

Marikåpeveien 30

Justneshalvøya



Prisantydning: **kr 8 890 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Nyere, påbygd enebolig med hybel, stor hage, takterrasse og dobbel garasje. Nydelige sol-/ utsiktsforhold! Barnevennlig



Fasade

Nyere, påbygd enebolig med hybel, stor hage, takterrasse og dobbel garasje. Nydelige sol-/ utsiktsforhold! Barnevennlig

OMRÅDE

Justneshalvøya

ADRESSE

Marikåpeveien 30, 4634

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 8 890 000,-

Omkostninger: **kr 239 250,-**

Totalpris: **kr 9 129 250,-**

Formuesverdi: **kr 1 415 140,-**

Kommunale avgifter: **kr 22 599,- per år**

Eiendomskatt: **kr 7 819,-**



BRA-i: 232 m²

BRA-e: 36 m²

BRA Total: 268 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2015

Soverom: 6

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 422.7 m²



Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

464 73 135

johan.elieson@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

MARIKÅPEVEIEN 30

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 876 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 232 m²

BRA - e: 36 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 268 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 63 m² Hall m/trapp , Bod m/opplegg for vaskemaskin, Teknisk rom , Vindfang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom.

BRA-e: 36 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 104 m² Trapperom/gang, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Garderobe , Soverom 4, Bad (uinnredet fremtidig bad), Bad , Soverom 5, Toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 65 m² Trapperom , Stue/kjøkken

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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilleggsbygg: Frittliggende garasje/bod, hagestue etc.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

422.7 m²

Beliggenhet

Meget barnevennlig og attraktiv beliggenhet på solrik utsiktstomt toppen av Justneshalvøya, kun ca. 6 km fra Kristiansand sentrum. Umiddelbar nærhet til Drømmestien og Trollstien. Nyere boligfelt mellom Topdalsfjorden og Gillsvann, godt tilrettelagt for barnefamilier og unge i etableringsfasen. Boligen ligger i et rolig område med friområder, lekeplasser og padelpane. Kort vei til UiA, dagligvareforretning på Fagerholt, bussholdeplass, barnehage, barneskole og ungdomsskole. I nærområdet finner man også gode bademuligheter i sjø og ferskvann, samt et av byens flotteste turterreng i Jegersberg. Bussholdeplass like ved med avganger ca. hver 30 minutt. Korte avstander til treningssenter, golfbane, Hamresanden,

dyreparken og ellers alle fasiliteter. Rema og Coop Extra på Fagerholt er nærmeste butikker, ca. 1 km unna som begge er søndagsåpne. Jokerbutikk på Justvik. For øvrig kort og effektiv reisevei til flere av byens store arbeidsplasser i Sørlandsparken eller Kvadraturen

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Arild Grundetjern AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, Pipe og peis. Utført av Pipefix AS i 2022, og Tilbygg/påbygg over dobbelgarasje + utvidelse til dobbel garasje. Takterrasse. Montert MONO-himling i stue 2. etg. Utført av Blco Bygg og Innredning AS i 2020.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, Påbygg/tilbygg, nye kurser, elbillader mv. Utført av EK Elektro AS i 2020.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, Påbygg/tilbygg; nytt/eget ventilasjonsanlegg for hybel/bod. Utført av Jan MØrten Ødegaard AS i 2020.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, Påbygg/tilbygg og ombygging, se tidligere svar. Utført av Bico i 2020.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Standard

Sørmeegleren ved Johan Elieson har gleden av å ønske deg velkommen til visning av Marikåpeveien 30! En romslig enebolig over tre etasjer med solrike uteplasser beliggende hyggelig til i et familiært boligområde. I deler av underetasjen er det hybel.

Huset har følgende planløsning:

3. etg. Boligens hovedetasje. Et stort, godt rom med nydelig utsikt. Kjøkkenet med åpen løsning mot stuen finner vi her. Ett stort allrom med god plass til spisebord samt sofagruppe med tilhørende møblement. Fra stuen er det en fantastisk utsikt og store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Mono akustikkløsning i tak i stue/kjøkken gir et behagelig lydbilde til tross for store rom med stor takhøyde. Peisen sørger for rikelig med varme og hygge på kaldere dager. Fra stuen er det utgang til stor takterrasse med gode solforhold og trapp ned til hagen. Kveldssol til 22.30 fra morgenen. Hele terrassen dekket av sol gjennom hele ettermiddagen og kveld.

På kjøkkenet er det lagt til rette for matlaging i en sosial løsning mot spisebordet. Kjøkkenet er levert fra HTH og har integrerte hvitevarer som følger boligen.

Det er montert varmepumpe i trappen ned mot 2. etasje.

I 2. etg. finner vi fire av boligens femsoverom. Hovedsoverommet med inngang til walk-in garderobe, samt et uinnredet rom som er klargjort for å etablere badrom. De øvrige tre soverommene i etasjen passer utmerket som barnerom, gjesterom, kontor, tv-stue mm. Praktisk tv-stue med utgang til hage, samt inngang til gjestetoalett.

Stort badrom med dusjhjørne, badekar, wc og servant med oppbevaring.

I underetasjen er det tilhørende hoveddelen gang. I gangen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt videre inngang til et praktisk innredet vaskerom og bod. Videre er resten av etasjen innredet som hybel. Hybelen har eget inngangsparti og inneholder et romslig soverom, flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin samt stue/ kjøkken.

Tomten er pent opparbeidet med flere solrike uteplasser. På fremsiden av boligen er det dobbel garasje med gode oppbevaringsmuligheter samt flere biloppstillingsplasser. Uteplassen er hyggelig opparbeidet.

I hagen er det god plass til sittegrupper, trampoline og det man måtte ønske. Gode solforhold.
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.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 25.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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 2015, påbygd i 2020 og er i bra stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig har samtlige bygningsdeler normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig ble det utført hulltaking i vegger inn mot våtrom og i utforèt trevegg i teknisk-rom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. HTH-kjøkkeninnredning i begge etasjer er i bra stand, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Rørapplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i teknisk-rom. Ved og elektrisk til oppvarming. Peis oven er montert i stue, brannplate på gulv er iht. krav. 2 ventilasjonsanlegg er montert i boligen. FLEXIT sentralstøvsuger er montert. Garasje er medtatt i samlet arealmåling. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Lovlighet - Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2: Ingen.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: FYLL INN

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og godt med biloppstillingsplasser på tomt. El.lader i garasje

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polisenummer

23495091

ENERGI

Oppvarming

Ved, elektrisk, varmepumpe

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

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 22 599

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4.802,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 7 819

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 415 140

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 377 530

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/37/876:

03.04.2020 - Dokumentnr: 2307297 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om tilbygg/garasje og mur
Bestemmelse om adkomstrett

18.08.2014 - Dokumentnr: 683429 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:37 Bnr:824

30.10.2015 - Dokumentnr: 1008933 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:37 Bnr:934

01.01.2020 - Dokumentnr: 693824 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:37 Bnr:876

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.11.2015, ferdigattesten gjelder tomannsbolig, vertikaldelt/oppføring, samt det foreligger ferdigattest datert 26.08.2020, ferdigattesten gjelder oppføring av påbygg/tilbygg . Det foreligger ferdigattest for piperehabilitering datert 08.02.2023. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.11.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig , tilhører reguleringsplan nr 899-D - Detaljplan for Justneshalvøya, felt 3C , datert 19.12.2016. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Legalpant

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

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 8 890 000

Totalpris

Kr 9 129 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 222 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 239 250-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 0,8 % inkl. mva. kr 75.920,-

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 110.270,- inkl. mva.

Selger

Kristian Saga
Caroline Nyhus Saga

Oppdragsansvarlig

Johan Rogge Elieson
Eiendomsmegler
johan.elieson@sormegleren.no
Tlf: 464 73 135

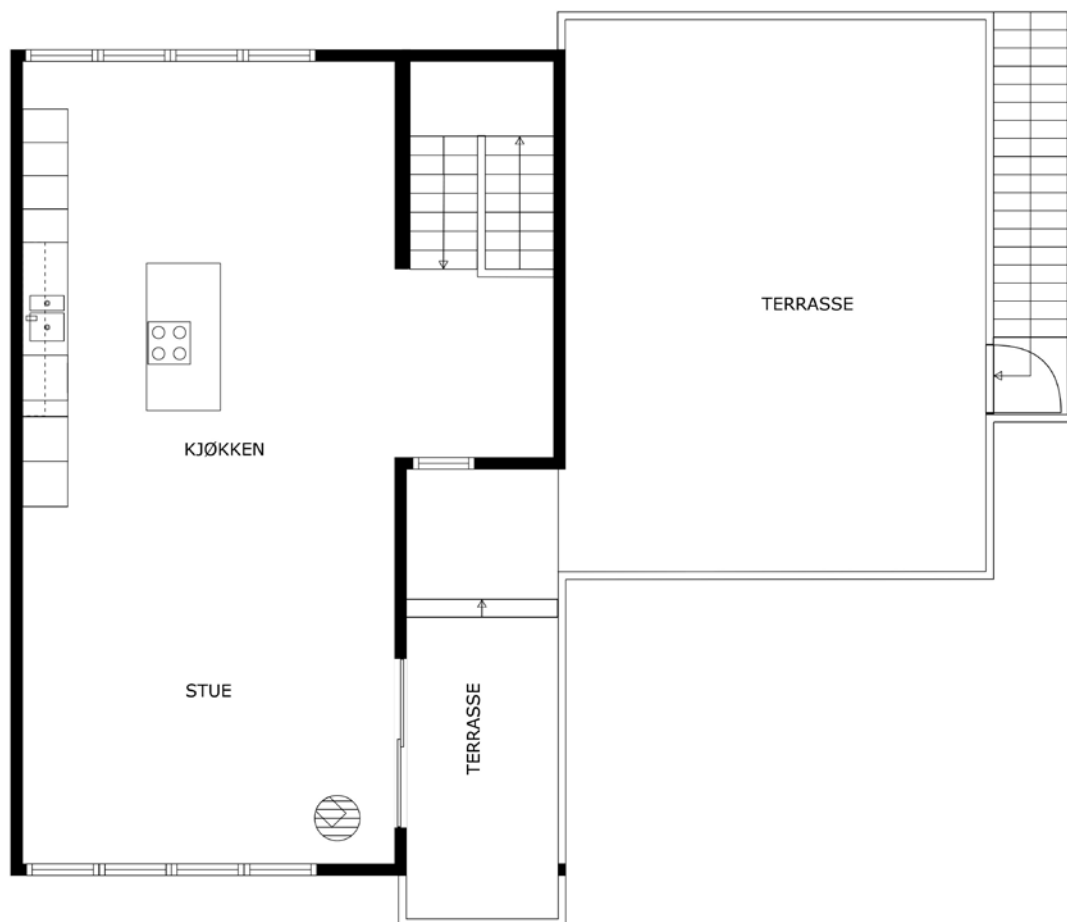
Ansvarlig megler

Johan Rogge Elieson
Eiendomsmegler
johan.elieson@sormegleren.no
Tlf: 464 73 135

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

Salgsoppgavedato

17.10.2024



En romslig enebolig over tre etasjer med solrike uteplasser beliggende hyggelig til i et familievennlig boligområde. Planløsning 3. etasje



3. etg. Boligens hovedetasje. Et stort, godt rom med nydelig utsikt.



Fra stuen er det en fantastisk utsikt og store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp

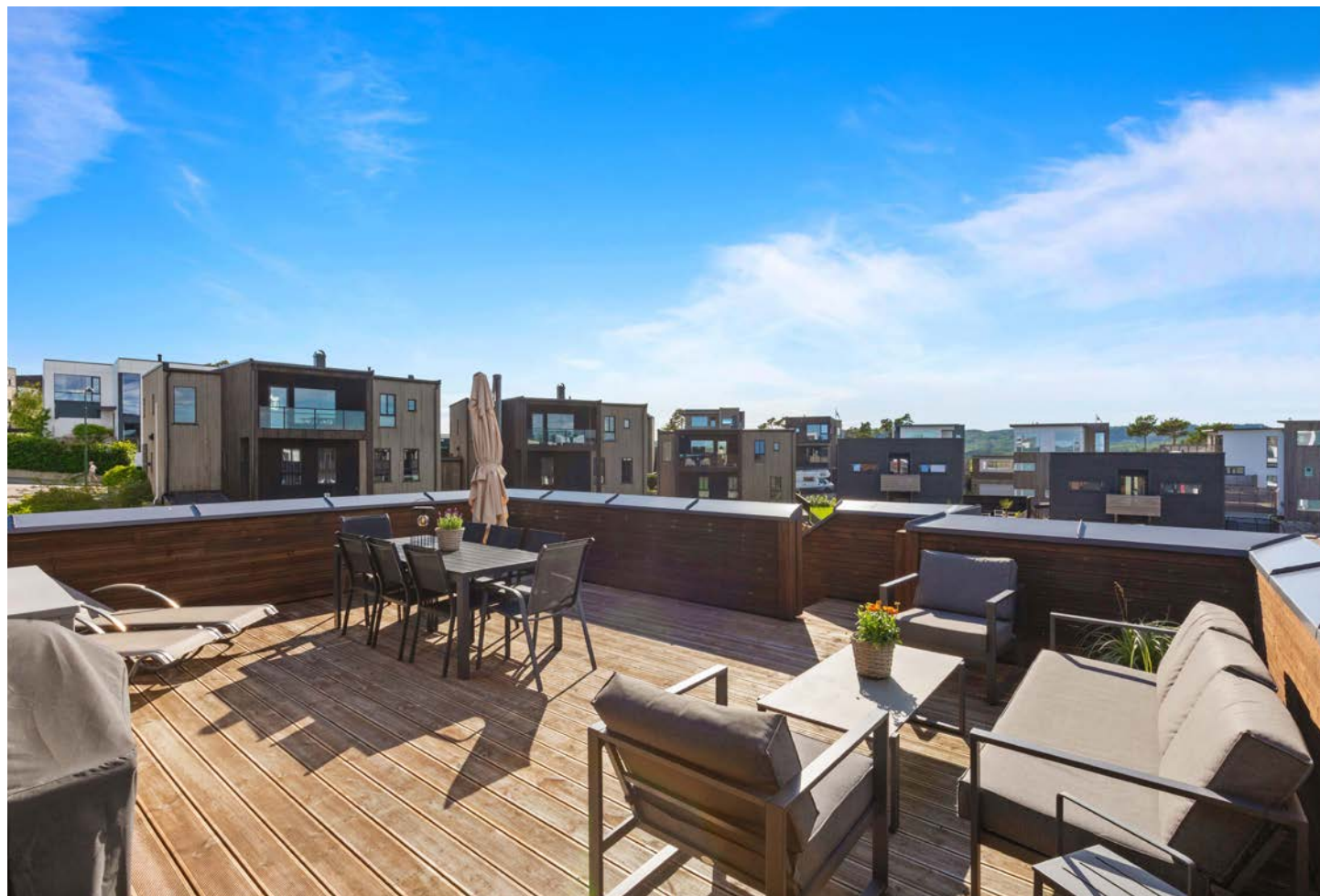




Peisen sørger for rikelig med varme og hygge på kaldere dager. Det er montert varmepumpe i trappen



Mono akustikkløsning i tak i stue/kjøkken gir et behagelig lydbilde til tross for store rom med stor takhøyde







På kjøkkenet er det lagt til rette for matlaging i en sosial løsning mot spisebordet. Kjøkkenet er levert fra HTH og har integrerte hvitevarer som følger boligen.

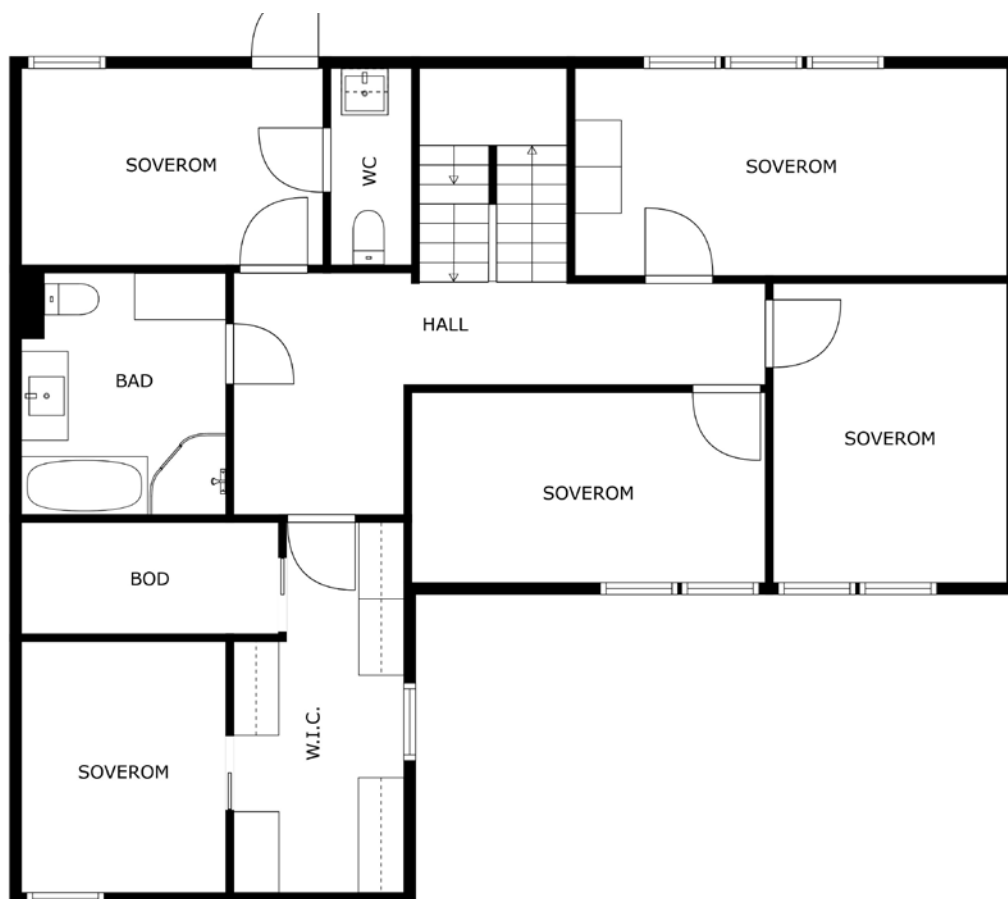




God plass til stort spisebord. Den gjennomgående planløsning sørger for rikelig med lysinnslipp



Videre ned til boligens 2. etasje



I 2. etg. finner vi fire av boligens femsoverom. En fleksibel tv-stue som også kan anvendes som soverom



Fra gangen er det inngang til soverommene, baderom og tv-stue



Hovedsoverom med walk-in garderobe.



Hovedsoverommet med inngang til walk-in garderobe, samt et uinnredet rom som er klargjort for å etablere badrom



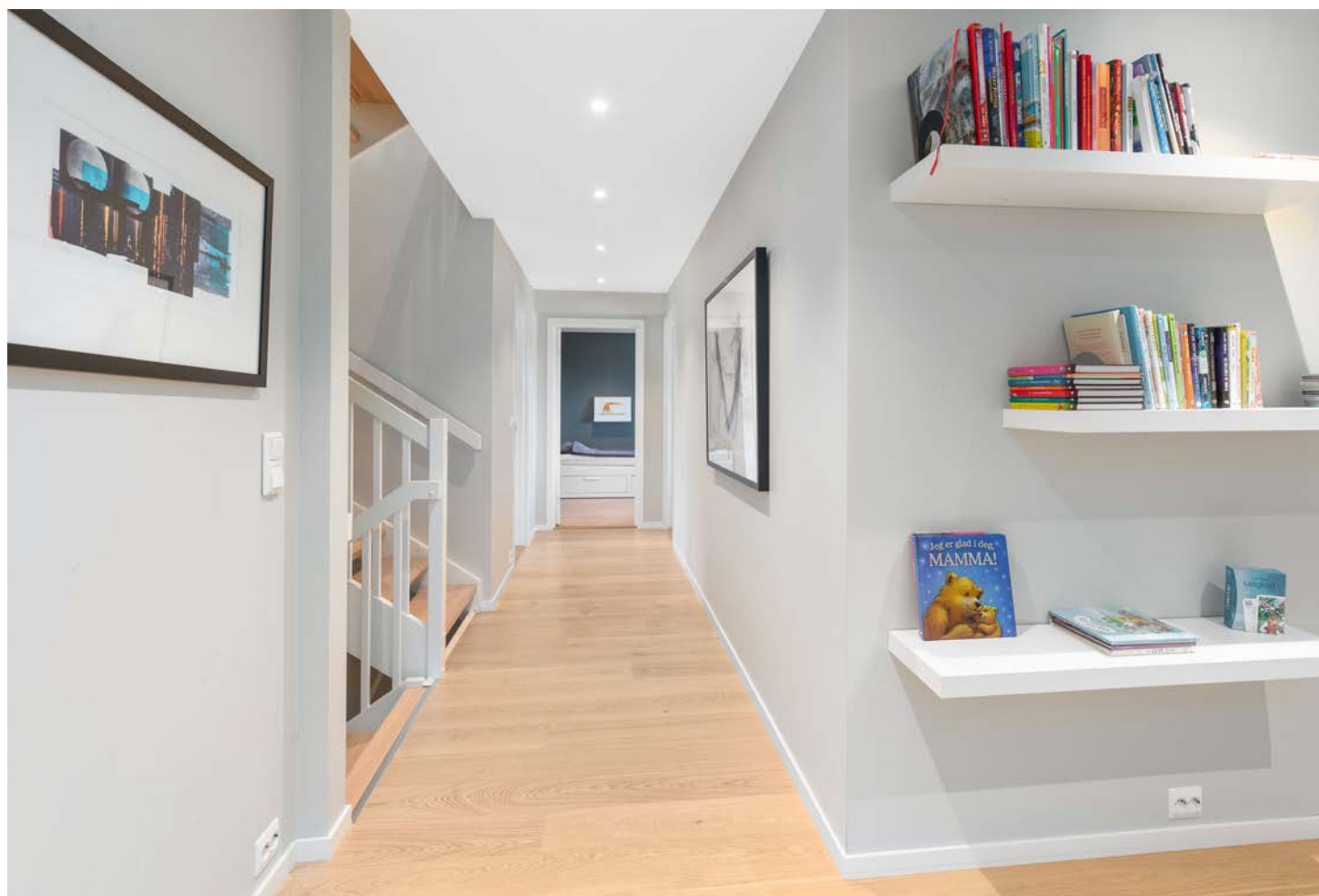
Soverom II



Soverom 3- barnerom



Soverom 4- barnerom

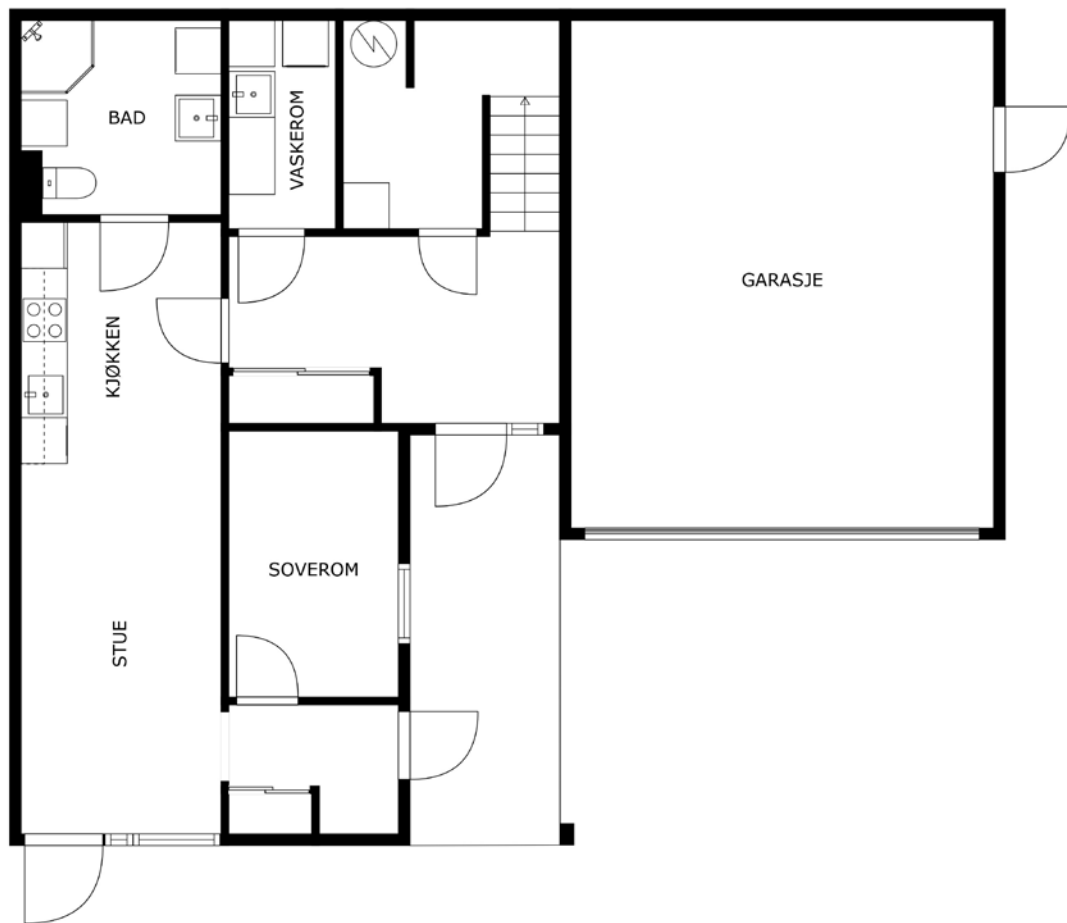




Gjesettoalett



Stort baderom med dusjhjørne, badekar, wc og servant med oppbevaring.

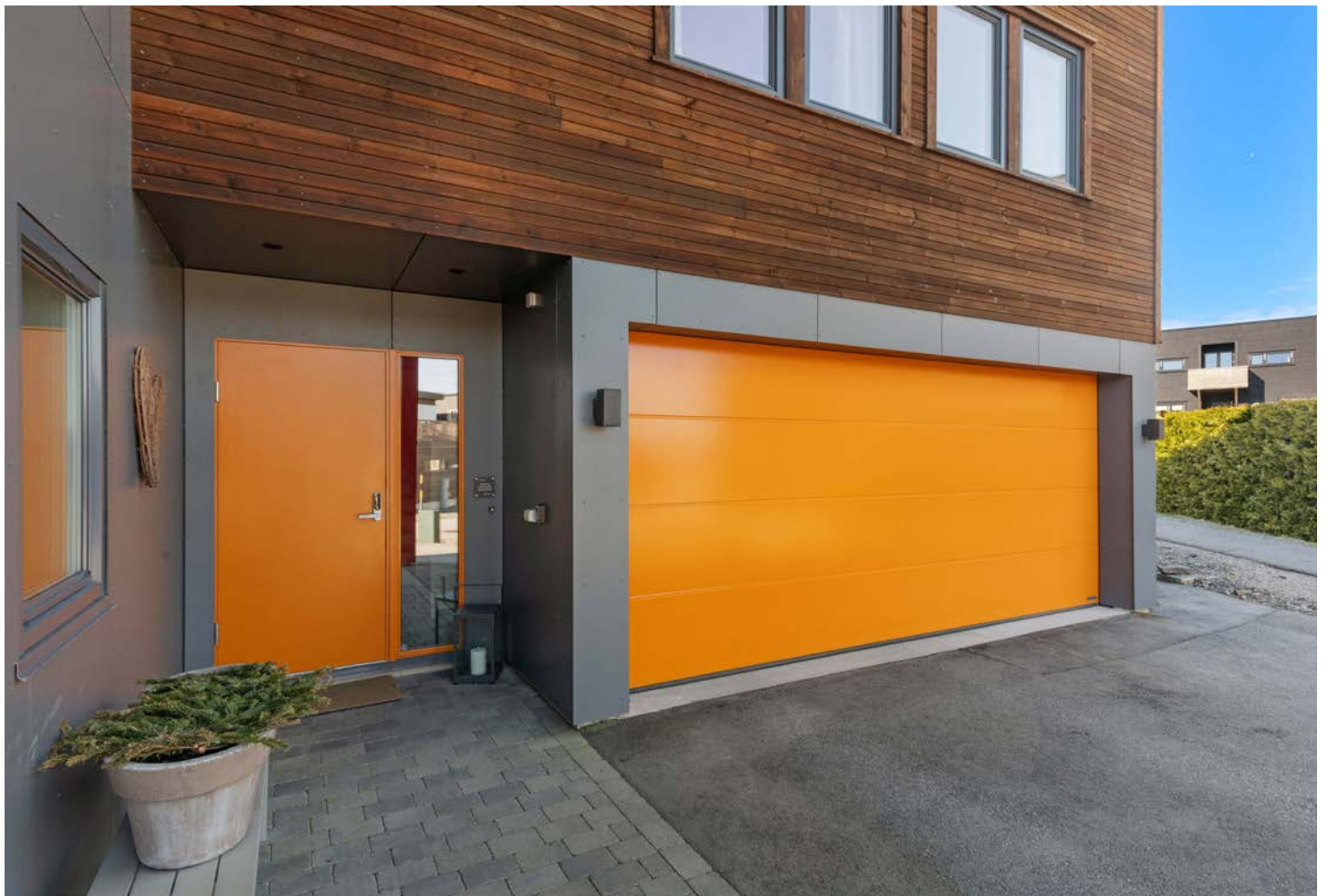


Videre ned til 1. etasje. Deler av etasjen er innredet som hybel.

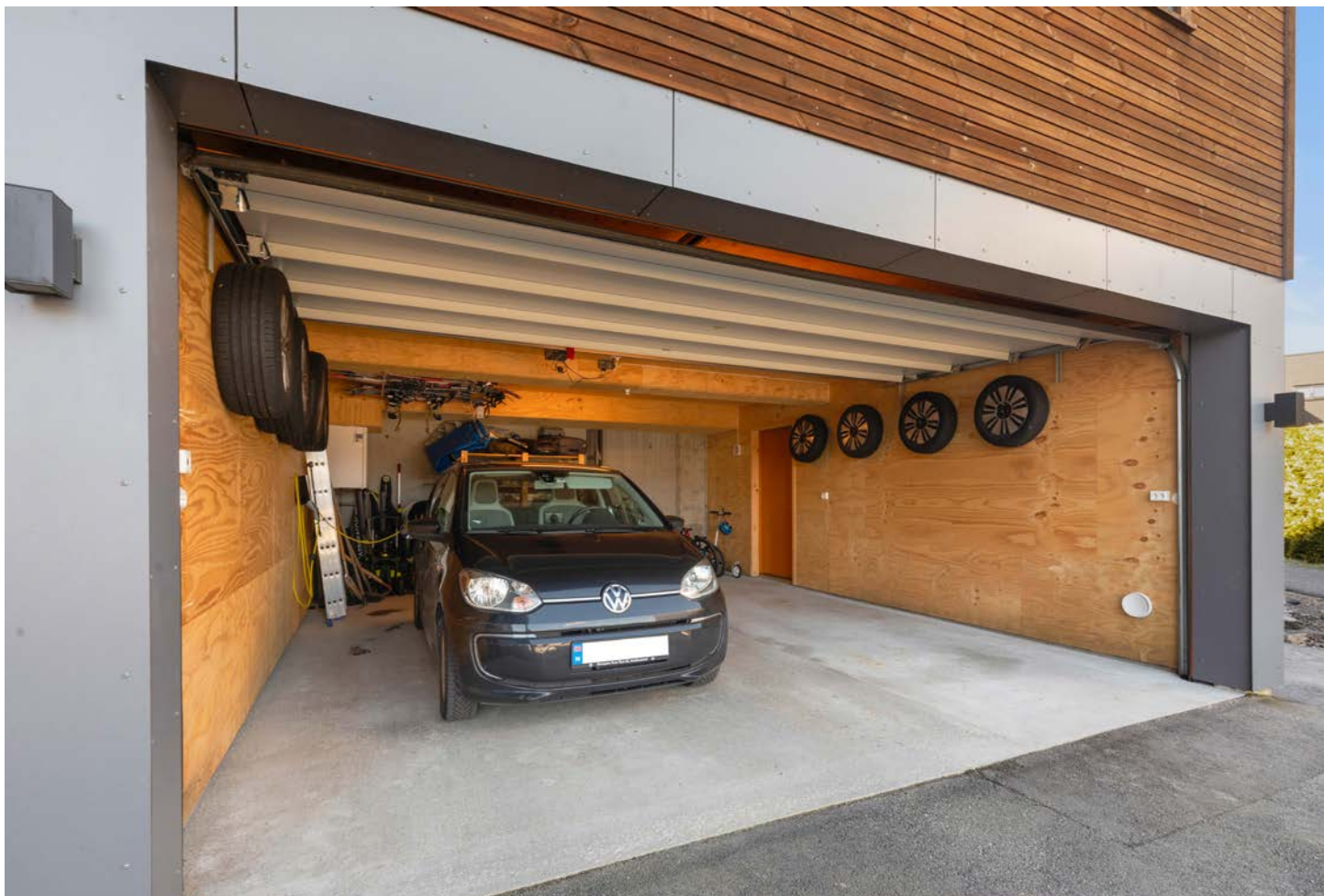


I gangen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt videre inngang til et praktisk innredet vaskerom og bod.





På fremsiden av boligen er det dobbel garasje med gode oppbevaringsmuligheter samt flere biloppstillingsplasser.





I hagen er det god plass til sittegrupper, trampoline og det man måtte ønske. Gode solforhold.





Hybel



Hybel



Hybel



Hybel

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp

☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
- Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, radio og musikknett. TV-antennene og fellesnett for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

KS

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.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Kristiansand 22/4-24

Sted / Dato

Kristian Saga

Selgers signatur

Caroline N. Saga

Egenerklæring

Marikåpeveien 30, 4634 KRISTIANSAND S

10 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Marikåpeveien 30

Postadresse

Marikåpeveien 30

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?

2015, påbygget 2020.

Har du selv bodd i boligen?

☒

Ja

☐

Nei

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

Siden det var nytt i 2015.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 23495091

Informasjon om selger

Hovedselger

Saga, Kristian

Medselger

Saga, Caroline Nyhus

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

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pipe og peis.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Pipefiks AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2020

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilbygg/påbygg over dobbelgarasje + utvidelse til dobbel garasje. Takterrasse. Montert MONO-himling i stue 2. etc.



4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bico Bygg og Innredning AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Påbygg/tilbygg, nye kurser, elbillader mv.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EK Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2020
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Påbygg/tilbygg; nytt/eget ventilasjonsanlegg for hybel/bod.
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Jan Morten Ødegaard AS
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

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
- 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
- 25.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 25.1.2 Årstall
2020
- 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Påbygg/tilbygg og ombygging, se tidligere svar.
- 25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Bico Bygg og Innredning AS
- 25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei
- 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☒ Ja ☐ Nei
- 26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke
- 27 Er det utført radonmåling?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 93374280

Egenerklæringsskjema

Name

Saga, Caroline Nyhus

Date

2025-01-10

Name

Saga, Kristian

Date

2025-01-10

Identification

 Saga, Caroline Nyhus

Identification

 Saga, Kristian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Saga, Caroline Nyhus	10/01-2025	BANKID
Saga, Kristian	10:51:04	BANKID
	10/01-2025	
	10:03:55	

Tilstandsrapport

📍 Marikåpeveien 30, 4634 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 37, bnr. 876

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 11.03.2024

Rapportdato: 25.04.2024

Oppdragsnr.: 18128-1704

Referansenummer: DG1920

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



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 på fulltid siden 1995.

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

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 2015, påbygd i 2020 og er i bra stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har samtlige bygningsdeler normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Innvendig ble det utført hulltaking i vegger inn mot våtrom og i utforèt trevegg i teknisk-rom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. HTH-kjøkkeninnredning i begge etasjer er i bra stand, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Rørøppegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i teknisk-rom. Ved og elektrisk til oppvarming. Peisovn er montert i stue, brannplate på gulv er iht. krav. 2 ventilasjonsanlegg er montert i boligen. FLEXIT sentralstøvsuger er montert. Garasje er medtatt i samlet arealmåling.

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

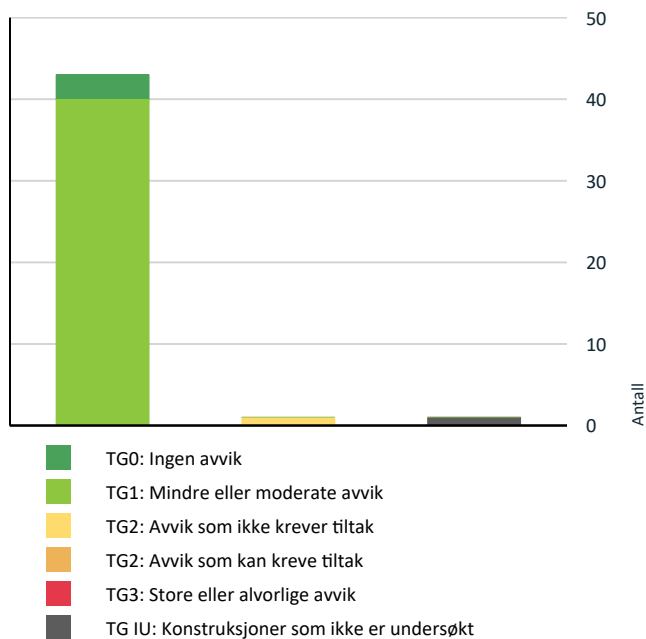
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

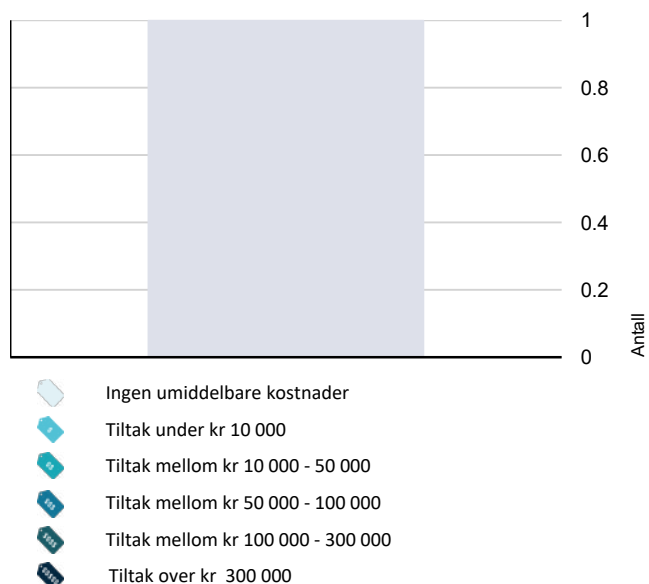
[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Takpapp er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes..

! TG 1 Nedløp og beslag

Beslag og takrenner er i bra stand.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Royalimprignert kledning er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

! TG IJ Takkonstruksjon/Loft

Pulttak. Forbehold vedr. luftespalte mellom isolasjon og undertak må tas da dette ikke kan kontrolleres uten å gjøre fysiske inngrep i konstruksjonen, noe det ikke er gjort.

! TG 1 Vinduer

Vinduer er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

! TG 1 Dører

Ytterdører er i bra stand.

Skyvedør til takterrasse er noe treg å åpne.



Hovedinngangsdør.



Inngangsdør til praktikantdel.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Rekkverk er iht. krav.

! TG 1 Utvendige trapper

Trapper i bra stand, rekkverk er montert.

INN VENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater gulv:

Underetasje:

Hall: Fliser.
Bod: Belegg.
Teknisk-rom: Belegg.
Vindfang: Fliser.
Stue/kjøkken: Parkettgulv.
Bad: Fliser.

1. etasje:

Gang: Parkettgulv.
soverom x 4: Parkettgulv.
Garderobe: Parkettgulv.
Bad (fremtidig): Sponplater.
Bad: Fliser.
Soverom: Parkettgulv.
Toalettrom: Fliser.

2. etasje:

Stue/kjøkken: Parkettgulv.

Forbehold om feil må tas.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hall, avvik i rommet var 6 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang i 1. etasje, avvik i rommet var 12 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom ved toalettrom, avvik i rommet var 8 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i garderobe, avvik i rommet var 3 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 11 mm.

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

TG 0 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.

TG 1 Pipe og ildsted

Rørpipe ble montert i 2020, ingen synlige feil ble oppdaget under befaringen.

Peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.



TG 1 Rom Under Terreng

Hulltaking ble utført i utførte trevegg i teknisk-rom, ingen fuktighet ble registrert eller sett.



TG 1 Innvendige trapper

Tett trapp med rekkverk og håndløper som er iht. krav.

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre innvendige forhold

Hulrom under 1 gulvflis i hall.

VÅTROM

UNDERETASJE > BOD M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

Generell

Malt tak og malte vegger. Belegg på gulv. Ingen gulvsluk montert. Takventil med avtrekk. Luftespalte er etablert under dørbladet. Lekkasjevernsler er montert under vaskemaskinen.

1. ETASJE > BAD (UINNREDET FREMTIDIG BAD)

Generell

Rommet er ikke innredet, men det er lagt til rette for fremtidig bad.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket i dusjhjørnet og under badekaret.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket x 2 under beifaringen.

Membran er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

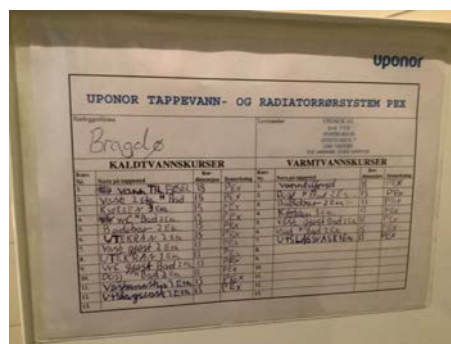
1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.



Kursoversikt til røropplegget.

Tilstandsrapport



Kontrollskap for rørapplegget.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbildet.

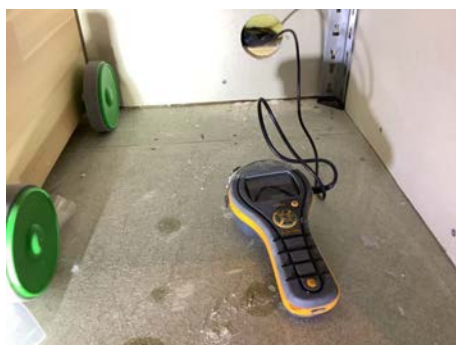
1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og fremtidig bad, 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 veggene hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og baderomspanel på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er flatt gulv i rommet, ingen fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

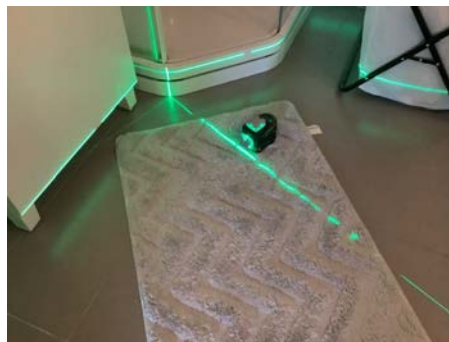
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Kontrollskap for rørapplegget er montert i rommet.

Tilstandsrapport



Enkel kursoversikt over røropplegget.



Kontrollskap for røropplegget.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og stue/kjøkken, 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 vegg hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning er i bra stand, folie er løsnet på én skuff.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarsler anbefales montert i kjøkkenbenken.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning er i bra stand.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarsler anbefales montert i kjøkkenbenken.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Malt tak og malte vegger. Fliser på gulv. Takventil med avtrekk. Luftespalte er etablert under dør bladet. Servantskap er i god stand.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

TG 1 Ventilasjon

ENSY boligventilasjon er montert til praktikantdel.

FLEXIT boligventilasjon er montert til hoveddel.

Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen, vanlig vedlikehold bør beregnes.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk til oppvarming.

TG 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2015 og er på ca 200 liter.

V.v.-bereder i praktikantdel er fra 2015 og er på ca 120 liter.

TG 1 Varmepumpe

Mitsubishi Electric varmpumpe er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.



Innerdel til varmpumpe står montert i trapperom.



Utedel til varmpumpe.

TG 1 Sentralstøvsuger

FLEXIT sentralstøvsuger er montert.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringsskapet.

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.

2015

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

Ja

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

Ja Nytt anlegg i tilbygg 2020

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

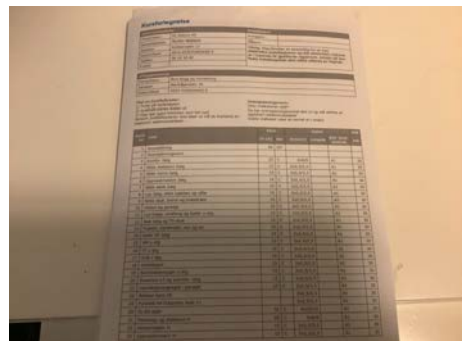
Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei



Kursoversikt.

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat 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**

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

Drenering

Ingen synlig eller målbar fuktighet i yttervegger under befaringen.

Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	63	36		99			99
1. etasje	104			104			104
2. etasje	65			65			65
SUM	232	36					268
SUM BRA	268						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp , Bod m/opplegg for vaskemaskin, Teknisk rom , Vindfang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom	Garasje	
1. etasje	Trapperom/gang, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Garderobe , Soverom 4, Bad (uinnredet fremtidig bad), Bad , Soverom 5, Toalettrom		
2. etasje	Trapperom , Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Påbygd 2020, eier har dokumentasjon.

Montert rørpipe i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Kristian Saga	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	876		0	422.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Marikåpeveien 30

Hjemmelshaver

Saga Caroline Nyhus, Saga Kristian

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 200 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	11.03.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 elektroaglig 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DG1920>

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



KRISTIANSD
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 37 Bnr.: 876 Fnr.: Snr.:

Adresse: Marikåpeveien 30

Areal i m²: 422

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

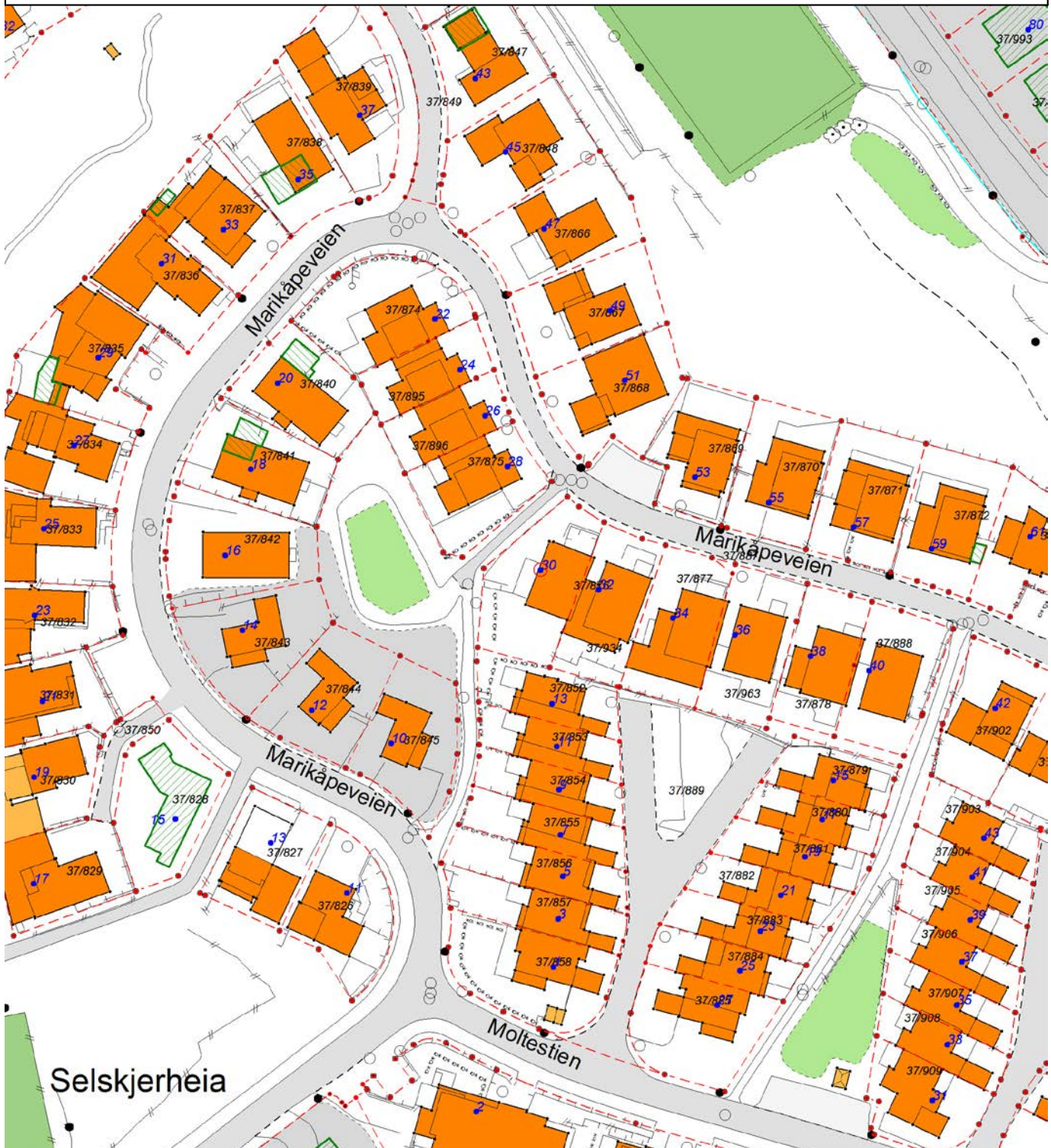
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 12.02.2024

Sign.: Suzana Rijic





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

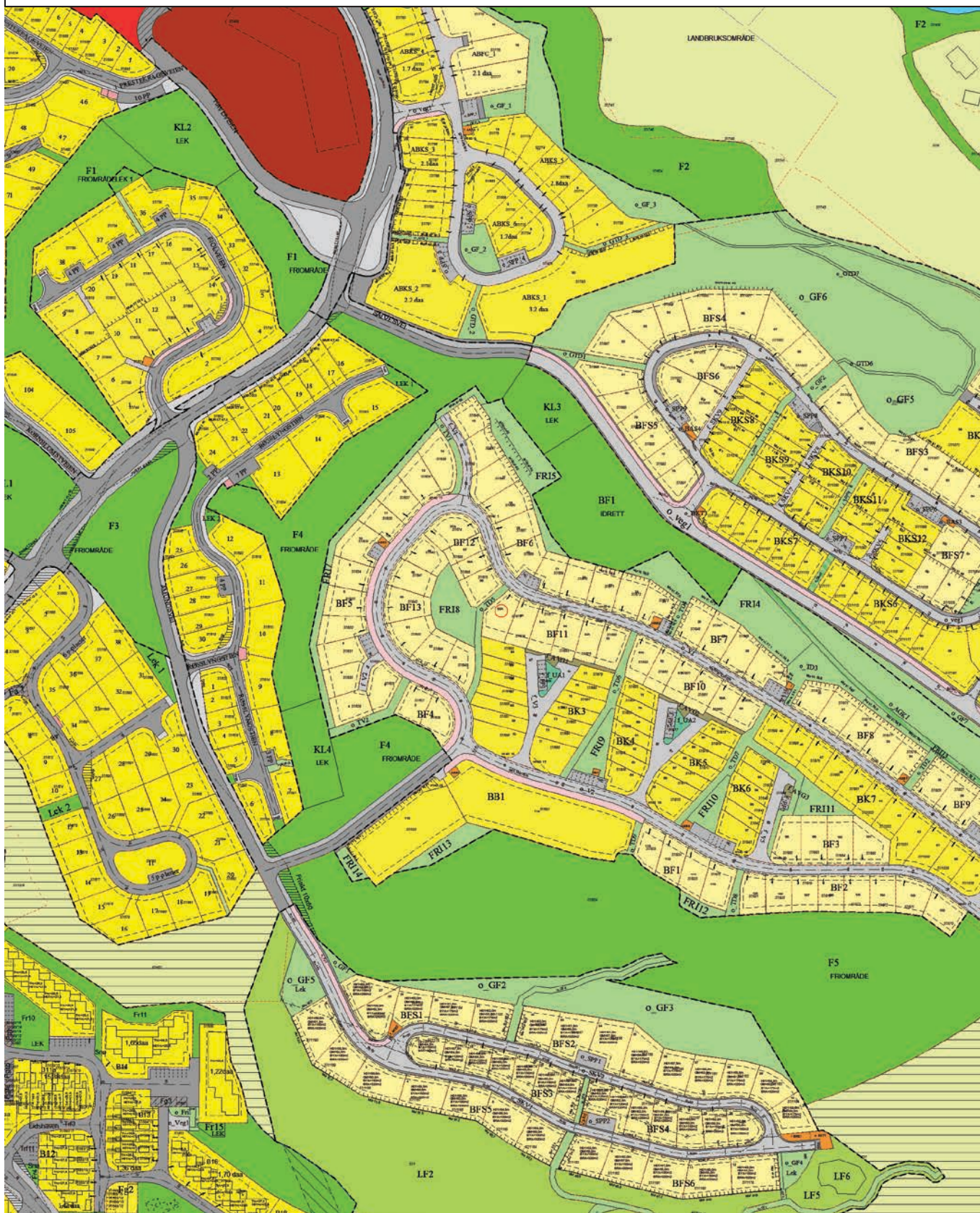
0 25 50 75 100 125 m

Område: Marikåpeveien 30

Dato: 12.02.2024

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 899-D.
Reguleringsbestemmelser til
DETALJPLAN FOR JUSTNESHALVØYA, FELT C3

Reguleringsbestemmelser dato: 10-08-2012, *Revidert den 19.12.2016*

Detaljreguleringsplanen er hjemlet i reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av Bystyret 25.01.06.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl § 12-5. (første ledd)

1.1. Boligbebyggelse

1.1.1 Bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av utnytting som er angitt på tabell.

Høyde for topp gulv 1. etasje er vist som kotehøyde i tabellen under.

Enkelte tomter skal bebygges med en underetasje.

Bygg med flere boliger og felles bilparkering med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.

Tomt nr	BYA (m2) (Bygg + Parkering)	Maks BRA (m2)	Kotehøyde gulv 1.etg. - HO1 -	Maks kotehøyde Gesims/ møne	Bolig regulert med krav til antall underetasjer	Bo -enheter
1	150	280	66,5	76,0		1
2	150	280	65,5	75,0		1
3	150	280	64,5	74,0		1
4	150	280	68,0	74,5	m/ 1U	1
5	150	280	67,0	74,5	m/ 1U	1
6	150	280	67,0	74,5	m/ 1U	1
7	150	280	66,5	73,0	m/ 1U	1
8	150	280	66,0	72,5	m/ 1U	1
9	150	280	65,5	72,0	m/ 1U	1
10	150	280	65,0	71,5	m/ 1U	1
11	150	280	61,0	70,5		1
12	150	280	60,5	70,0		1
13	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
14	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
15	150	280	58,5	65,0	m/ 1U	1
16	150	280	59,0	65,5	m/ 1U	1
17	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
18	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1

19	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
20	150	220	60,0	66,5		1
21	150	220	60,0	66,5		1
22	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
23	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
24	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
25	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
26	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
27	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
28	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
29	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
30	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
31	150	280	59,0	65,5	m/ 1U	1
32	150	280	58,5	65,0	m/ 1U	1
33	150	280	58,0	64,5	m/ 1U	1
34	150	280	57,0	63,5	m/ 1U	1
35	150	280	56,0	62,5	m/ 1U	1
36	150	280	55,0	61,5	m/ 1U	1
37	150	280	54,5	61,0	m/ 1U	1
38	150	280	53,5	60,0	m/ 1U	1
39	150	280	60,5	67,0	m/ 2U	1
40	150	280	60,5	67,0	m/ 2U	1
41	150	280	61,0	67,5	m/ 2U	1
42	150	280	61,5	68,0	m/ 2U	1
43	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
44	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
45	150	280	61,0	67,5	m/ 1U	1
46	150	280	61,5	68,0	m/ 1U	1
47	150	280	62,0	68,5	m/ 1U	1
48	150	280	62,5	69,0	m/ 1U	1
49	150	280	63,0	69,5	m/ 1U	1
50	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
50A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
51	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
51A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
52	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
52A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
53	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1

53A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
54	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
54A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
55	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
55A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
56	140	210	60,5	70,0		1
56A	140	210	60,5	70,0		1
57	140	210	60,5	70,0		1
57A	140	210	60,5	70,0		1
58	150	280	61,0	70,5		1
59	150	280	61,5	71,0		1
60	150	280	62,5	72,0		1
61	150	280	64,0	70,5	m/ 1U	1
62	150	280	65,5	72,0	m/ 1U	1
63	150	280	66,0	72,5	m/ 1U	1
64	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
65	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
66	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
67	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
68	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
69	110	200	68,5	75,0	m/ 1U	1
70	130	200	68,5	75,0		1
71	130	200	68,5	75,0		1
72	110	200	68,5	75,0		1
73	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
74	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
75	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
76	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
77	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
78	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
79	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
80	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
81	110	200	67,5	74,0		1
82	110	200	67,5	74,0		1
83	110	200	68,0	74,5		1
84	130	200	68,0	74,5		1
85	130	200	68,0	74,5		1
86	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1

87	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
88	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
89	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
90	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
91	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
92	110	200	65,0	71,5		1
93	110	200	65,0	71,5		1
94	110	200	65,5	72,0		1
95	110	200	65,5	72,0		1
96	110	200	66,0	72,5		1
97	130	200	66,0	72,5		1
98	150	280	65,5	72,0	m/1U	2
99	150	280	65,0	71,5	m/1U	2
100	150	280	64,5	71,0	m/1U	2
101	150	280	63,5	70,0	m/1U	2
102	160	280	64,5	71,0	m/1U	1
103	160	280	66,0	72,5	m/1U	1
104	160	280	66,5	73,0	m/1U	1
105	160	280	67,5	74,0	m/1U	1
106	160	280	68,0	74,5	m/1U	1
107	160	280	68,5	75,0	m/1U	1
108	160	280	68,5	75,0	m/1U	1
109	160	280	69,0	75,5	m/1U	1
110	160	280	69,5	76,0	m/1U	1
111	160	280	70,0	76,5	m/1U	1
112	160	280	70,5	77,0	m/1U	1
113	160	280	71,0	77,5	m/1U	1
114	1350	4050	72,0	82,0		24
115	900	2700	71,0	81,0		16

1.1.2 Generelt

- Det tillates murer med maksimal høyde 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.
- Murer med høyde opp til 1,5 meter er fritatt fra kravet byggegrenser og kan tillates bygget inntil 0,5 meter fra eiendomsgrense med unntak av byggegrenser mot vei.
- Boligtomter skal etableres med flettverksgjerde mot regulerte turveger og turdrag.
- Der hvor tomter mot tilstøtende friområde ikke danner naturlig grense (skråning/skjæring), skal tomte etablere flettverksgjerde eller hekk inn mot friområder.
- Det skal dokumenteres minimum 80 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, og arealer brattere enn 1/3 regnes ikke med i beregningen.

- Takterrasse over øverste plan tillates ikke.
- Tomtene fra nr 64 til og med tomt nr 97 samt tomt nr 114 og tomt nr 115 skal tilfredsstille kravet til tilgjengelighet for alle.
- Tomtene fra nr 15 til og med nr 20 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 21 til og med nr 25 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 26 til og med nr 29 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 30 til og med nr 34 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 35 til og med nr 38 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 39 til og med nr 49 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 50 til og med nr 52 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 53 til og med nr 55 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 56 og nr 57 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 64 til og med nr 77 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 78 til og med nr 91 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 92 til og med nr 97 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 98 til og med nr 101 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 202 til og med nr 109 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 110 til og med nr 113 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomt nr 1 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 2.
- Tomt nr 3 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 4.
- Tomt nr 4 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 5.
- Tomt nr 5 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 6.
- Tomt nr 6 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 7.
- Tomt nr 7 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 8.
- Tomt nr 8 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 9.
- Tomt nr 9 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 10.
- Tomt nr 10 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 11.
- Tomt nr 11 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 12.

- Tomt nr 12 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 13.
- Tomt nr 13 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 14.
- Tomt nr 63 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 62.
- Tomt nr 62 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 61.
- Tomt nr 61 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 60.
- Tomt nr 60 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 59.
- Tomt nr 59 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 58.
- Tomt nr 58 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 57

1.1.3 Parkering

- For tomt nr. 1 til og med nr. 49 og fra tomt 58 til og med nr. 63, og fra og med nr. 98 til og med nr. 113, skal det etableres 2 biloppstillingsplasser på egen grunn.
- For tomt nr. 50 til og tomt nr 57 skal det etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn
- For tomtene nr 1 til og med nr 14 og tomt 58 til og med nr 63 og som bygges med utleiedel/sekundærleilighet skal det etableres 1 ekstra biloppstillingsplass pr. tomt på egen grunn.
- For tomt nr.1 til og med nr. 63 og fra nr. 98 tom nr. 113 skal garasje bygges i tilknytning til boligen.
- For tomt nr. 64 til og med 97, skal det etableres 1 biloppstillingsplasser på egen grunn samt 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet på felles parkeringsplass.
- For tomt nr. 114 og nr. 115 skal det etableres 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet i felles parkeringsanlegg.

1.1.4 Sykkelparkering

- For tomt 114 og tomt 115 skal det avsettes en sykkel oppstillingsplasser pr. boenhet innendørs.

1.1.5 Utforming, takvinkel

- Takvinkel på bygninger skal være mellom 0 og 35 grader.
- Takoppbygg /arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
- Ventilasjonsrom, heis og andre tekniske installasjoner på tomt 114 og 115 tillates bygget over maks. møne/gesimshøyde og skal bygges inn og ikke dekke mer enn 5 % av takflaten for hver enkelt bygning. Utforming og høyde på slike takoppbygg skal være inntrukket og tilpasses bebyggelsens øvrige arkitektoniske karakter. Maksimal høyde på dette oppbygg er 2,9 meter.
- Tak skal ikke ha reflekterende takflater med unntak for eventuelle tiltak for solenergi.
- Boliger som tilrettelegges med solceller eller solfanger for strøm og varmeproduksjon kan etableres med reflekterende fasadeplater mot sør og vest.

1.1.6 Avkjørsel

- Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde på 7,0 meter.
- Avkjørsel er vist med piler i plankartet.

- Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisiktsone på 1 meter. Dette er vist med hensynssone «H140» Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:8. hvor de første 5 meter fra veikant skal ha maks 25 promille stigning.

1.2 Annet særskilt angitt bebyggelse

Områdene «ABB1-5» er regulert til avfallshåndtering og postkassestativ.

1.3 Uteoppholdsareal

Områdene «f_UA1» er felles for BK2 og BK3 og «f_UA2» er felles for BK4 og BK5, og er regulert til uteoppholdsareal og snøopplag. Detaljer skal vises i utomhusplan.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl § 12-5. (andre ledd)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

2.1. Veg

- Offentlig veg:
Områdene (o_V1 og o_V2) skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plan og er offentlig. Avkjørsler er vist med avkjørsel pil.
- Felles veg:
Områdene (f_V1, f_V2, f_V3, f_V4 og f_V5) skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plan og er felles for eiendommene og rettighetshaverne tilhørende den enkelte felles veg.
- F_V1 er fellesveg for tomt 14,15,16 og 17
- F_V2 er fellesveg for tomt 3, 4, 5 og 6
- F_V3 er fellesveg for tomt 64 til og med 77
- F_V4 er fellesveg for tomt 78 til og med 91
- F_V5 er fellesveg for tomt 92 til og med 97

2.2. Fortau

Områdene er regulert til offentlige fortau, og skal opparbeides som vist i plan.

2.3. Annen veggrunn

- Arealet er offentlig og er regulert til annen veggrunn, snøopplag.
- Arealene (f_AVG1, 2 og 3) er felles privat annen veggrunn.
- Samlepostkassestativ kan etableres på privat grunn inntil 1 meter fra vegkant.

2.4. Parkeringsplasser

- Områdene er regulert til offentlige gjesteparkeringsplasser, og skal opparbeides som vist i plan. Det er regulert 5 HC-plasser som er vist med tekst i plankartet.
- Områdene (f_PP1, f_PP2 og f_PP3) er regulert til felles parkeringsplasser, og skal opparbeides som vist i planen.
- F_PP1 er fellesparkering for tomt 64 til og med 77
- F_PP2 er fellesparkering for tomt 78 til og med 91

- F_PP3 er fellesparkering for tomt 92 til og med 97

3. GRØNTSTRUKTUR pbl § 12-5. (tredje ledd)

3.1. Turdrag

- Turdrag (o_TD2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8) er offentlig, og danner et naturlig tråkk.
- Turdrag (o_TD9) er offentlig. For å ta opp høydeforskjell mellom fortau og bakenforliggende friområde, tillates etablering av trapper.

3.2. Turveg

- Det skal utarbeides utomhus plan som viser turvegene (o_TV1 og o_TV2) som er avsatt i planområdet.
- Turveger er offentlig og skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.
- o_TV2 skal ha fast dekke i bredde 2,5 meter.
- o_TV1 kan være gruset eller ha fast dekke.

3.3. Friområde

3.3.1 Generelt

- Friområdene (FRI1 til 14) er offentlige.
- I område (FRI 1, 2, 3, 4) tillates etablering av VA-ledninger. Nødvendig vedlikehold av VA i (FRI 1, 2, 3 og 4) med tilhørende behov for maskiner tillates.
- Private avløpsledninger fra boligtomtene (21 – 38) tillates etablert i FRI2, FRI3, FRI4, og FRI5. Nødvendig vedlikehold av avløpsledninger med maskiner tillates.

3.3.2 Lekeplass (FRI 8, 9 og 10)

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for lekeplassene (FRI 8, 9 og 10).
- Områdene skal benyttes til offentlige sandlekeplasser og opparbeides i henhold til kommunal normal.
- Lekeplasser skal etter prinsippene om universell utforming. Alle lekeplasser skal ha offentlig adkomst med universell utforming fra en av de offentlige vegene.

3.4. Angitt grøntstruktur kombinert med angitt hovedformål

- o_AGK1 er offentlig og består av turvei (SOSI 3031) og avløpsnett (SOSI 2142).
- Turveien skal gruses i en bredde av 1,6 meter og være kjøresterk i en bredde av 2,5 meter for nødvendig vedlikehold av VA-anlegg.

4. SIKRINGSSONER PBL § 12-6

4.1. Frisiktsoner

- Frisiktsoner «H140» er regulert i plankartet. Innenfor frisiktarealet skal terreng planeres mot tilstøtende veiers nivå og vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter tillates ikke.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse.
- Før igangsettingstillatelse til bebyggelse gis skal det være utarbeidet godkjent utomhusplan for tilstøtende friområde med teknisk plan.
- Friområder/turdrag inntil/mellom tomter skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til bebyggelse på tilstøtende tomter.
- Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides sikringsplan for sikring av skrenter og stup. Planene skal utarbeides for følgende områder:

Byggeområde	Sikringsplan	Utomhusplan
C3	C3 og F5 nord for C4 frem til og med Olavsvika	F5 nord for C4 frem til og med Olavsvika.

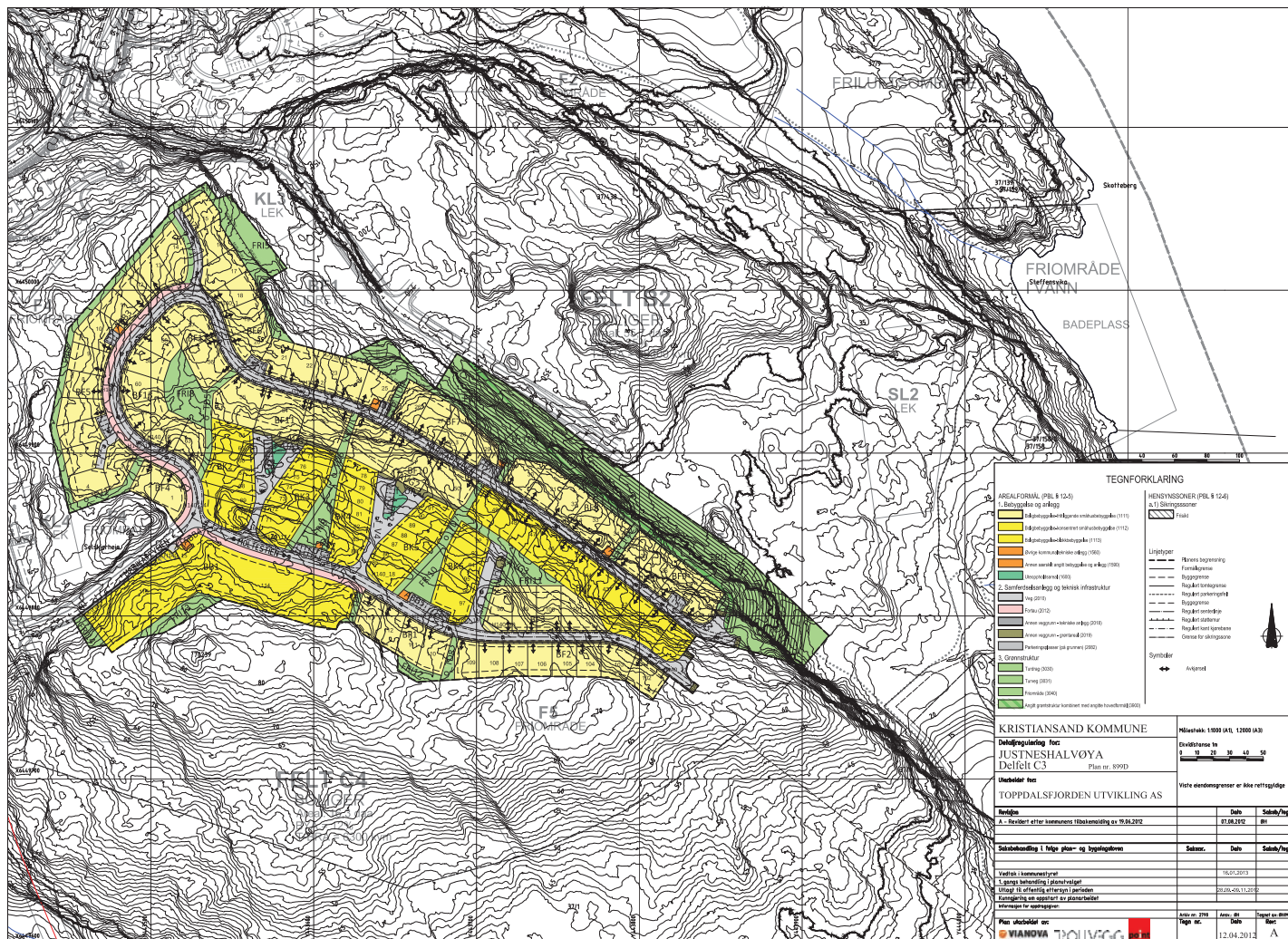
- Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal det gjennomføres sikring av rasfarlige partier, skrenter og stup i friluftsområdene i henhold til godkjent sikringsplan.
- FRI 8 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den åttende boenhet av tomtene nr 1 til og med nr 25 eller av tomtene nr 53 til og med nr 77.
- FRI 9 skal være tilgjengelig for allmennheten og være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den åttende boenhet av tomtene nr 50 til og med nr 52 eller av tomtene nr 78 til og med nr 91 eller på tomtene 110 til og med 115.
- FRI 10 skal være tilgjengelig for allmennheten og være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den åttende boenhet av tomtene nr 26 til og med tomt nr 49 eller av tomtene nr 92 til og med tomt nr 109.
- Før det gis brukstillatelse til boliger skal området F5 nord for C4 og frem til og med Olavsvika opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og plan for sikring av skrenter og stup slik at området er allment tilgjengelig.
- Opparbeidelsen av sti fra Soleieveien og opp til påkobling av sti ved KL4 skal gjennomføres før det gis brukstillatelse for tomt 115.
- O_TV2 skal være opparbeidet ihht til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til den tiende boenheten.
- O_TV1 skal være opparbeidet ihht til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for første bolig på tomt 14,15,16 eller 17.
- Muren i FRI5 skal bygges samtidig med infrastrukturen for Marikåpeveien
- Muren ved tomt 15 til 18 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 23 til 25 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 26 til 29 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 30 til 34 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 35 til 38 skal bygges samtidig.

Kristiansand 10-08-2012

Revidert: mindre endring 07.02.2017

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.01.2013 som sak nr. 9.

Plan- og bygningssjefen.





Egg arkitektur as
Postboks 576
4665 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201410709-9 /GTD
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 09.11.2015

Marikåpeveien 30-32 - 37/876 - Ferdigattest

Byggeplass:	Marikåpeveien 30 - 32	Eiendom:	37/876
Ansvarlig søker:	Egg arkitektur as	Adresse:	Postboks 576 4665 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Tofire AS	Adresse:	Industrigata 5 4632 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Tomannsbolig,vertikaldelt /Oppføring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tomannsbolig som hus i kjelde med tre etasjer, inkludert garasje, slik det er beskrevet i tillatelse av 6.11.2014.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkeloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

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

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

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



Egg arkitektur AS
Postboks 576
4665 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201410709-2 /EH
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 06.11.2014

Tillatelse

Byggeplass:	Marikåpeveien 30 Marikåpeveien 32	Eiendom:	37/876
Ansvarlig søker:	Egg arkitektur AS	Adresse:	Postboks 576 4665 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Tofire AS	Adresse:	Industrigata 5 4632 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Tomannsbolig, vertikal delt / Oppføring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 20.10.2014 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig som hus i kjede med tre etasjer, inkludert garasje.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig som hus i kjede med garasje, på tomt 55 i delfelt BF11. Den oppføres i tre etasjer med et bruksareal oppgitt til 420 m², inkludert parkering på terreng, og bebygd areal til 225 m². Tillatt bruksareal i henhold til plan er 420 m², og tillatt bebygd areal 280 m². Søknaden er mottatt 20.10.2014.

Spesielle forhold:

- Det tillates murer med maksimal høyde 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.
- Murer med høyde opp til 1,5 meter er fritatt fra kravet til byggegrenser og kan tillates bygget inntil 0,5 meter fra eiendomsgrense med unntak av byggegrenser mot vei.
- Boligtomter skal etableres med flettverksgjerde mot regulerte turveger og turdrag.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Elin Hølmekvakk
Telefon
+47 38 24 32 06

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

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

- Der hvor tomter mot tilstøtende friområde ikke danner naturlig grense (skråning/skjæring) skal det etableres flettverksgjerde eller hekk mot friområder.
- Det foreligger erklæring om plassering nærmere nabogrense mot eiendom gnr. 37, bnr. 877 (Marikåpeveien 34 og 36).
- Det er i vedtak av 201303141-20 og 24 godkjent en støttemur på eiendommen. Denne benyttes nå som et konstruktivt element i boligen.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Justneshalvøya felt C3 (delfelt BF11). Godkjent 16.01.2013. Formål: Bolig.

Estetiske krav:

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

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger mottatt 20.10.2014 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere undersøkt med hensyn til naturmangfold. Det er regulert til boligbebyggelse. Tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan, og videre vurdering er ikke relevant for dette tiltaket.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som kotehøyde gulv 1. etg. (H01) og maks kotehøyde gesims/møne fastsettes til henholdsvis kote + 63,0 og kote + 69,12.

Opplysning fra søker:

I henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser skal gulv i 1. etasje (H01) ligge på kote + 63,50. Grunnet høyde på vei, som for de aktuelle tomtene er målt inn på kote + 59,40 til + 59,60, samt krav i gjeldende TEK til gangadkomst til byggverk med stigning maksimum 1:20, er gulv i 1. etasje (H01) lagt på kote + 63,00. Dette korresponderer godt teknisk med overkant betongmur som allerede er godkjent og utført. Vi er blitt informert om at høydeavviket tidligere er diskutert og avklart med plan- og bygningsetaten.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner målt inn), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

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

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Dette er ivarettatt ved parkering i garasje og på terreng.

Byggesaksavdelingen forutsetter at tiltaket ivaretar reguleringsbestemmelse pkt. 1.1.2 om minimum 80 m² uteoppholdsareal.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger utenfor konsesjonsgrense for fjernvarme.

VA-tilkobling:

Tilkobling av innvendig og utvendig vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet henholdsvis 6.10.2014 og 9.7.2014.

Adresse:

Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket adressen: Marikåpeveien 30 og 32

Lokal godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

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

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Egg Arkitektur AS Org.nr.: 990 550 212	Til: 13.3.16	SØK	1	
	Egg Arkitektur AS		PRO	1	Arkitektur
350,-	Landmåler Sør AS Org.nr.: 984 361 386	Til: 23.6.17	PRO UTF	1	Oppmålingsteknikk Utsikking og plassering
2000,-	TOFIRE AS Org.nr.: 987 363 738	Lokalt	PRO	1	Betong- og murkonstruksjoner, plassbygde trekonstruksjoner, våtrom, radon, energi
350,-	Avfall Sør Bedrift AS Org.nr.: 889 107502	Til: 19.12.14	PRO	1	Plan for avfallshåndtering
350,-	TOFIRE AS	Til: 17.2.17	UTF	1	Betong og murkonstruksjoner, tømrerarbeider, membran og flisarbeider, avfallshåndtering
350,-	Tormod Bragdø AS Org.nr.: 882 819 892	Til: 21.3.16	PRO UTF	1	Innvendige installasjoner for sanitær, og vann og avløp
350,-	Flexit AS Org.nr.: 926 398 806	Til: 11.3.15	PRO	1	Ventilasjon og klimainstallasjoner
350,-	Gjødestøl Innemiljø AS Org.nr.: 993 618 209	Til: 27.3.17	UTF	1	Ventilasjonsinstallasjoner
350,-	Takstkontoret Johan Roland AS (Nestor Takst AS) Org.nr.: 991 314 016	Til: 8.5.16	Kontroll	1	Fukt våtrom, tetthet

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

Avfall:

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK §9-6. Avfallsplan skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn. Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
4. Rekkefølgebestemmelser skal være oppfylt, som følger:

- Friområder/turdrag inntil/mellom tomter skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til bebyggelse på tilstøtende tomter.
 - FRI 8 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den åttende boenhet av tomtene nr. 1 til og med
 - nr. 25 eller av tomtene nr. 53 til og med nr. 77.
 - Før det gis brukstillatelse til boliger skal området F5 nord for C4 og frem til og med Olavsvika opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og plan for sikring av skrenter og stup slik at området er allment tilgjengelig.
 - O_TV2 skal være opparbeidet ihht til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til den tiende boenheten.
5. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
6. Før ny bygning kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften § 57 2. ledd.

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

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr ilegges i henhold til betalingsregulativet for byggesak 2014.

2.3 a) Bygg med en boenhet	kr. 23.000,-
2.3 b) Tillegg per boenhet	kr. 8.500,-
4.7 a) Lokal godkjenning (kr. 2.000,- * 1)	kr. 2.000,-
4.7 c) Ansvarsrett (kr. 350,- * 8)	kr. 2.800,-
Totalt gebyr	kr. 36.300,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

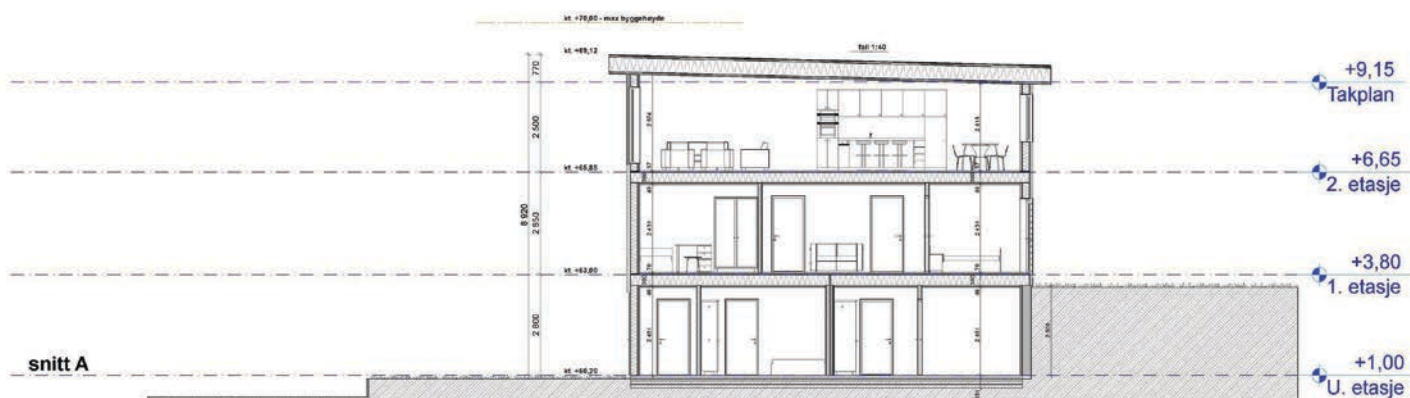
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

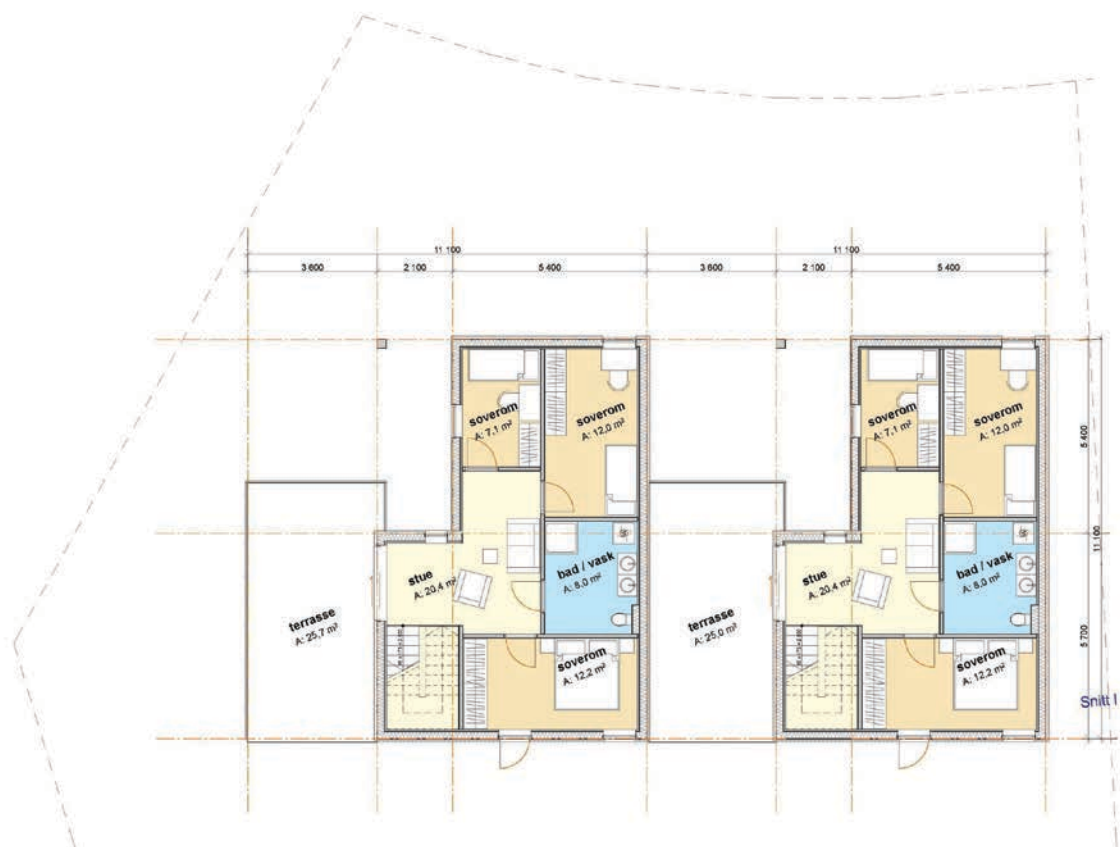
Elin Hølmekbakk
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



 egg arkitektur as	Prosjekt Marikåpeveien 30 - 32, grv. 37 / bnr. 876, Kristiansand kommune			Dato 10.10.2014		Skala 1:100		Prosjekt Byggeseknad ett trinn		Prosjekt nr. 1412		Tegningsnr. A30.01.01		Tegningsnavn 	
	Tegningsnavn To Fire AS			Tegningsnavn ja o		Tegningsnavn ja o		Tegningsnavn snitt		Tegningsnavn 		Tegningsnavn 		Tegningsnavn 	
EGG ARKITEKTUR AS		Rådhusgata 12		Postboks 576		4665 KRISTIANSAND		t: 930 67 333		e-post: jao@egg-ark.no		org. 960 550 212 MVA			





Kusult
Marikåpeveien 30 - 32, grnr. 37 / bnr. 876, Kristiansand kommune
To Fire AS

Tilstand
ja o

Dato
10.10.2014

Skala
1:100

Fase
byggeseknad ett trinn
plan 1. etasje

Forskrift
1412

Tegning
A20.01.01

Arkiv

EGG ARKITEKTUR AS

Rådhusgata 12

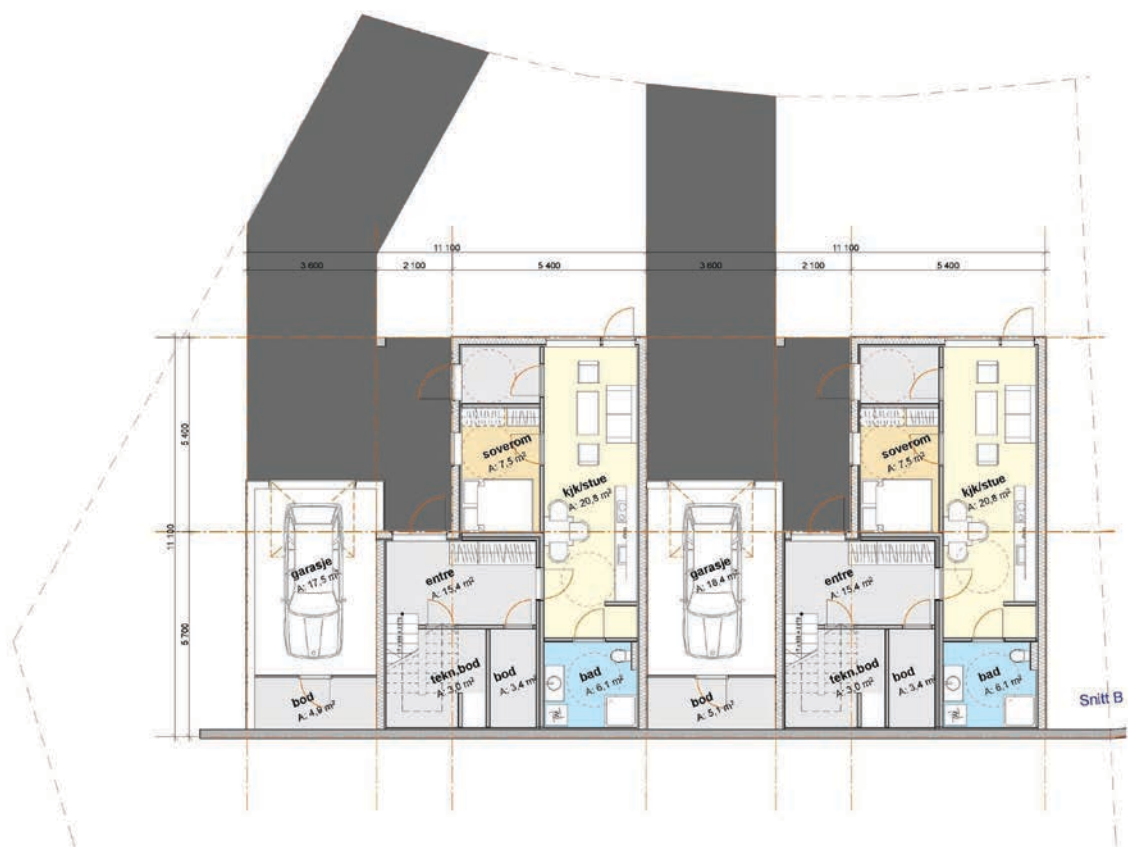
Postboks 576

4665 KRISTIANSAND

t: 930 67 333

e-post: jao@egg-ark.no

org. 960 550 212 MVA



Prosjekt
Marikåpeveien 30 - 32, grv. 37 / bnr. 876, Kristiansand kommune
Til: Fire AS

Tittel
ja o
Dato
10.10.2014
Skala
1:100
Fase
1:100

Prosjekt
byggeseknad ett trinn
plan U. etasje

Prosjekt
1412
Tittel
A20 U1.01

Prosjekt

EGG ARKITEKTUR AS

Rådhusgata 12

Postboks 576

4665 KRISTIANSAND

t: 930 67 333

e-post: jao@egg-ark.no

org. 960 550 212 MVA



Kristiansand
kommune

EGG ARKITEKTUR AS
Postboks 576
4665 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/03084-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
26.08.2020

Marikåpeveien 30 - 37/876 - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 37 / 876 / 0 / 0
Ansvarlig søker: EGG ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver: Kristian Saga

Vedtak

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 1.4.2020.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Margrethe Nygård
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Kristiansand
kommune

EGG ARKITEKTUR AS
Postboks 576
4665 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/03084-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.04.2020

Marikåpeveien 30 - 37/876 - tillatelse til oppføring av påbygg/tilbygg

Eiendom (gnr/bnr): 37 / 876
Ansvarlig søker: EGG ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver: Kristian Saga

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger mottatt 24.3.2020 og situasjonsplan mottatt 31.3.2020 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av påbygg/tilbygg mot nordvest på eiendommen samt en mur med høyde 1,5 meter langs nabogrensen mot vest.

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

Det foreligger ikke merknader til søknaden. Det foreligger derimot en privatrettslig avtale mellom part i Marikåpeveien 10 og tiltakseiendommen om type rekkverk på terrassen, viser til mail av dato 22.3.2020 i dokument 1. Dette anses ikke å være en merknad i saken og vurderes derfor ikke i byggesaken.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Historikk:

Det ble gitt dispensasjonstillatelse i vedtak av dato 11.6.2019.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesakbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Dispensasjonstillatelsen omfatter dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser § 1.1.1 vedrørende utnyttelsesgrad samt bygging utenfor angitt byggegrense. Omsøkt tiltak er i tråd med gitt dispensasjonstillatelse.

Søknaden:

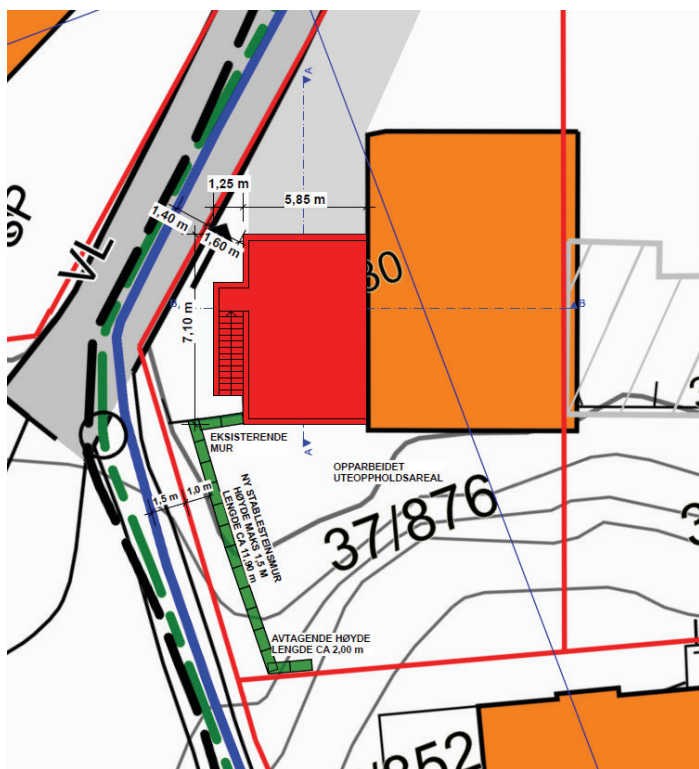
Søknad om tiltak er mottatt 24.3.2020, ytterligere dokumentasjon mottatt 31.3.2020. Tiltaket omfatter oppføring av påbygg/tilbygg til eksisterende enebolig mot nordvest samt oppføring av mur i naturstein en meter fra grensen mot turveg, høyde 1,5 meter.

-Tilbygget plasseres 1,6 meter fra nabogrensen mot turveg og med en avstand 3 meter fra kommunale VA ledninger. Underetasjen benyttes til garasje, 1. etasje blir soverom samt andre etasje benyttes til takterrasse.

-Muren plasseres langs nabogrensen mot turveg, 1 meter fra grensen i høyde 1,5 meter. Totak lengde på mur er oppgitt til ca 14 meter.

BYA for tilbygget er oppgitt til 21,9 m². BRA nytt er oppgitt til 56,1 m².

Total BRA på denne eiendommen etter utbygging vil være 253,6 m² ifølge ansvarlig søker i mail av dato 24.3.2020.



Utsnitt av situasjonskart datert 31.3.2020.

Det foreligger signert erklæring fra ingeniørvesenet om at tiltakshaver kan oppføre påbygget/tilbygget som omsøkt 3 meter fra VA ledninger samt muren skal plasseres 1 meter fra nabogrensen mot turveg. Erklæringen inneholder vilkår. Tillatelse til omsøkt tiltak gis med forbehold at vilkår ivaretas.

Gjeldende plangrunnlag:

Området omfattes av reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Justneshalvøya, felt C3. Godkjent av bystyret 16.1.2013. Formål: boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse. Det er gjort en mindre endring av detaljreguleringsplanen i vedtak av dato: 7.2.2017 i sak: 201616153 som omfatter

endring av at noen tomannsboliger er omregulert til eneboliger. Dette gjelder omsøkt eiendom. I kommuneplanens arealdel som er vedtatt 22.6.2011 er området merket med formål: bebyggelse og anlegg.

Byggetomten:

Eiendommen ble etablert 18.8.2014, og er tilkoplest offentlig vann- og avløpsnett. Tomten har et areal på 422,7 m². Avkjørsel er i fra Marikåpeveien. Terrenget er flatt på nordsiden av eiendommen og dekket av asfalt, sørlig del av eiendommen, baksiden av boligen, er gressplen og ligger noe høyere enn forsiden.

Avkjørsel:

Endres ikke.

Estetiske krav:

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

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 24.3.2020 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom nytt tilbygg/påbygg og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

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

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

Parkering og uteareal:

Parkering og uteareal er ivarettatt.

Overvann:

Pbl § 27-2 siste ledd: Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk.

Det er viktig at dette forholdet blir vurdert. Det er økende frekvens av kraftig nedbør på kort tid, og vi må i alle saker – spesielt ved fortetting – vurdere hvordan overvann blir håndtert.

Det er også viktig at ikke naturlige flomveier blir bygget igjen.

Uttalelser fra annen myndighet:

Dispensasjonssøknaden var forelagt parkvesenet og ingeniørvesenet, uttalelser vises i vedtak av dato 11.6.2019.

Avfall:

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK17 § 9-8. Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

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 SAK10 tredje del.

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

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

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

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Tilbygg/påbygg	5036	8 400
Mur	5041	4 800
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		14 200

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

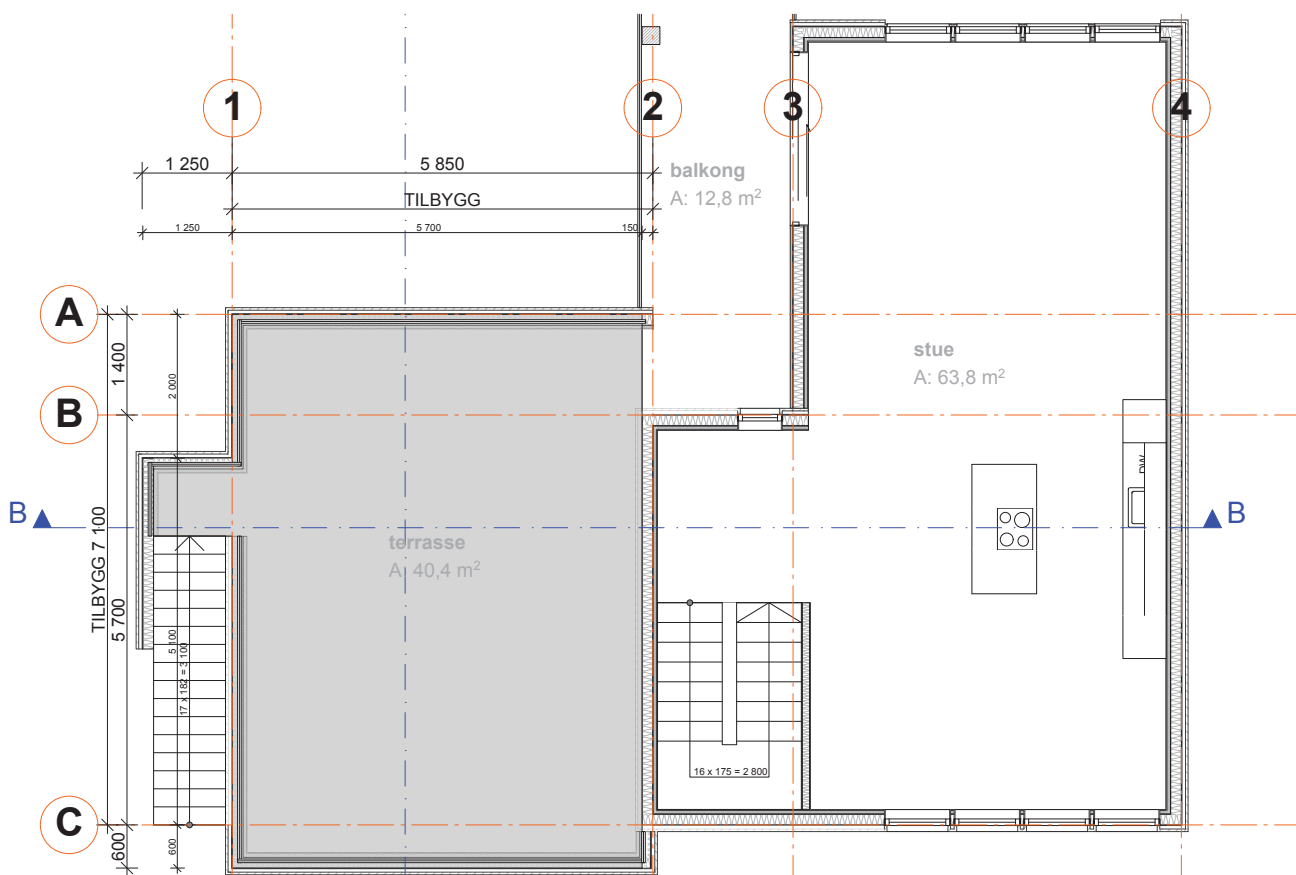
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#).
Se vedlagte orientering.

Med hilsen

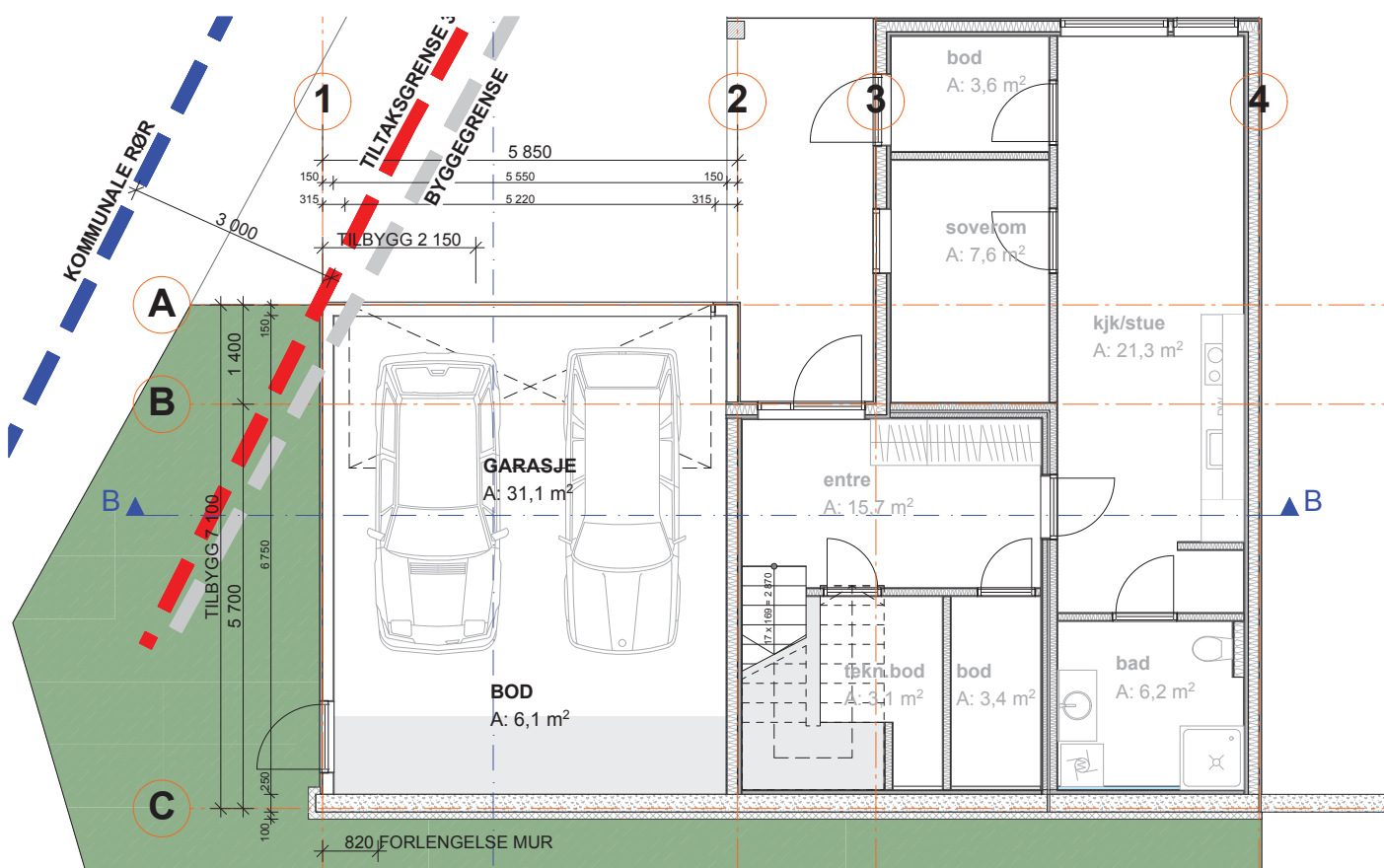
Margrethe Nygård
Ingeniør/saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur





 egg arkitektur as	Prosjekt: Marikåpeveien 30, gnr. 37 / bnr. 876, Kristiansand kommune				Tegnet av: ja o		Dato: 13.03.2020		Skala: 1:50		Fase: Byggeseknad tilbygg				Prosjekt nr.: 1906		Tegning nr.: A.20.02.01		Rev. nr.
	Kontrollert: Kristian Saga				Tegnet av: ja o		Dato: ja o		Skala: 1:50		Fase: Plan 2. etasje				Prosjekt nr.: 1906		Tegning nr.: A.20.02.01		
	EGG ARKITEKTUR AS				Nodeviga 18		Postboks 576		4665 KRISTIANSAND		t: 930 67 333		e-post: jao@egg-ark.no		org. 990 550 212 MVA				



Prosjekt:
Marikåpeveien 30, gnr. 37 / bnr. 876, Kristiansand kommune
Eier:
Kristian Saga

Tegnet av:
ja o

Dato:
13.03.2020

Skala:
1:50

Form:
Byggeseknad tilbygg
Tegning:
Plan U. etasje

Prosjekt nr.:
1906

Tegning nr.:
A.20.U1.01

Rev. nr.:

EGG ARKITEKTUR AS

Nodeviga 18

Postboks 576

4665 KRISTIANSAND

t: 930 67 333

e-post: jao@egg-ark.no

org. 990 550 212 MVA



 egg arkitektur as	Prosjekt: Marikåpeveien 30 , gnr. 37 / bnr. 876, Kristiansand kommune		Tegnet av: ja o	Dato: 13.03.2020	Skala: 1:100	Fase: Byggeseknad tilbygg	Prosjektør nr.: 1906	Tegning nr.: A.30.01.01	Revusjon:
	Klient: Kristian Saga		Skrevet av: ja o	Dato: ja o	Skala set:	Tegning: Snitt A			
	EGG ARKITEKTUR AS Nodeviga 18 Postboks 576 4665 KRISTIANSD t: 930 67 333 e-post: jao@egg-ark.no org. 990 550 212 MVA								



Kristian Saga
Marikåpeveien 30
4634 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201808260-21
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 11.06.2019

Marikåpeveien 30 - 37/876 - tilbygg/utvidelse av garasje - omgjøring av vedtak - dispensasjonstillatelse

Byggeplass:	Marikåpeveien 30	Eiendom:	37/876
Tiltakshaver:	Kristian Saga	Adresse:	Marikåpeveien 30 4634 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser § 1.1.1 vedrørende utnyttelsesgrad, samt bygging utenfor angitt byggegrense. Tegninger mottatt 4.7.2018 og situasjonsplan mottatt 7.12.2018 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter dispensasjon tilknyttet oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig.

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

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

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

Det er i dette vedtak kun godkjent dispensasjon, tiltaket er avhengig av byggesøknad etter pbl § 20-3.

Søknaden:

Søknad om dispensasjon ble mottatt 2.7.2018 og 4.7.2018. Nytt situasjonskart og en redegjørelse for BYA/BRA ble mottatt 7.12.2018. Tiltaket omfatter oppføring av påbygg samt utvidelse av garasje på vestlig side av boligen. Dispensasjonen er nabovarslet forskriftsmessig og det foreligger samtykke, på gitte vilkår, fra nabo med gnr/bnr 37/824, eier av stien inn til lekeplassen, om å bygge 1 meter fra nabogrensen.

BYA for utvidelsen er oppgitt til 21,5 m².

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Margrethe Nygård
Telefon
+47 38 24 32 34

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

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

Det foreligger ingen merknader til søknaden. Naboene har samtykket til tiltaket, samt det foreligger signert samtykke fra nabo i gnr/bnr 37/824 om å bygge 1 meter fra nabogrensen på gitte vilkår:

1. Brannteknisk på slik måte at det ikke begrenser muligheten for framtidig utvidelse på gnr 37 bnr 824
2. Sluke monteres i eget tun
3. Gjennomfører gjerdeplikt ihht til reguleringsplan og tomtekontrakt

Spesielle forhold:

Søknaden ble den 15.3.2019 behandlet i By- og miljøutvalget, her fremmet Høyre følgende

mindretallsanke: «Saken ankes inn for Formannskapet.»

Saken ble den 27.3.2019 avslått i Formannskapet.

Tiltakshaver sendte den 10.4.2019 inn sin klage på vedtaket for å be om ny vurdering da han mente at saken ikke hadde vært riktig fremstilt. Viser til tidligere korrespondanse i saken.

Tiltakshaver har undersøkt området godt i forhold til utnyttelsen på sammenliknbare eiendommer. Det ble den 7.2.2017 gjort en mindre endring av reguleringsplanen i forhold til å endre noen tomannsboliger til enebolig tomter. BYA og BRA ble i denne prosessen ikke endret på. Enebolig tomtene hadde et BYA på 150 m² og et BRA på 280 m², mens tomannsboligene hadde et BYA på 280 m² og et BRA på 420 m².

Det er ikke ønskelig fra plan- og bygningsetaten å gjøre endringer i eksisterende reguleringsplan, søknaden skal derfor vurderes som en dispensasjonssøknad. Det er kommet nye opplysninger i saken som gjør at byggesaksavdelingen vurderer saken på nytt.

Gjeldende plangrunnlag:

Området omfattes av reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Justneshalvøya, felt C3. Godkjent av bystyret 16.1.2013. Formål: boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse. Det er gjort en mindre endring av detaljreguleringsplanen i vedtak av dato: 7.2.2017 i sak: 201616153 som omfatter endring av at noen tomannsboliger er omregulert til eneboliger. Dette gjelder omsøkt eiendom.

I kommuneplanens arealdel som er vedtatt 22.6.2011 er området merket med formål: bebyggelse og anlegg.

Byggetomten:

Eiendommen ble etablert 18.8.2014, og er tilkoplest offentlig vann- og avløpsnett. Tomten har et areal på 422,7 m². Avkjørsel er i fra Marikåpeveien. Terrenget er flatt på nordsiden av eiendommen og dekket av asfalt, sørlig del av eiendommen, baksiden av boligen, er gressplen og ligger noe høyere enn forsiden.

I endret reguleringsbestemmelser Datert 19.12.2016, for omsøkt eiendom er utnyttelsen angitt som;
BRA = 210 m² og BYA = 140 m².

Boligen er registrert som en tomannsbolig i kjede. BRA er oppgitt i matrikkelen til å være 210 m², og ut i fra tidligere gitt tillatelse til oppføring av tomannsboligen datert 6.11.2014 (saksnummer: 201410709), er BYA oppgitt å være 112,5 m².

Ut i fra beregninger gjort av tiltakshaver for BRA og BYA vil;
BRA etter omsøkt tiltak bli 249,2 m² og BYA vil bli 115,5 m².

Estetiske krav:

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

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 4.7.2018 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

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

Overvann:

Pbl § 27-2 siste ledd: Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk. Det er viktig at dette forholdet blir vurdert. Det er økende frekvens av kraftig nedbør på kort tid, og vi må i alle saker – spesielt ved fortetting – vurdere hvordan overvann blir håndtert. Det er også viktig at ikke naturlige flomveier blir bygget igjen.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt parkvesenet for uttalelse:

«Tiltaket vil innebære at turveien og adkomsten til lekeplassen blir visuelt innsnevret. Byggegrensen har mange formål, ikke bare brannsikring. Byggegrense gir også lys og luft omkring grønnstrukturen samt sikrer gode uteoppholdsarealer og uteplasser på de private tomtene. Byggegrensen medfører også at grønnstrukturen oppleves mindre privat med tett bebyggelse i nærheten. Parkvesenet fraråder primært dispensasjon fra byggegrensen i et nylig regulert enhetlig område. Omsøkte tiltak innebærer 1 meter avstand til formåls/eiendomsgrense. Finnes det mellomløsninger? Garasjen er vist med stor bredde. Kan denne reduseres slik at avstanden mellom tiltak og formålsgrensen blir 3 eller 2 meter? Om plan- og bygg vil innvilge disp som omsøkt eller i redusert omfang må det stilles rekkefølgekrav til grensemarkering på søkers eiendom i form av hekk eller gjerde, slik at det er tydelig for brukerne av turveien/lekeplassen hvor den private grensen går.»

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet for uttalelse:

«VA-avdelingen har behandlet spørsmål om bygge avstand til kommunale VA-ledninger i forbindelse med tilbygg/utvidelse av garasje på nevnte eiendom. VA-avdelingen kan gi dispensasjon fra avstandskravet på følgende vilkår:»

- 1. Minimum byggeavstand fra tilbygg/garasje til kommunale VA-ledninger kan minimum være 3,0 meter.**
- 2. Det må utarbeides en erklæring som fraskriver kommunen for ansvar for skader som måtte oppstå på tilbygg/garasje ved drift og vedlikehold av VA-ledningene. Erklæringen tinglyses.**
- 3. Før arbeidet igangsettes må det sendes inn skisse/tegning, til VA-avdelingen, som viser plassering av tilbygg/garasje i forhold til VA-ledningene, samt forslag på erklæring.**

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentarer til uttalelser:

Det forutsettes at erklæring for VA-ledninger tinglyses på eiendommen og at denne tinglysningen foreligger før tiltaket igangsettes.

Avfall:

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8. Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

Dispensasjoner:

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

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan, vedrørende utnyttelsesgrad og oppføring av bebyggelse utenfor byggegrense.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir tiltakshaver at:

- En dobbel garasje gir plass til to biler som medfører at et mørkt og trist område blir benyttet.
- Det frigir i tillegg parkeringsplass på terreng som gir mer plass foran garasje/bolig.
- Uteoppholdsarealet vil øke som følge av etablering av takterrasse.
- Påbygget gir plass til flere soverom. Familien trives godt i området og vil helst ikke flytte.
- Påbygget medfører til økt bruk at utearealene ved at terrasse og kjøkken kommer på samme nivå.
- Utearealdelene flyttes et nivå opp som gjør det mindre sjenerende for oss og forbipasserende.
- Tilbygget tar areal som er mørkt og skyggefullt, dette blir i dag kun brukt til parkering. Derimot vil det etableres et nytt areal på tak terrasse over påbygget som gir sol og lys og utsikt.
- En dispensasjon her vil føre til at vår tomt fremdeles er blant de 15 med lavest utnyttelsesgrad.
- Utnyttelsesgraden som er satt for tomten vår står åpenbart ikke i forhold til særegenhetene ved vår tomt, da denne er en av de største.
- Det fremgår uttrykkelig av den mindre endringen i reguleringsplanen at man ikke får den boligmiksen som opprinnelig var planen.
- Dispensasjon vil ikke skape presedens da vår tomt skiller seg fra andre tomter i området.
- Det vil ikke føre til nedbygging av utearealer.
- Naboene har samtykket til tiltaket.
- Det er som sagt ikke tatt høyde for særegenheter ved vår tomt for en høyere utnyttelse her.
- Vi mener sikten hindre minimalt for de som ligger bak boligen, mot sør og sørøst.
- Byggegrensen blir overskredet minimalt da det kun er snakk om et hjørne av tilbygget/påbygget.
- Det vil fremdeles være 10 meter til neste bebyggelse.
- Det er tidligere gitt dispensasjon for bebyggelse ut over angitt byggegrense i området.

Hensyn:

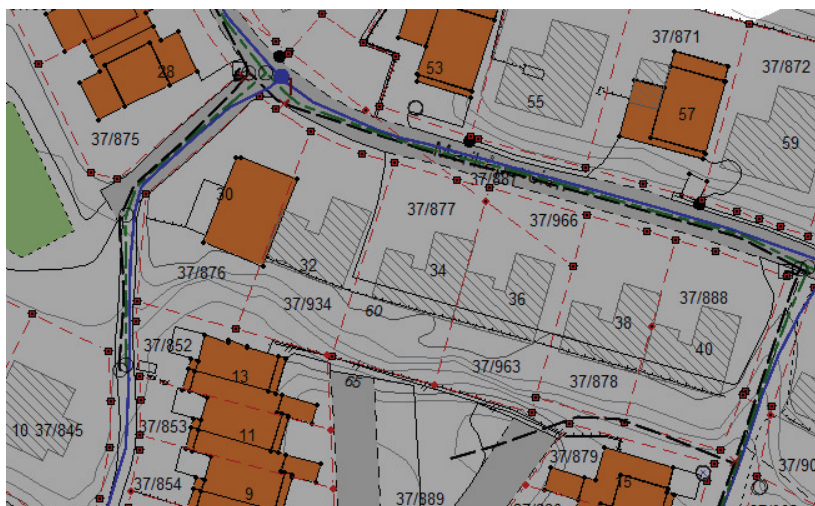
Hensynet bak byggegrensen i reguleringsplanen er å sikre en ubebygd sone mellom ulike arealformål. I gjeldende reguleringsplan er den ubebygde sonen mellom eksisterende boligbebyggelse og friluftsområder. Byggegrensen skal også ivareta estetiske kvaliteter som lokalisering av bebyggelse og bevaring av terreng og vegetasjon.

Hensynene bak utnyttingsbestemmelsen er blant annet det offentliges behov for å kunne styre bebyggelse av eiendommen med hensyn på blant annet, bebyggelsens volum, bokvalitet, uteoppholdsarealer, barn- og unge, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også sikring tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer samt sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Vurdering:

I plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd, første setning er det et vilkår for innvilgelse av dispensasjon satt til at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt. Som redegjort for over er hensynet i denne saken konsentrert rundt forholdet til bebyggelsens volum, ulemper for allmennheten og naboer, estetisk utformingen av bebyggelsen, byggets plassering, sikre ubebygde soner mellom ulike arealformål samt bevaring av friareal, terreng og vegetasjon.

Som nevnt over ble det foretatt en mindre reguleringsendring i 2017 fra tomannsboliger til eneboliger, det ble da ikke vurdert ny utnyttelsesgrad for disse tomtene. Tiltakseiendommen har et større eiendomsareal enn de resterende i samme rekke da denne er plassert på enden som vist under.



Utsnitt av situasjonskart

Som tiltakshaver redegjør for i sitt brev av 10.4.2019, er tiltakseiendommen en av de største tomtene med et areal på 423,2 m². sammenliknet med andre tomtar (eneboligtomter) viser tiltakshaver til at deres tomt er større enn 61 av de andre eneboligtomtene (69 tomtar var opprinnelig regulert til eneboligtomter). Tiltakshaver viser også til at gjennomsnittets utnyttelse for opprinnelig eneboligtomter er på 75 %, deres tomt har en utnyttelse på 50 %. Det vises også til at tiltakseiendommen er nest størst av opprinnelig tomannsboligtomter, før disse ble omregulert i 2017. Reguleringsbestemmelsene angir en utnyttelse for eneboligtomter på BRA = 280 m². Da det i 2017 ble foretatt en mindre endring av reguleringsplanen ble ikke utnyttelsesgraden endret i forhold til at tomannsboliger ble gjort om til eneboligtomter.

Vi ser også av situasjonskartet at tiltakseiendommen er mye bredere enn resterende tomtar i området da eiendomsgrensen har en utstikker/knekk mot stien i vest. Dette gjør at plassering av et tilbygg på denne delen av eiendommen fører til at tilbygget overskrider byggegrensen kun med en mindre del av hjørnet på tilbygget.

Vi gjør oppmerksom på at tilbygget ikke går ut over BYA, det er kun regulert BRA som overskrides. Tiltakshaver har her gjort et omfattende arbeid med å vise til at omsøkt tiltak ikke vil føre til at hensynet bak reguleringsbestemmelsen vedrørende utnyttelse ikke blir vesentlig tilsidesatt og at tiltaket ikke fører til presedens for resten av området da denne tomten er særegen i forhold til størrelse og plassering.

Plan- og bygningsseksjonen har vurdert saken på nytt etter at ny dokumentasjon er mottatt og finner at dispensasjon kan gis for omsøkt tiltak. I lys av at det ble gjort en reguleringsendring uten å foreta endringer i utnyttelsen, og sett i sammenheng med at omsøkt eiendom har et større areal vil denne eiendommen skille seg ut fra resten av rekken og de omregulerte tomannsboligene. Omsøkt dispensasjon vil vanskelig kunne benyttes av andre tomtar i planområdet og dispensasjon vil derfor kunne gis i denne saken.

Byggegrense:

Som nevnt i saksfremlegget av dato 5.3.2019 er det i denne saken ikke dispensasjon fra byggegrensen som er relativ, da denne overskridelsen er av mindre omfang og vil ha liten betydning.

Konklusjon:

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

Tilsyn:

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

Igangsettelse:

Før tiltaket omsøkes skal det foreligge tinglyst erklæring for VA-ledninger, ihht ingeniørvesenets uttalelse.

Gebyr:

Dispensasjonsgebyr gitt i dokument 17 datert 19.3.2019.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Kopi: By- og miljøutvalget

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker



Kristiansand
kommune

PIPEFIKS AS
Lundevegen 50
4708 VENNESLA

Vår ref.:
BYGG-23/00199-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.02.2023

Marikåpeveien 30, ferdigattest for piperehabilitering

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 37 / 876 / 0 / 0
Ansvarlig søker: PIPEFIKS AS
Tiltakshaver: Kristian Saga

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for piperehabilitering, som vi mottok 07.02.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for piperehabilitering slik det er beskrevet i tillatelse av 23.01.2023. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Med hilsen

Erik Koveland
Spesialkonsulent

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
KRISTIANSANDSREGIONEN BRANN OG REDNING IKS
Kristian Saga

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

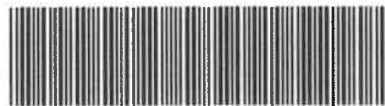
**Saksbehandlers
telefonnummer:**
90601902

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Innsenders navn:	Kristian Saga		
Adresse:	Marikåpeveien 30		
Postnummer:	4634	Poststed:	Kristiansand

Doknr: 2307297 Tinglyst: 03.04.2020
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Etter søknad av 31.3.2020 fra eier av, Marikåpeveien 30, Gnr 37, Bnr 876, i Kristiansand kommune, om dispensasjon fra avstandskrav til offentlige vann- og avløpsledninger i forbindelse med oppføring av tilbygg og oppføring av mur, gis det dispensasjon på vilkår. I medhold av Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, vedtatt av bystyret 27. november 2019, pkt.3.4 andre ledd er det gitt dispensasjon fra Standard abonnementsvilkår for vann og avløp – Administrative bestemmelser pkt. 3.4 første ledd: Bygging nær offentlig vann- og avløpsanlegg, jf byggesaksavdelingens dispensasjonsvedtak 11. juni 2019.

Følgende vilkår skal være innfridd:

- Avstand fra tilbygg/garasje til kommunal vann-/avløpsledning kan minimum være 3 meter. Avstand fra mur til kommunal vann-/avløpsledning kan minimum være 2,5 meter.
- Som følge av tiltakets plassering forplikter eier seg til å dekke alle ekstra kostnader som påføres Kristiansand kommune i forbindelse med drift og vedlikehold av vann-/avløpsledningen.
- Skader på tilbygg/garasje eller mur, som er forårsaket av brudd på vann-/avløpsledningen og som er en følge av plasseringen, vil ikke bli erstattet.
- Kristiansand kommune har rett til adkomst for nødvendig tilsyn, vedlikehold og nødvendig oppgradering av vann- /avløpsledningen.
- Tiltak vist på situasjonskart sist revidert 31. mars 2020 (vedlagt) er godkjent for bygging iht. nærværende vilkår.
- Situasjonskart med nødvendige inntegninger skal følge tinglysningen.
- Erklæringen tinglyses på nevnte eiendom og kan ikke slettes uten Kristiansand kommunes samtykke.
- Kopi av tinglyst erklæring sendes Kristiansand kommune.

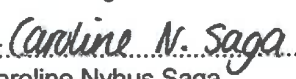
Eier av Gnr: 37 Bnr: 876

Kristiansand den 31.3.2020

Signatur: 

Navn: Kristian Saga

Personnummer:

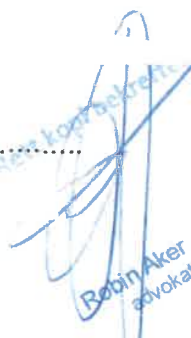
Signatur: 

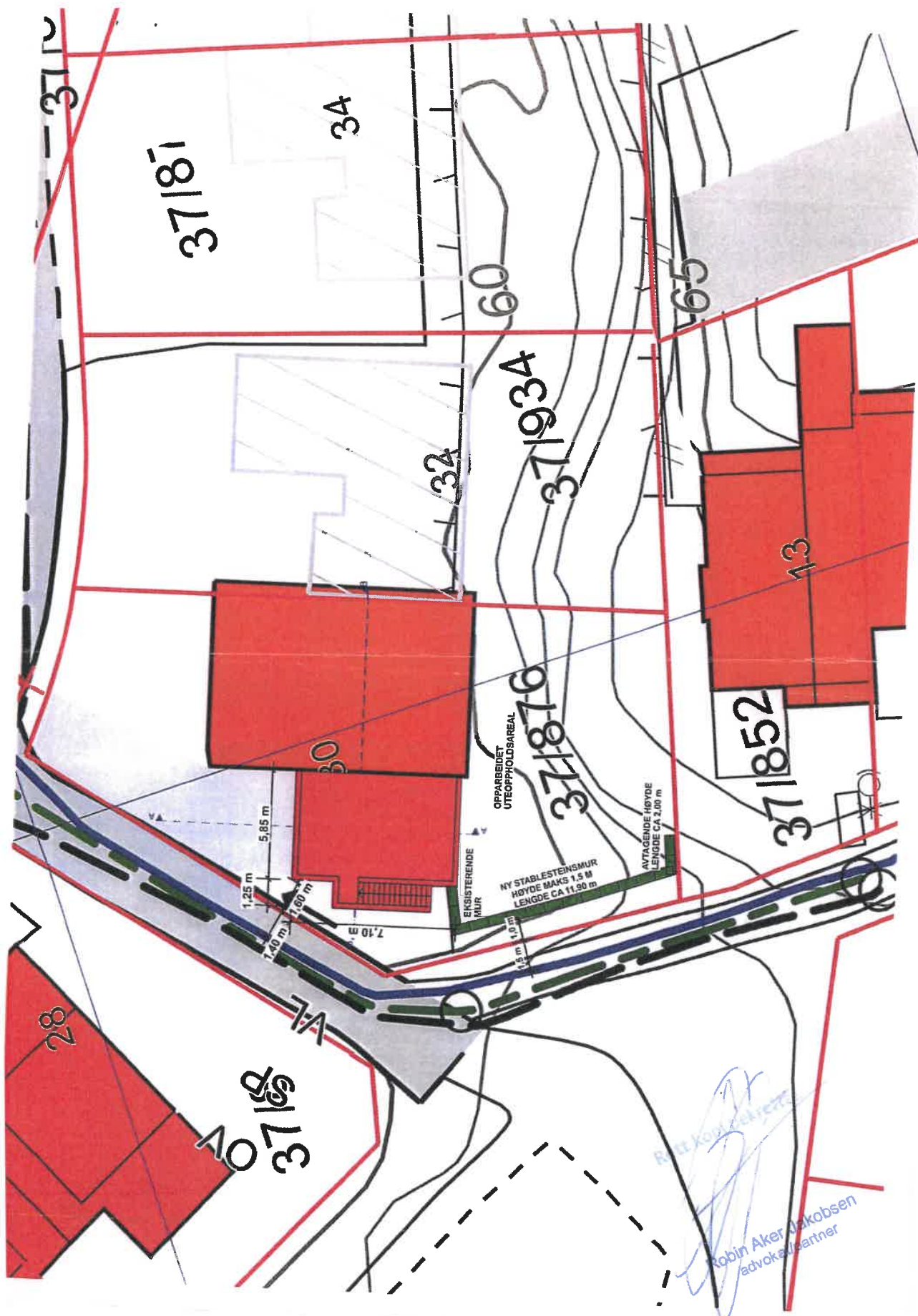
Navn: Caroline Nyhus Saga

Personnummer:

Signatur: 

Navn: Kjell Løyning
for Kristiansand kommune, Ingeniørvesenet.


Robin Aker Jakobsen
advokat/partner



Notater

This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for handwriting practice or general writing. There are no margins, text, or other markings on the page.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Marikåpeveien 30, 4634 KRISTIANSAND S

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at 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.

Notater

[illegible]



SØRMEGLEREN