 og overført til gnr 152 bnr 737 som beskrevet i pkt 2 d).

Vedlagt følger Ugjenkallelig Generalfullmakt med tinglysingsgjenpart.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET KJÆR DA



Christeen Aavitsland
Sekretær
aavitsland@advkjaer.no

ERKLÆRING - VEDR AREAL PÅ G/BNR 152/2072 OG G/BNR 152/2126 I KRISTIANSAND KOMMUNE

Som hjemmelshaver til gnr 152 bnr 2072 (152/2072) og gnr 152 bnr 2126 (152/2126) begge i Kristiansand kommune, avgis det følgende erklæring om følgende rettigheter og plikter mellom eiendommene:

Det vises til vedlagt skisse med feltene markert A og B.

Felt A ligger i en skråning på 152/2072 mot 152/725. Dette arealet består av en beplantet skråning og et blomsterbed. Dette arealet skal opprettholdes som en beplantet skråning og vedlikeholdes av 152/725. 152/725 skal ha tilgang til området for å kunne vedlikeholde leveggbu som 152/725 har rett til å ha stående i grensen mellom eiendommene.

152/2072 kan ikke etablere mur eller lignende som hindrer 152/725 adkomst til og muligheten til å vedlikeholde dette arealet og leveggbu.

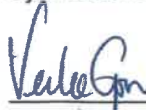
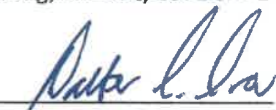
Felt B består av en liten trekant hvor det er etablert en liten steinmur ut mot friarealet. Denne trekanten ligger på 152/2126. Arealet skal vedlikeholdes av eier av 152/2072, seksjon 2 som også har en bruksrett til arealet samt rett til å ha stående steinmuren på arealet.

152/2126 kan ikke etablere mur eller lignende som gjør at bruksretten til 152/2072 snr 2 og muren på arealet berøres.

Denne avtalen skal tinglyses på gnr 152/2072 og 152/2126.

Kristiansand, den 18/11/20

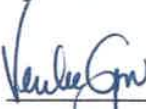
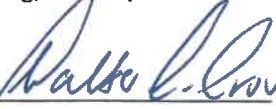
Hjemmelshaver til g/bnr 152/2072 snr 1

Venke Grov Walter L. Grov

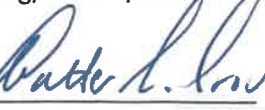
P.NR

Hjemmelshaver til g/bnr 152/2072 snr 2

Venke Grov Walter L. Grov

Hjemmelshaver til g/bnr 152/2126

Venke Grov Walter L. Grov

Hjemmelshaver til g/bnr 152/2072 snr.1


ELIN RAMSCAND

P.NR


JAN FREDDY RAMSCAND

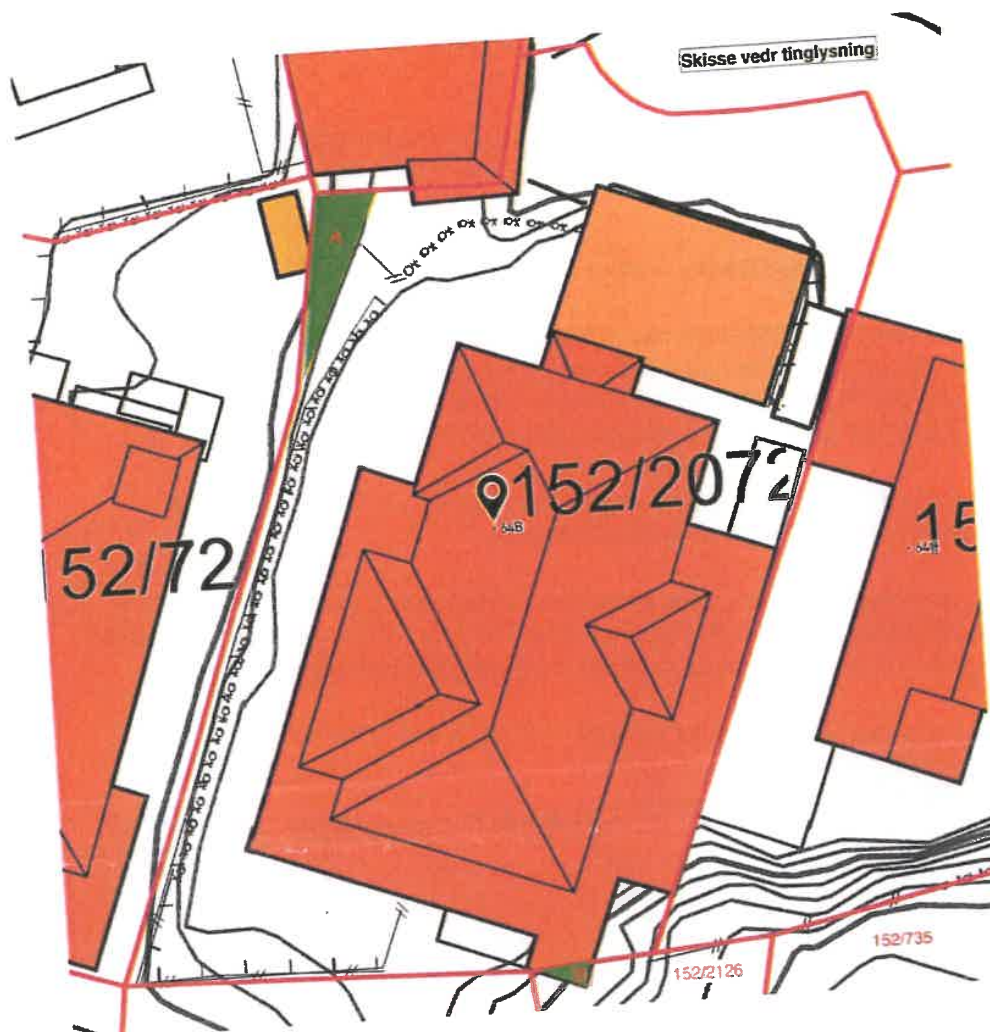
P.NR

Samtykker til tinglysing


KIM ROBERT DANIELSEN
ADVOKATFIRMAET
KJÆR



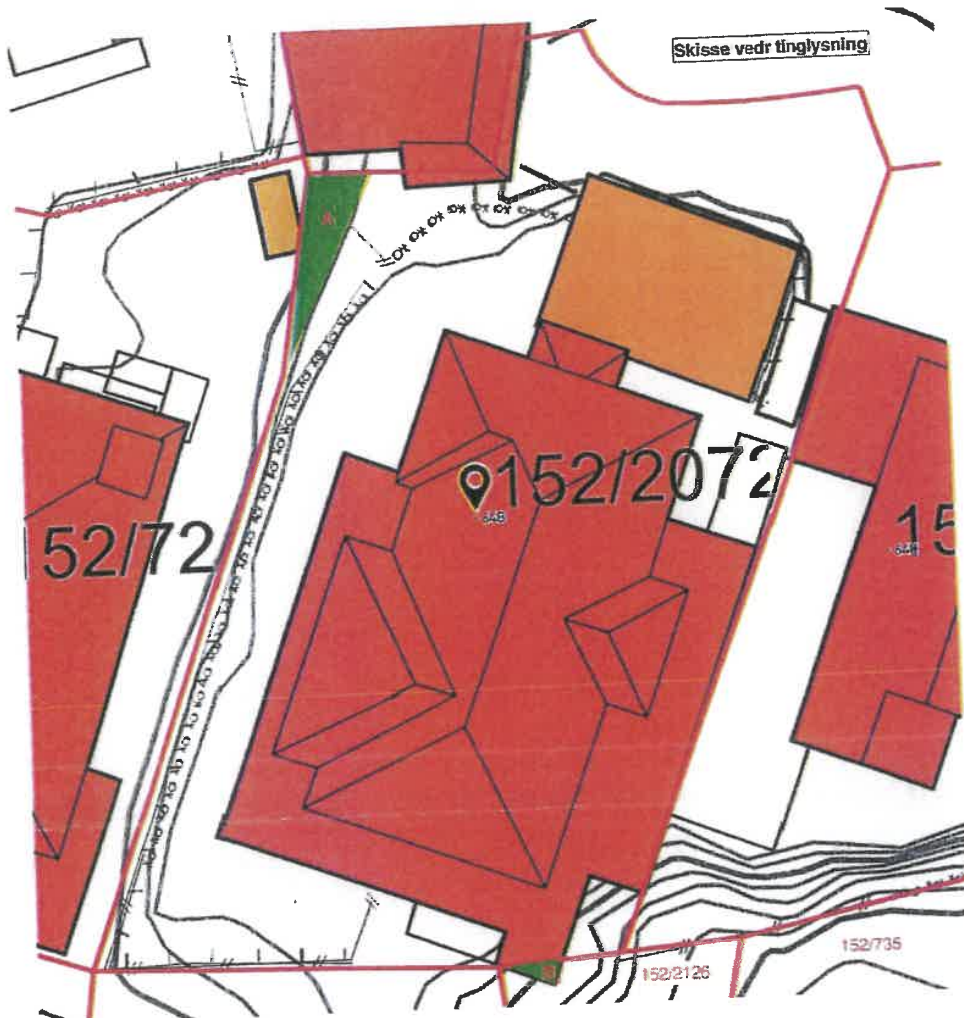
Doknr.: 3476441 Tinglyst: 11.12.2020
STATENS KARTVERK



Elis Ramstund

Jan Freddy Ramstund

[Handwritten signature]



P. L. V. Grov

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN

Sak nr. 201504284



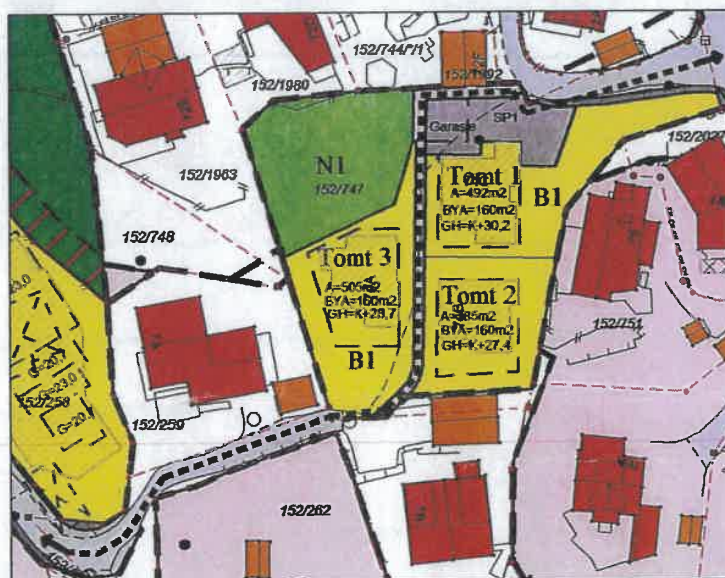
Doknr: 620844 Tinglyst 07.07.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM VEIRETT

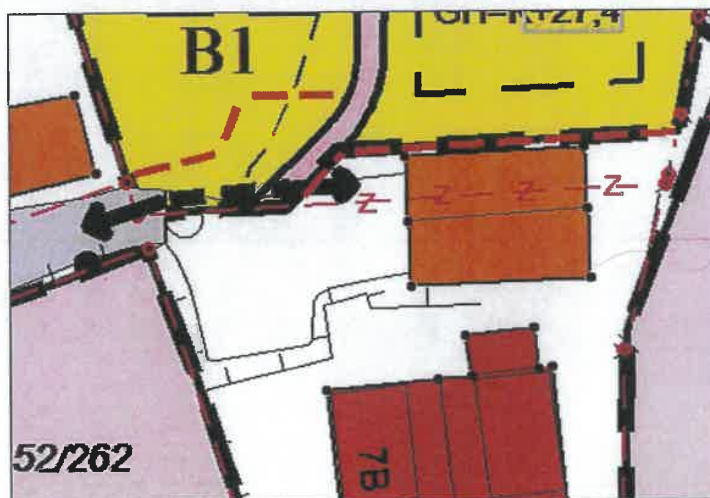
Jf. reg.best. § 2 og pbl. § 27-4

Undertegnede eier av gnr. 152 bnr. 260 og bnr. 747 erklærer for seg og etterfølgende eiere følgende:

1. Allmennheten ved Kristiansand kommune har gangrett over eiendommene som vist på følgende kart:



2. Gnr. 152 bnr. 260 har veirett over gnr. 152 bnr. 747 som vist på følgende kart:



RETT KOPI
KRISTIANSAND
PLAN-, BYGG- OG
OPPMÅLINGSETATEN

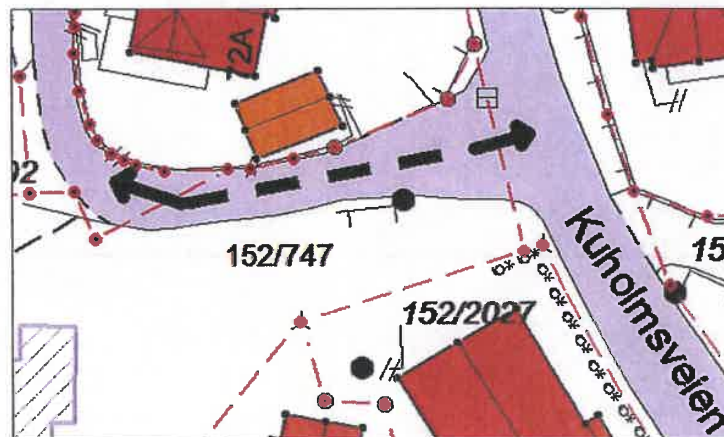
[Handwritten signature]

x) Gjelder gnr 152 se betreftebe fra kommun som vedleggt.

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN

Sak nr. 201504284

3. Gnr. 152 bnr. 735, bnr. 743, bnr. 744, bnr. 745, bnr. 1963, bnr. 1980 og bnr. 1992 har veirett over gnr. 155 bnr. 747 som vist på følgende kart:



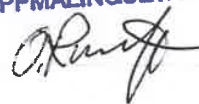
Erklæringen skal tinglyses på eiendommene og kan ikke slettes uten samtykke av Kristiansand kommune.

Sted / dato *Et. Rand 23.06.2015*

Engel Beate Einstabland
Engel Beate Einstabland

280635
Fødselsnr.

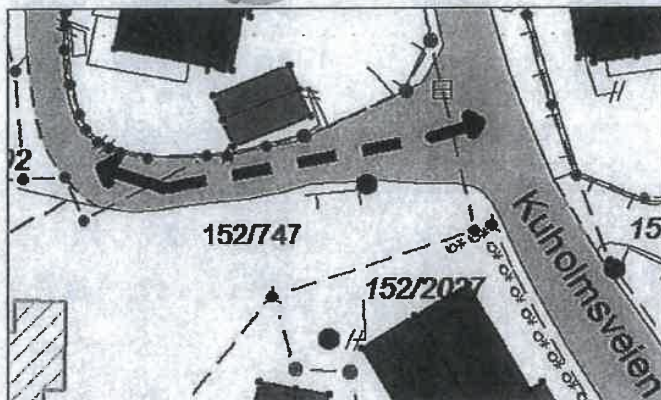
RETT KOPI
KRISTIANSAND
PLAN-, BYGG-, OG
OPPMÅLINGSETATEN



KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN

Sak nr. 201504284

3. Gnr. 152 bnr. 735, bnr. 743, bnr. 744, bnr. 745, bnr. 1963, bnr. 1980 og bnr. 1992 har veirett over gnr. 155 bnr. 747 som vist på følgende kart:



Erklæringen skal tinglyses på eiendommene og kan ikke slettes uten samtykke av Kristiansand kommune.

Sted / dato

Engel Beate Einstabland

Fødselsnr.

○ feil gnr. skal være 152.

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN

15. oktober 1952.

B18-505.

Avskrift av dagbok nr. 1422-1952.

vedtatt av

Kristiansand byskriverembete

Erklæring.

I anledning av at Kristiansands bygningsråd i møte den 11. august 1952 har tillatt innredning av et loftsværelse i matr.nr. 68, Kuholmsveien, erklærer undertegnede for seg og etterfølgende eiere at tillatelsen er midlertidig og kun gjelder medlemmer av eierens familie, og at bruk av rommet til nattopphold skal opphøre på bygningsrådets forlangende.

Kristiansand S., 15 okt. 1952

H.

Haldis Smith-Jensen

*7. September 1970**A111-259*

Kristiansand S. 5. september 1970.

Ført av dagbok nr. *6967*
Vedlegg til
Kristiansand byrett

K O N T R A K T .

Underskrevne naboer, herr Arne Tønnessen, Kuholmsveien 68, herr Jan Natvig, Kuholmsveien 72 c, og herr Harald Natvig, Kuholmsveien 72 b, har inngått følgende kontrakt :

Familien Tønnessen, Kuholmsveien 68, er gitt veirett til å benytte sin privatbil opp fra Kuholmsv. forbi Kuholmsv. 72 b, og opp til Kuholmsveien 68. Retten vil bli forbeholdt herr Tønnessen, og ved eventuelt eierskifte i Kuholmsveien 68 vil vedkommende eier bli gitt en prøvetid på 4 mnd., og retten tas opp til vurdering.

Likeledes gies familien Tønnessen rett til å benytte veien til nødvendig transport.

Ved eventuelt eierskifte av Kuholmsveien 72 b, gies eieren av Kuholmsveien 68, uoppsigelig rett til å kjøre sin privatbil opp under forutsetning av vanlig fornuftig kjøring.

Vedrørende vedlikehold og snøskuffing fordeles dette etter veiens lengde, dog ikke slike utgifter som tydelig kan henføres til en enkelt, da dette må bæres av denne alene.

Denne kontrakt utferdiges i 4 eksemplarer.

Arne Tønnessen
(Arne Tønnessen.)*Jan Natvig*
(Jan Natvig.)*Harald Natvig*
(Harald Natvig.)Til vitterlighet : *Hjort Tønnessen* (o)*Jensbør*
(Ivar Mørck.)

Gjenpart : Arne Tønnessen.

Jan Natvig.

Harald Natvig.

KJ

27. April 1971 - B 115 - 342

Avskrift av

dok. nr.

3482/93

Kristiansand byrett

Kristiansand S. 5. mars 1971.

K O N T R A K T .

Underskrevne naboer, herr Arne Tønnessen, Kuholmsveien 68, herr Jan Natvig, Kuholmsveien 72 c, og herr Harald Natvig, Kuholmsveien 72 b, har inngått følgende kontrakt:

Eiendommen Kuholmsveien 68, er gitt veirett til at eieren av eiendommen, kan benytte sin privatbil opp fra Kuholmsv. forbi Kuholmsveien 72 b, og opp til Kuholmsveien 68.

Likeledes gies eiendommen Kuholmsveien 68 rett til å benytte veien til nødvendig transport.

Ved eventuelt eierskifte i eiendommen Kuholmsveien 68, vil vedkommende nye eier bli gitt en prøvetid på 4 mnd., og retten tas opp til vurdering.

Ved eventuelt eierskifte av Kuholmsveien 72 b, gies eiendommen Kuholmsveien 68, v/eieren uoppsigelig rett til å kjøre sin privatbil opp under forutsetning av vanlig fornuftig kjøring.

Vedrørende vedlikehold og snøskuffing fordeles dette etter veiens lengde, dog ikke slike utgifter som tydelig kan henføres til en enkelt, da dette må bæres av denne alene.

Denne kontrakt utferdiges i 4 eksemplarer, og erstatter kontrakt av 5. september 1970.

Arne Tønnessen (sign.)

Jan Natvig
(sign.)Harald Natvig
(sign.)

Til vitterlighet:

(Ivar Mørck)

Gjenpart: Arne Tønnessen

Jan Natvig - Harald Natvig.

1. April 1971 - B-115-61 -

Avskrift av dagbok nr. 2866 71
Vedlagt til
Kristiansand byrett

ERKLÆRING

Undertegnende som eier av matr.nr. Kjølmsveien 68 g.nr. 68 b.nr. 68
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakk-
reglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til å overholde
de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for
dispensasjonen og Kristiansand ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskrifts-
messig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Kristian-
sand ingeniørvesens samtykke.

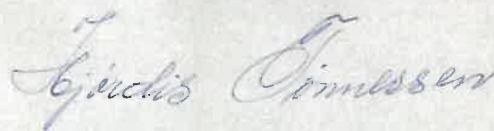
Kjølmsveien 68

den 18/2 1971



Eieres egenhendig underskrift

Arne Tønnessen





Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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 unner ingen å stå alene

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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeglerkjede.



Eiendom:

Kuholmsveien 68, 4632 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



SØRMEGLEREN