

Gamle Andøyvei 11

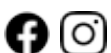
Ytre Vågsbygd



Prisantydning: **kr 5 690 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Nyere og betydelig oppgradert enebolig i kjede med solrike uteplasser og carport m. el.lader. Barnevennlig beliggenhet!



Boligen er bygd i 2020, med gjennomgående oppgradert standard samt gjennomtenkte valg.

**Nyere og betydelig oppgradert enebolig i kjede med solrike uteplasser og carport m. el.lader.
Barnevennlig beliggenhet!**

Området
Kristiansand

Adresse
Gamle Andøyvei 11

Prisantydning
kr 5 690 000,-

Omkostninger: **kr 154 620,-**
Totalpris: **kr 5 844 620,-**
Kommunaleavgifter: **kr 14 667,-**
Formuesverdi: **kr 928 639,-**

Primærrom: 128 m²
Bruksareal: 135 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2020
Soverom: 4
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 1127 m²



Johan Elieson
Eiendomsmegler

46 47 31 35
johan@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Sentrum
Skippergata 10
38 02 22 22
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

STANDARD

Velkommen til visning av Gamle Andøyvei 11. En flott enebolig i kjede med gjennomgående god standard, solrike uteplasser og carport. Boligen er betydelig oppgradert fra standard leveranse og var ferdigstilt i 2020. Attraktiv beliggenhet nær Andøya og Møvik i Ytre Vågsbygd. Dette er et rolig boligområde med nærhet til butikk, sjø, turområder, skoler og barnehager.

Bilen parkeres på tomten/ icarport og herfra er det videre adkomst til boligens gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Herfra er det adkomst til øvrige rom i etasjen. I etasjen er to av boligens fire soverom. Rommene har plass til stor seng med tilhørende møblement samt garderobeskap. Rommene passer utmerket som barnerom eller gjesterom.

I underetasjen er det videre et lekkert flislagt badrom med varme i gulv. På badet er det servant med oppbevaring, toalett, og dushjørne. I etasjen er det er praktisk vaskerom med utgang/ inngang ved carport.

Videre opp til boligens 1. etasje.

Boligen hovedrom- et stort, godt rom med åpen stue kjøkkenløsning. Her er det peisovn som sørger for god varme og hygge på kaldere dager. Rommet er enkelt å innrede med plass til flere sittegrupper med tilhørende møblement. I rommet er det en deilig takhøyde samt gode lysinnslipp fra vindusflatene.

Kjøkkenet er levert av Sigdal. betydelig oppgradert og praktisk plassert i rommet. Integrerte hvitevarer som, kjøleskap/ frysenskap, stekeovn, induksjon platetopp (Bora) og oppvaskmaskin medfølger. Her er alt lagt til rette for matlaging. Praktisk spisebord tilknyttet kjøkkenøy. Store vindusflater i rommet sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse med god plass til utemøblement, grill mm. Gode solforhold.

I etasjen er det også en egen "fløy" med et lekkert flislagt badrom og boligens hovedsoverom, samt garderobe/ soverom. Hovedsoverommet har plass til stor seng med tilhørende møblement samt utgang til terrasse.

Mellom baderommet og hovedsoverommet er det innredet en romslig walkin- garderobe. Rommet er

byggemeldt som soverom og kan fint benyttes som det.

Boligen er bygd i 2020, med gjennomgående oppgradert standard samt gjennomtenkte valg. Det er god plass til å parkere bilen på tomten og i carport med el.lader. Her er det også en romslig utebod.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 128 kvm, Bruksareal: 135 kvm Sekundærrom: 7 kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 60 m² - 2. etg. 75 m².

P-rom 1. etasje: Hall m/trapp, bad, soverom, soverom, vaskerom

S-rom 1. etasje: Bod

P-rom 2. etasje: Trapperom, gang, bad, omkleddingsrom, soverom, stue/kjøkken, .

NB: Utvendig bod er medtatt i samlet arealmåling.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Garderobe/ omkleddingsrom er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommet er byggemeldt som soverom. Rommet er godkjent til varig opphold/beboelse.

Arealer og rombenevnelse er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2020 i følge Kristiansand kommune.

OPPVARMING

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

TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Arild Grundetjern den 22.08.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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 2020 og er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig er samtlige bygningsdeler i god stand. Det er ikke utført hulltaking inn mot våtrom da eier har fremlagt dokumentasjon. SIGDAL kjøkkeninnredning er i god stand. BORA induksjon platetopp med integrert ventilator er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Rørøppegget ligger rør i rør, kontrollskap for rørøppegget er montert i vaskerom. Innvendig stoppekran er plassert i vaskerom. Ved og elektrisk til oppvarming. FLEXIT boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav. Utvendig bod er medtatt i samlet arealmåling for boligen Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Lovlighet

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Ingen avvik.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Pkt 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, Oppføring av kjedede eneboliger, Gamle andøyvei 5 og 7. Forventet ferdigstilt i løpet av høsten.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

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

BELIGGENHET

Flott og solrik beliggenhet nær Andøya og Møvik i Ytre Vågsbygd.

Det er kort vei til buss og bussmetro, Sjøstrand barneskole og Møvik ungdomsskole, barnehager (bl.a. Andungen) og butikker (Joker og Meny på Vågsbygdveien). I tillegg er det nærhet til flotte friluftsområder med badestrender ved sjøen (f.eks. Paradisbukta og Møvikstranda) og fint turterreng med bl.a. lysløype og badevann i Voieskogen. Det er også flott turområde med fine utsiktspunkt og umiddelbar nærhet til sjøen rundt Kanonmuseet ved Flekkerøytunnellen.

TOMT

Areal: 1 127 kvm, Eierform: Eiet tomt

PARKERING

Parkering i carport med el.lader og på tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 29.12.2021. Ferdigattesten gjelder oppføring av fire kjedehus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Nnr 749 - Voie Gård, gnr 11, bnr 749, datert 23.01.2008. 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.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:
Dagboknr.: 838532 Tinglyst: 15.09.2016 - Erklæring/avtale. Avtale om grunnrettigheter til oppsetting av nettstasjon nr. 07103 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om vegetasjon.

GAMLE ANDØYVEI 11

Dagboknr.: 838597 Tinglyst: 15.09.2016 - Avtale om grunnrettigheter til høyspent jordkabel - 22kV, kabel nr. 3334 og 3335. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.. Bestemmelse om bebyggelse.

Dagboknr.: 919602 Tinglyst: 25.08.2017 - Bestemmelse om vannledning. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg. Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg.

Dagboknr.: 919602 Tinglyst: 25.08.2017 - Bestemmelse om kloakkledning. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg. Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

5 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

142 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 690 000,-))

154 620,- (Omkostninger totalt)

5 844 620,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 14 667 pr. år

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2023 er kr. 3.113,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømninger.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 6.673,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FELLESKOSTNADER

Kr. ,- pr..

ANDEL FELLESBJELD / FELLESFORMUE

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 928 639,- for år 2021. Sekundær: Kr. 3 343 101,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Gamle Andøyvei 11, Gnr. 11 Bnr. 901 Snr. 2 i Kristiansand kommune. Sameiebrøk: 1560/6240

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

Mathias Leo Kanold

Andrea Ween Skeie

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Oppheng til bilde i trapp følger ikke med.

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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 46 47 31 35.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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 budforhøvelser. Budforhøvelser 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.

LOVVERK

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 bygningssakyndig 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.

HVITVASKING

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.

OPPGJØR

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

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

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

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

11-23-0335

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

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

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerens hjemmeside

www.sormeqleren.no/11-23-0335. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Johan Elieson, tlf. 46 47 31 35

VEDERLAG

Digital grunnpakke (Kr.6 950)

Oppgjør (Kr.11 900)

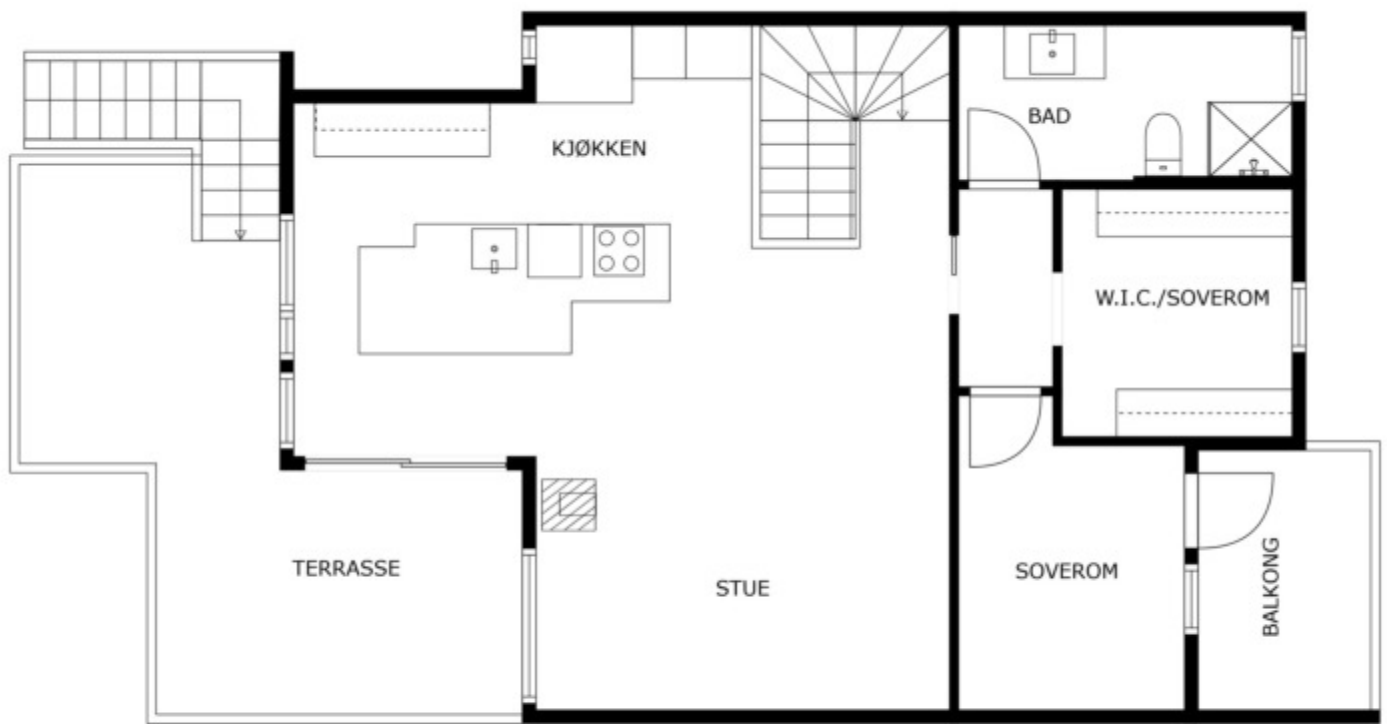
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 690 000,-) (Kr.56 000)

Tilrettelegging (Kr.15 500)
Totalt kr. (Kr.91935)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.
944 121 331

SALGSOPPGAVE
Sist oppdatert 30.08.2023



Vi starter i boligens 2. etasje og her er det følgende romløsning



Kjøkkenet er levert av Sigdal, betydelig oppgradert og praktisk plassert i rommet.



Praktisk spisebord tilknyttet kjøkkenøy







I rommet er det en deilig takhøyde samt gode lysinnslipp fra vindusflatene.



Rommet er enkelt å innrede med plass til flere sittegrupper med tilhørende møblement



Det er peisovn som sørger for god varme og hygge på kaldere dager



Baderom 2. etasje



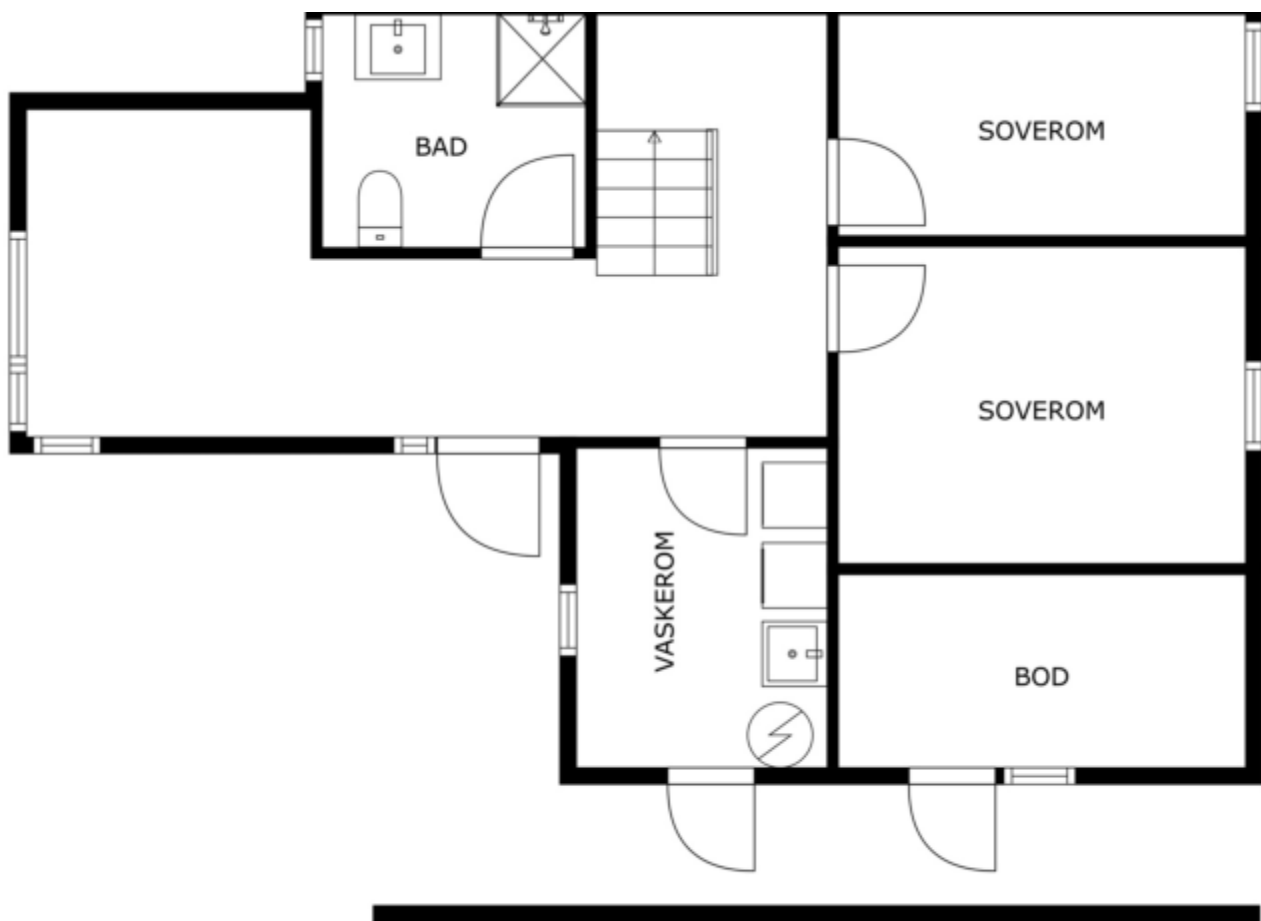
Fra soverommet er det ugang til balkong



Romslig walkin- garderobe. Rommet er byggemeldt som soverom og kan fint benyttes som det.



Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse med god plass til utemøblement, grill mm. Gode solforhold.



Videre ned til boligens første etasje



Bilen parkeres på tomten/ icarport og herfra er det videre adkomst til boligens gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko



To av boligens fire soverom er plassert i første etasje



Rommene nede passer utmerket som barnerom, gjesterom, kontor mm.



På badet er det servant med oppbevaring, toalett, og dushjørne





Herfra er det adkomst til øvrige rom i etasjen



Inngangsparti



Inngangsparti



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

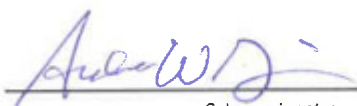
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/ladestasjon** til el-bil 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 løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

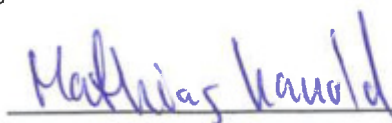
Oppheng til bilde i trapp følger ikke med.

Kristiansand, 18/8-23

Sted/dato



Selgers signatur



Selgers signatur

Egenerklæring

Gamle Andøyvei 11, 4623 Kristiansand s

16 Aug 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gamle Andøyvei 11

Postadresse

Gamle Andøyvei 11

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?

November 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.

November 2020 - dagens dato

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Kanold, Mathias Leo

Medselger

Skeie, Andrea Ween

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

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?

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i 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 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Oppføring av kjedede eneboliger, Gamle andøyvei 5 og 7. Forventet ferdigstilt i løpet av høsten.

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Kanold, Mathias Leo

Date

2023-08-16

Name

Skeie, Andrea Ween

Date

2023-08-16

Identification

 Kanold, Mathias Leo

Identification

 Skeie, Andrea Ween



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kanold, Mathias Leo
Skeie, Andrea Ween

16/08-2023
12:51:55
16/08-2023
14:14:48

BANKID
BANKID

Tilstandsrapport

📍 Gamle Andøyvei 11, 4623 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 11, bnr. 901, snr. 2

Areal (BRA): Kjedehus 135 m²



Befaringsdato: 17.08.2023

Rapportdato: 28.08.2023

Oppdragsnr.: 18128-1590

Referansenummer: JW3785

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Gyldig rapport
28.08.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) er i dag et av de ledende takstfirmaer i Kristiansand, og har taksert tusenvis av eiendommer. Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.



Fagområder for takstmannen:

- Verdi/lånetaksering.
- Tilstandsrapport.

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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 2020 og er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig er samtlige bygningsdeler i god stand.

Det er ikke utført hulltaking inn mot våtrom da eier har fremlagt dokumentasjon. SIGDAL kjøkkeninnredning er i god stand. BORA induksjon platetopp med integrert ventilator er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Rørøppegget ligger rør i rør, kontrollskap for rørøppegget er montert i vaskerom. Innvendig stoppekran er plassert i vaskerom. Ved og elektrisk til oppvarming. FLEXIT boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.

Utvendig bod er medtatt i samlet arealmåling for boligen.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Kjedehus				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	60	53	7	
2. etasje	75	75	0	
Sum	135	128	7	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

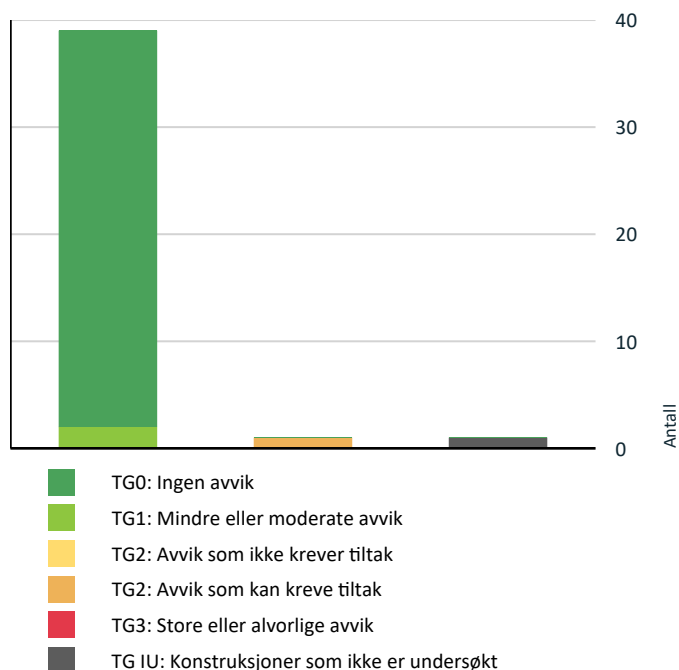
[Gå til side](#)

Kjedehus

- 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.

Soveromsdør tar i karm.

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.

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 0

Takpapp er i god stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Nedløp og beslag

! TG 0

Takrenner og beslag er i god stand.

Veggkonstruksjon

! TG 0

Kledningen er i god stand.

Kledningsbord nærmere bakken enn ca. 15 cm er spesielt utsatt for fukt/råte.

Kledningen er utlektet og musebånd er montert.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

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.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

! TG 0

Vinduer er i god stand.

Dører

! TG 0

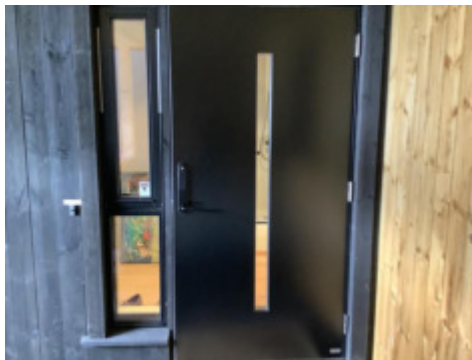
Ytterdører er i god stand. Lite merke på karm til skyvedør til terrasse.

YALE kodelås er montert ved inngangsdør og vaskeromsdør.

Inngangsdør tar i karm og bør justeres.



YALE-kodelås er montert ved inngangsdør og vaskeromsdør.



Inngangsdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 0

Terrasse er i god stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Rekkverk er iht. krav.

Utvendige trapper

! TG 0

Trapp ved terrasse er i bra stand, rekkverk er iht. krav.

INNENDIG

Overflater

! TG 0

Tilstandsrapport

Overflater gulv:

1. etasje:

Hall m/trapp: Parkettgulv.

Bad: Fliser.

Soverom x 2: Parkettgulv.

Vaskerom: Fliser.

Bod: Betonggulv.

2. etasje:

Stue/kjøkken: Parkettgulv.

Gang: Parkettgulv.

Bad: Fliser.

Garderobe: Parkettgulv.

Soverom: Parkettgulv.

Forbehold om feil må tas.



Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hall m/trapp, avvik i rommet var 7 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom i 1. etasje, avvik i rommet var 5 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i lite soverom i 1. etasje, avvik i rommet var 5 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 10 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i garderobe, avvik i rommet var 5 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Radon

TG 0

Radonsperre er iht. krav.

Pipe og ildsted

TG 0

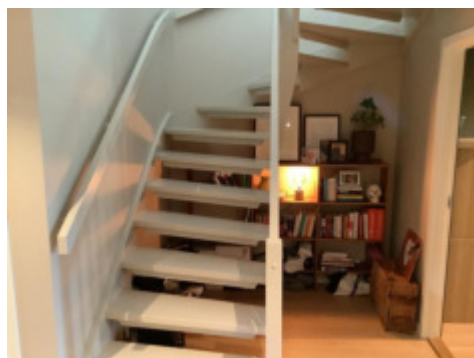
Rørpipe er montert, ingen synlige feil ble oppdaget under befaringen.

Lotus peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.

Innvendige trapper

TG 0

Åpen trapp med rekkverk og håndløper montert.



Andre innvendige forhold

TG 2

1 soveromsdør tar i karm og trenger justering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soveromsdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere soveromsdør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 0

Malt tak og fliser/malte vegger.

Overflater Gulv

TG 0

Tilstandsrapport

Fliser på gulv.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.



Kontroll av fallforhold til gulvsluket utført med laser.

Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert i dørterskel.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da eier har fremlagt dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.



Kontroll av fallforhold til gulvsluket utført med laser.

Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert vaskekum/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble registrert.

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.



Kontrollskap for røropplegget.

Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert i dørterskel.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke utført da eier har fremlagt dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 0

Malt tak og fliser/malte vegger.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv, hulrom ett par steder.

Det er etablert fall til gulvsluket.



Kontroll av fallforhold til gulvsluket utført med laser.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

Ventilasjon

TG 0

Veggventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert i dørterskel.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke utført da eier har fremlagt dokumentasjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

SIGDAL kjøkkeninnredning er i god stand.

BORA induksjon platetopp med integrert ventilator er montert.

Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken.



BORA induksjonstopp.



Tilstandsrapport

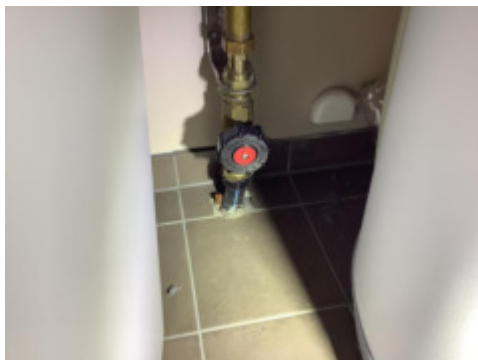
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 0

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i vaskerom.



Innvendig stoppekran montert i vaskerom.

Avløpsrør

1 TG 0

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

Ventilasjon

1 TG 0

FLEXIT boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann har ikke denne fagkunnskap.

Varmtvannstank

1 TG 0

V.v.-bereder er på ca 200 liter.



Elektrisk anlegg

1 TG 0

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

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

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 oppdatert? (årstall)
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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 at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannstilløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Branntekniske forhold

! TG 0

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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.

Grunnmur og fundamenter

! TG 0

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

Terrengforhold

! TG 0

Ingen fall på terreng mot boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	60	53	7	Hall m/trapp , Bad , Soverom , Soverom 2, Vaskerom	Bod
2. etasje	75	75	0	Trapperom , Gang , Bad , Omkladningsrom (opprinnelig soverom på tegning), Soverom , Stue/kjøkken	
Sum	135	128	7		

Kommentar

Utvendig bod i boligen er medtatt i samlet arealmåling, da den er en integrert del av boligen.

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny bolig i 2020.

☒ Ja ☐ Nei

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
17.8.2023	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Mathias Leo Kanold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	11	901		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Gamle Andøyvei 11							
Hjemmelshaver							
Skeie Andrea Ween, Kanold Mathias Leo							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 750 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.08.2023	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	18.08.2023	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	17.08.2023	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	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 symptom 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

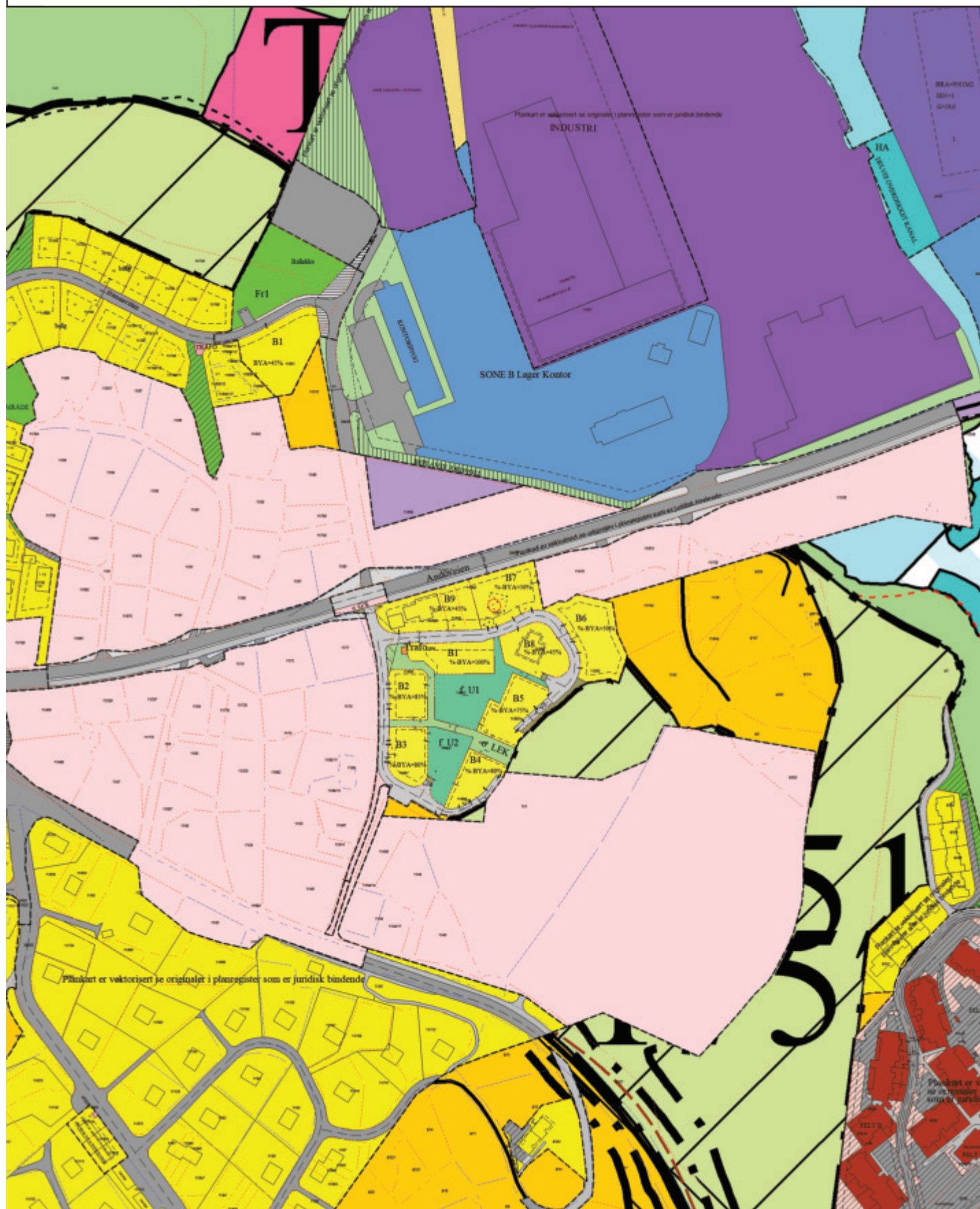
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JW3785>

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





Plan nr. 957.

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan

Voie gård, Gnr. 11, bnr. 749

Kristiansand kommune.

19.03.07

revidert i samsvar med Bystyrets vedtak av 23.01.2008.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse

Bebyggelsen skal ha saltak/pulttak med takvinkel mindre eller lik 45°. Maksimal mønehøyde 8,5 m, målt i forhold til adkomstvei ved avkjørsel. Maksimal gesimshøyde for hus med saltak er 7,5 m, målt i forhold til midlere terrengnivå rundt bygning.

Det stilles krav til at bebyggelsen i området framstår variert innenfor et helhetspreg, hva angår former, fargeskala og materialbruk, og at den er tilpasset omgivelsenes karakter. Hver boligparsell skal ha plass til en bilplass.

Det tillates ikke vesentlige terrenginngrep utenfor byggegrensene innenfor byggeområdene, utover det som er nødvendig for å sikre adkomst.

Tillatt tomteutnyttelse innenfor planområdet er beregnet av bolig (%-BYA) inklusive bilplass og er angitt på plankartet for hvert enkelt delområde.

Ved samlet søknad om byggetillatelse for hvert delområde skal det vedlegges en utomhusplan som gjør rede for alle nødvendige høyder på murer, gesimser, møner og terreng, eiendomsgrenser, plassering av poststativ og avfallsbeholdere samt bilplasser/garasjer.

70 % av bebyggelse og tilhørende uteareal innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

- 1.1.1 På område B1 skal det kunne oppføres leilighetsbygg i 2 etasjers bygning med tilhørende p-kjeller. Det skal innpasses 1 plass i p-kjeller for hver boenhet. Nedkjøring til p-kjeller skal løses innen delområdet. Det tillates 8 boenheter.
- 1.1.2 På område B2 skal det kunne oppføres rekkehus/kjedehus med tilhørende garasjer eller overdekte p-plasser. Det tillates totalt 4 boenheter. Avkjøringene fra Gamle Andøyvei skal ordnes parvis.
- 1.1.3 På område B3 skal det kunne oppføres rekkehus/kjedehus med tilhørende garasje eller overdekte p-plasser. Det tillates totalt 4 boenheter. Avkjøringene fra Gamle Andøyvei skal ordnes parvis.
- 1.1.4 På område B4 skal det kunne oppføres rekkehus/kjedehus med tilhørende garasjer eller overdekte p-plasser. Det tillates totalt 3 boenheter.

- 1.1.5 På område B5 skal det oppføres to firemannsboliger. Det tillates totalt 8 boenheter.
- 1.1.6 På område B6 skal det kunne oppføres rekkehus/kjedehus med tilhørende garasjer eller overdekte p-plasser. Det tillates totalt 5 boenheter. Garasjer tillates ikke å ha større utvendig bredde enn 3.2 m og ikke større gesimshøyde enn 2.5 m.
- 1.1.7 På område B7 skal det kunne oppføres kjedehus med tilhørende garasjer eller overdekte p-plasser. Det tillates totalt 4 boenheter. Garasjer tillates ikke å ha større utvendig bredde enn 3.2 m og ikke større gesimshøyde enn 2.5 m.
- 1.1.8 På område B8 kan det oppføres bolig med tilhørende garasje. Det tillates maks. 1 boenhet. Det skal være 2 bilplasser. Frittstående garasje og uthus kan tillates bygd utenfor byggegrensa dersom de ligger med avstand minst 2,0 m fra veikant når de ligger parallelt med veien og 5,0 m vinkelrett på veien.
- 1.1.9 På område B9 kan det oppføres boliger med tilhørende garasjer. Det skal være 2 bilplasser pr bolig. Frittstående garasjer og uthus kan tillates bygd utenfor byggegrensa dersom de ligger med avstand minst 2.0 m fra veikant.
- 1.2 Felles uteoppholdsareal f_U1 og f_U2 skal være felles for bebyggelsen i B1 – B9 som vist på plankartet.

2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Gang-/sykkelvei
Det skal anordnes halvbom for å hindre biltrafikk.
Veien skal kunne brukes som adkomst til eiendommene.
- 2.2 Felles avkjørsel f_V1 skal være felles for tilliggende bebyggelse som vist på plankartet.
- 2.3 Felles avkjørsel f_V2 skal være felles for tilliggende bebyggelse som vist på plankartet.

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 Offentlig friområde skal opparbeides til lekeplass og til stier for atkomst til lekeplass.
Områdene skal beplantes og utstyres med minimum sandkasse og benker.

4. FRISIKTSONER

- 4.1 Det skal være friskt langs vei/kryss/avkjørsler som vist på plankartet, 0,5m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 5.1 Lekeplasser må ferdigstilles før nærmeste delfelt kan gis brukstillatelse.
- 5.2 Halvbom (eller sykkelsluse) må være på plass før noe delfelt kan gis brukstillatelse.
- 5.3 Det må foreligge godkjent utomhusplan og tekniske planer for hele området før det kan gis igangsettingstillatelse for noen av boligene.
- 5.4 Før bygningsmassen tillates tatt i bruk skal fellesområder og friområder være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og tekniske planer
- 5.5 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til nye boenheter i planområdet før Vågsbygdveien er bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fram til kryss med Holskogveien.
- 5.6 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til nye boenheter i planområdet før 2011.
- 5.7 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til nye boenheter i B7 før stabbur flyttes bort til den del av eiendommen som skal tilhøre hovedhuset i B8.

Revidert: mindre endring - vedtak 09.02.2015

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 23.01.2008 som sak nr. 8

Plan- og bygningssjefen.

TEGNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER PBL§25, 1.ledd nr.1
Område for boliger (110)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER PBL§25, 1.ledd nr.3

- Vegareal (310)
- Gang/sykkelvei (320)
- Annet vegareal (319)

SPECIALOMRÅDER PBL§25, 1.ledd nr.6
Frimråde lekeplass (430)

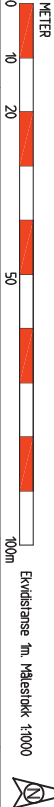
SPECIALOMRÅDER PBL§25, 1.ledd nr.6
Friskitsone i vegkryss (640)

FELLESOMRÅDER PBL§25, 1.ledd nr.7

- Felles avkjørsel (710)
- Felles lekeareal (750)

LINESYMBOLER

- Planlagt bebyggelse
- Formidlsgrænse
- Byggegrænse
- Regulert senterlinje vei
- Friskitslinje i vegkryss
- Mur
- Planlagt bebyggelse
- Ekisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse fjernes
- Avkjørsel
- Born/sluse



REV.	Endringer	Dato	Sign.
A	Bystyrets vedtak 23.01.2008: flyttet sykkesluse	13.02.2008	Ehh

Reguleringsplan med bestemmelser for

VOIE g.nr./b.nr. 11/749

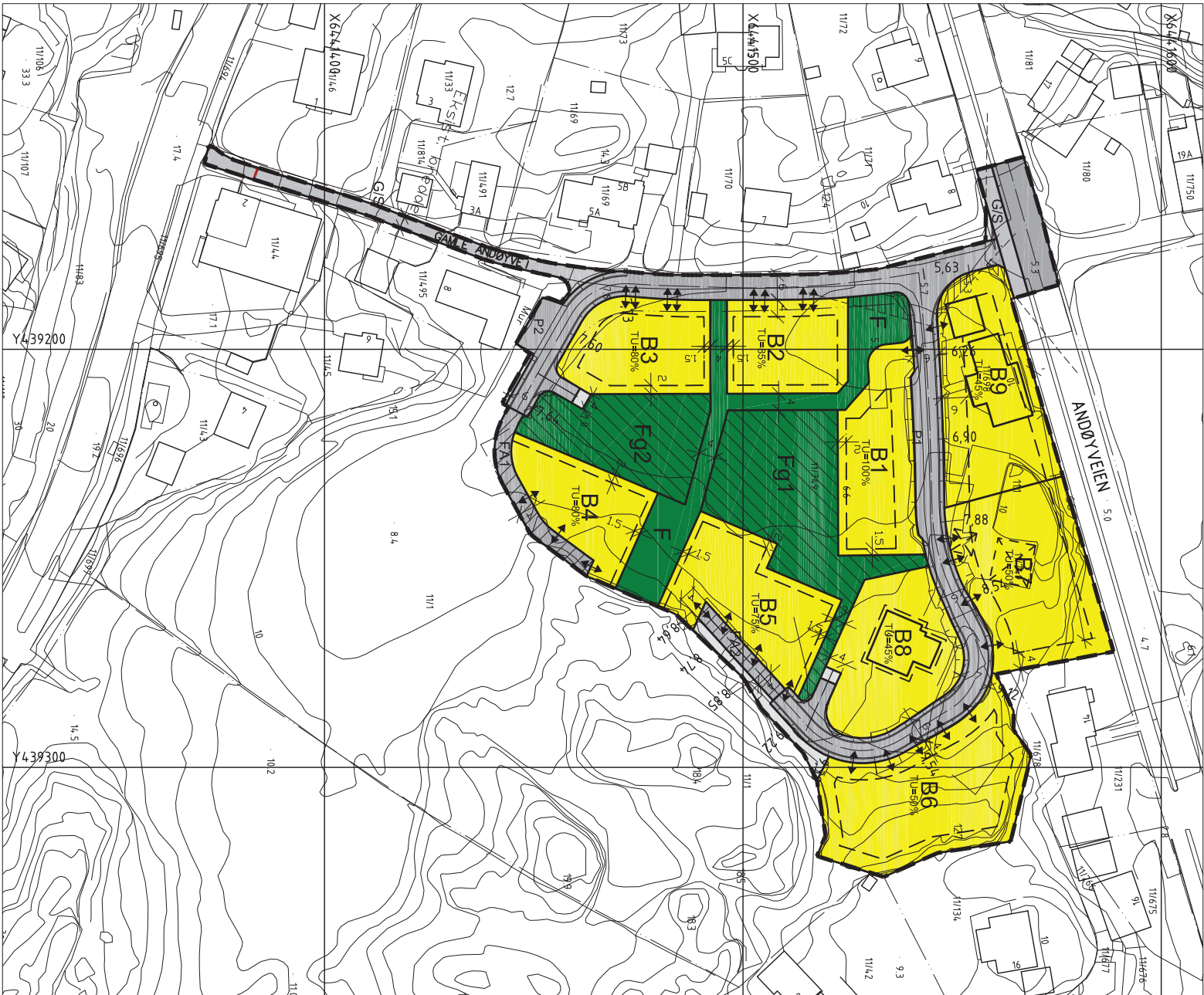
Kristiansand kommune

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	07.04.2006	
1. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Uttegning til offentlig ettersyn		
2. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Evt. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Bystyrets vedtak	23.01.2008	
Planen er utarbeidet av:	SAKSNR.	TEGN.NR.
ARNESSEN BYGG AS		SAKSBEH.

RAMBOLL



DATO:	REV.
14.03.2007	A





Arnesen Bygg AS
Postboks 5543 Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201604503-5 /TAU
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 01.09.2016

Andøyveien 10, Gamle Andøyvei 12 - 11/698, 11/749 - Mindre reguleringsendring - Delingstillatelse

Sted:	Andøyveien 10 Gamle Andøyvei 12	Eiendom:	11/698 11/749
Søker / Eier 11/749:	Arnesen Bygg AS, Postboks 5543 Voiebyen, 4677 KRISTIANSAND S		
Eier 11/698:	Kenneth Nodeland, Andøyveien 10, 4623 KRISTIANSAND S		
Søknaden gjelder:	Deling av eiendom		

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

- A. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 bokst. m, 20-2, 21-4 og 26-1 godkjennes søknad om fradeling i samsvar med situasjonsplan mottatt datert plan-, bygg- og oppmålingsetaten 31.8.2016.

Tillatelsen omfatter fradeling av en parsell fra eiendommen gnr. 11 bnr. 749, Gamle Andøyvei 12, som tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 11 bnr. 698, Andøyveien 10.

Tillatelsen gis på vilkår angitt i eget avsnitt

- B. Etter delegert fullmakt godkjennes tilmåling som en mindre reguleringsendring, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2 ledd.
Endringen omfatter flytting av formålsgrense mellom boligområdene B7 og B9 4,0 m mot øst.

Søknaden

Søknaden gjelder tilmåling av en parsell fra eiendommen gnr. 11 bnr. 749, Gamle Andøyvei 12, til boligeiendommen gnr. 11 bnr. 698, Andøyveien 10.

Spesielle forhold

Søknaden er i utgangspunkt vurdert til å kreve dispensasjon og slik søknad ble også mottatt. Men da tilmåling også innebærer, og krever, flytting av formålsgrense mellom byggeområde B7 og B9, så må den behandles som en reguleringsendring. Dette da område B7 og B9 har forskjellig utnyttelsesgrad og noe forskjellige byggebestemmelser.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Thomas J. Aune
Telefon
+47 38 24 31 92

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

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

Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Voie gård. Gnr. 11 bnr. 749. Godkjent 23.1.2008 og sist endret 9.2.2015.
Formål: Boligbebyggelse, (område B7 og B9).

Naboforhold og uttalelse fra annen myndighet

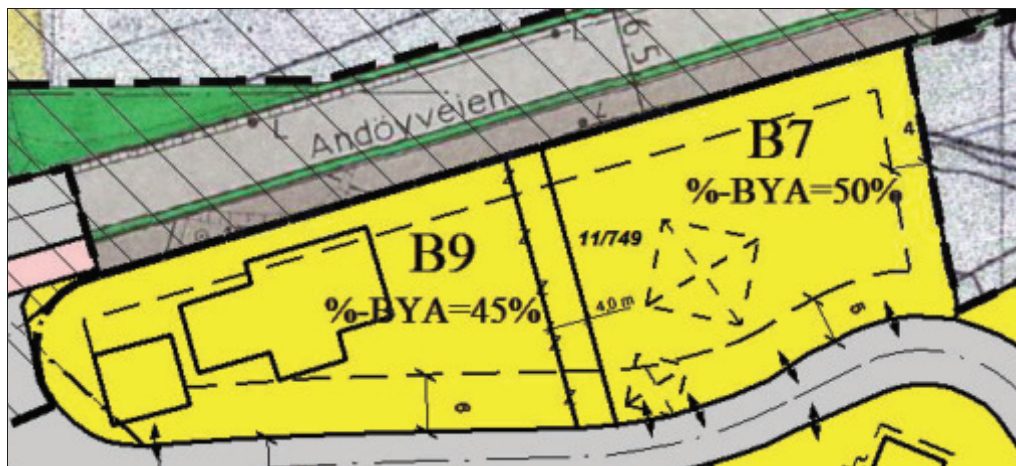
Reguleringsendringen berører kun interne forhold mellom to tilstøtende tomter og det er ikke innhentet uttalelser til saken da annen myndighets ansvarsområde ikke anses berørt, jf. etterfølgende vurdering. Det gis av samme grunn fritak for nabovarsling.

Plan- og bygningssjefens vurdering:

Mindre reguleringsendring

Omsøkte endring av grense ble, grunnet uenighet om tolkning av tidligere rettsforlik, trukket når planen ble endret 9.2.2015. Men ved nytt rettsforlik er det i ettertid kommet til enighet om å parallellforflytte grensen 4 m.

Endringen innebærer at ca. 58-59 m² av byggehjemmelen, forsvinner fra område B7, mens den øker med ca. 52-53 m² på område B9. Dvs. totalt minker byggehjemmelen med ca. 6 m² (BYA).



Utsnitt av reguleringsplan som viser flytting av formålsgrensen mellom B7 og B9

Plan- og bygningssjefen vedtar med delegert myndighet denne endringen av reguleringsplan for Voie gård, gnr. 11 bnr. 749, vedtatt 23.1.2008, som en mindre reguleringsendring, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

Tilmåling

Søknad om tilmåling er fremmet av Voie gård AS etter fullmakt fra Julius Olsen. I mellomtiden er hjemmelen overført til Arnesen Bygg AS som også fremmet dispensasjonssøknaden. Søknad om tilmåling blir herved å godkjenne. På vanlig måte må tilleggsarealet sammenføres med 11/698.

Vilkår knyttet til gjennomføringen av tillatelsen:

Nødvendige originale fullmakter, firmaattest etc. må fremlegges for eiendomsmåling- og seksjoneringsavdelingen før oppmålingsforretning kan avholdes.

Fradeling tillates kun som tilleggsparsell til eksisterende eiendom. Dette innebærer at det stilles krav om sammenføyning i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4, 6 ledd, bokst. b.

Hvis vedtaket blir påklaget, må klagebehandlingen være fullført før oppmålingsforretning avholdes

Videre saksgang

Saken blir nå oversendt for eiendomsmåling- og seksjoneringsavdelingen. Dere må selv ta kontakt med avdelingen v/ Robert Hedland, (tlf. 38 24 31 55), for avtale om gjennomføring når klagefristen er utløpt og nødvendige vilkår er oppfylt.

Det bemerkes at oppmålingsforretning gjerne kan avvente til resterende oppmåling av 11/749 skal gjennomføres, da vedtak i nevnte sak forventes foreligge om ikke alt for lang tid.

Gebyr

Behandlingsgebyr for mindre reguleringsendring kr 24.750,- (10% reduksjon er gitt pga. overskredet saksbehandlingsfrist) + tilmåling kr 5500,- + kartavgift kr 500,-, til sammen kr 30.750,- må innbetales. Faktura ettersendes til Arnesen Bygg AS.

Ved gjennomføring av saken vil det i tillegg påløpe gebyr for oppmåling, tinglysing etc. For informasjon om satsene vises til våre nettsider.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Gyldighet

Vedtak om tilmåling har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato og etter denne tid faller tillatelsen bort.

Med hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Thomas J. Aune
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Kenneth Nodeland, Andøyveien 10, 4623 KRISTIANSAND S

By- og miljøutvalget
Planforvaltning

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Situasjonsplan

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

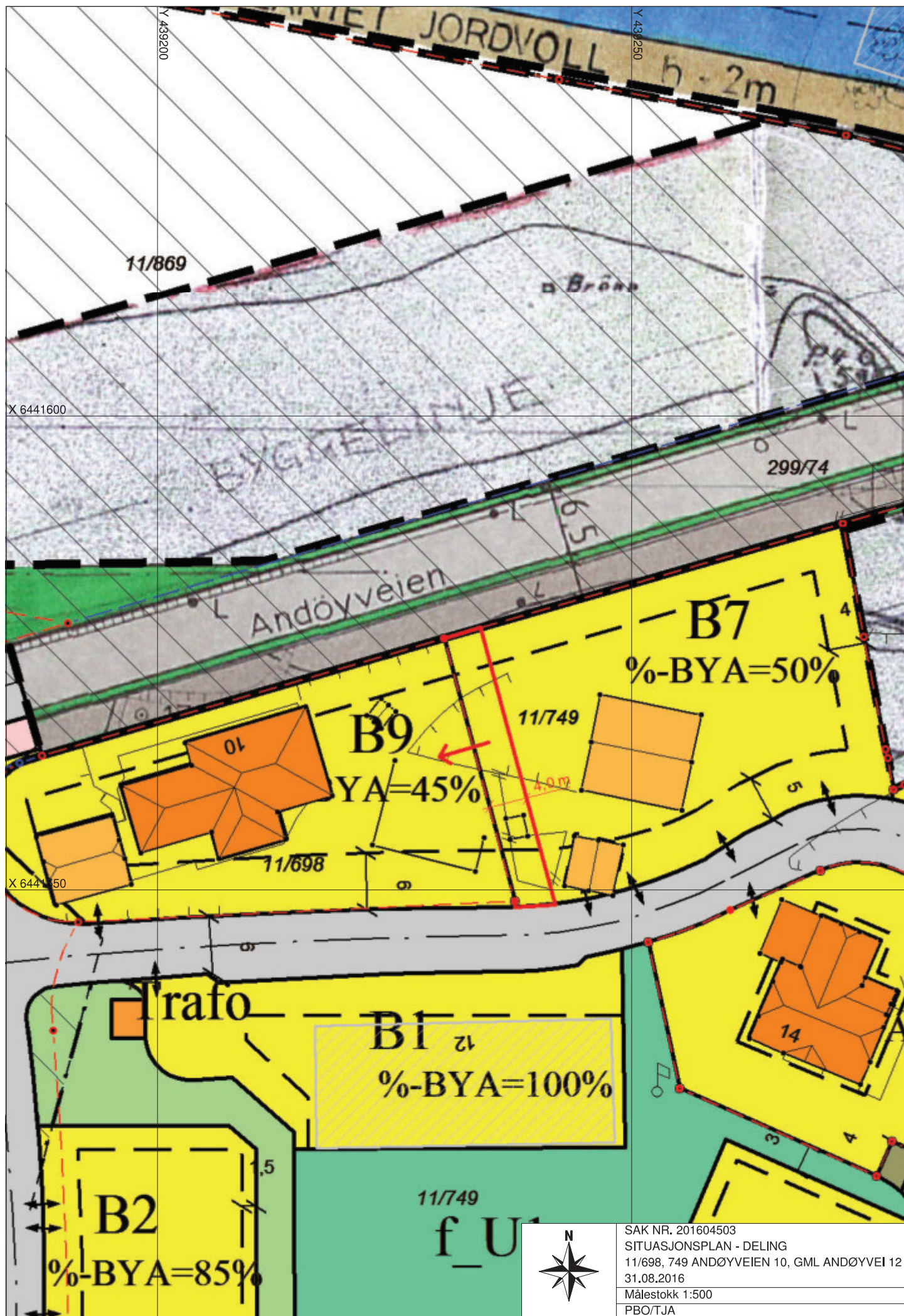
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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





Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/00679-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
29.12.2021

VEDTAK - FERDIGATTEST

Eiendom : Gamle Andøyvei 9,11,13 og 15 – gnr. 11/ bnr. 901
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: ARNESEN BYGG AS

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. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget jf. TEK17§4-1 og §4-2.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 13.02.20.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Helge Røilid
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til:
ARNESEN BYGG AS

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:**
48051659

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet 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 og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/00679-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.07.2021

VEDTAK – MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Eiendom: Gamle Andøyvei 9,11,13 og 15 – gnr. 11/ bnr. 901
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: ARNESEN BYGG AS

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

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket med fire kjedehus.

Iflg søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.2022. Gjenstående arbeider er å lukke avvik knyttet til utvendig kledning (royalimpregneret).

Det er oppgitt i søknaden at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå for personer.

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

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
Brukstillatelse	5092	5000,-
Totalt gebyr å betale		5000,-

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:
48051659

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Gebyr ettersendes tiltakshaver; Aamodt Bygg, Østre Lohnelier 65, 4642 SØGNE.

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Helge Røilid
Saksbehandler

Håkon Andre Arnesen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
AAMODT BYGG AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet 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 og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/00679-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
13.02.2020

VEDTAK – TILLATELSE

Eiendom: Gnr. 11 og bnr. 901- Gamle Andøyvei 9,11,13,15
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: ARNESEN BYGG AS

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 og situasjonsplan mottatt 10.02.20 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av fire kjedehus.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.1 vedrørende etablering av fylling/mur utenfor byggegrense (som vist på innsendte tegninger).

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av fire kjedehus og etablering av mur/fylling. BRA er oppgitt til 593 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Voie gård. Godkjent: 23.01.2008 – revidert 09.02.2015.
Formål: Boligbebyggelse

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
PB Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Estetiske krav:

Tiltaket er funnet i samsvar med gjeldende bestemmelser om estetikk.

Naturmangfoldloven

Tiltaksområdet er ikke beliggende i område registrert i kommunens database for biologisk mangfold.

Plan og bygningsetaten kan derfor ikke se at vurdering i forhold til naturmangfoldloven Kap. I1 og §§ 52 og 53 er relevant for tiltakene, jfr. også byggt teknisk forskrift TEK10 § 9-4.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp sokkel fastsettes til cote + 8,7 - cote + 8,9 - cote + 9,1 - cote + 8,9 jf. innsendt situasjonskart. (NN1954 eller NN2000)

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

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 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen vedørende vesentlige terrenginngrep utenfor byggegrensen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd.

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.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en helhetlig og harmonisk utbygging av området.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende etablering av fylling/ mur utenfor byggegrensen.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver i hovedsak følgende:

- Det søkes om dispensasjon for terrengarbeider/ fylling samt mur utenfor byggegrense. Det vises til sakens historikk, hvor det etter hvert har blitt lagt ned mye arbeid i å finne en god løsning for denne tomten. Det har vist seg noe utfordrende å løse endetomten på en god måte uten å utfordre byggegrense ifbm mur. Man har nå kommet til enighet med naboen, og det er signert samtykke for tiltaket/ plasseringen.
- Opparbeidelse av endetomten på B7 innenfor byggegrenser, ville medført en høy og ruvende støttemur. Dette ville gitt særlige ulemper for endetomten, da denne ville blitt mindre funksjonell. Det ville også vært en mindre heldig løsning rent teknisk; boligen ville vært plassert svært tett på muren, som da ville måtte ha en vesentlig bæreevne. Videre ville det gitt særlige ulemper for berørt nabo, da en såpass høy mur hadde vært visuelt forringende sett fra deres eiendom.
- Det nå omsøkte er bedre tilpasset de reelle topografiske forholdene, og anses som fordelaktig for nabolaget mht estetikk. Det vurderes også som fordelaktig å legge til rette for gode og trygge bygningstekniske løsninger, noe man oppnår bedre ved nåværende plassering av mur.
- Vi mener at det her er en klar interesseovervekt; fordelene vurderes for å være vesentlig større enn ulempene.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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.

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.

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

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Helge Røilid
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Audun Solås
ARNESEN BYGG AS

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 og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

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
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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



Flatnes Bygg Consult

Gyldenløvesgate 34
4614 Kristiansand
Telefon :38 07 16 50
Fax :38 07 16 51
E-post :post@flatnes.no
Bank :Spareskillingsbanken
Kto.nr. :3060.07.53998
Enhetsreg :NO 977 519 136 MVA

Kr.sand Kommune

Plan-, bygg- og oppmålingssetaten
Postuttak
4604 Kr.sand
postmottak@kristiansand.kommune.no

Deres ref:

Vår ref: dn

Kr.sand, den: 22.11.2019

Søknad om tillatelse til tiltak (Pbl § 20.3) for:

- **Tiltak** : 4 stk boenheter i kjede
- **Tiltakets adresse** : Voie Gård B7
- **Tiltakshaver** : Arnesen Bygg AS

Dokumentasjon nedenfor beskrevet ihht SAK10 § 5-4:

BESKRIVELSE AV TILTAKETS ART

Det søkes om å bygge 4 stk eneboliger i kjede ihht tegning og situasjonsplan.
Det vises til sakens historikk, og påpekes at når tiltak nå er tilpasset reguleringsplan skal tiltakshaver ha krav på å få tillatelse.

FORHOLD TIL PLANGRUNNLAGET OG PBL § 1-8 (100 M BELTET)

Eiendommen er regulert, og avsatt til Boligformål i reguleringsplan for Voie gård, gnr .11, bnr. 749, *Kristiansand Kommune*.

IVARETAKELSE AV KRAV TIL UNIVERSELL-/TILGJENGELIG- OG ARKITEKTONISK UTFORMING

Boligene er utformet for å gi høy grad av både estetisk og funksjonell verdi, og for å dekke tiltakshavers reelle behov i overskuelig fremtid.

Vi mener den valgte arkitekturen vil fungere godt i samspill med både natur og landskap samt omliggende bebyggelse, og således være i.h.h.t. PBL §29-1 og §29-2.

Boligene tilfredsstiller krav om tilgjengelighet

FORHOLD TIL TEK17

Tiltaket er ihht TEK 17

TILTAKETS SIKKERHET MOT FARE ELLER VESENTLIG ULEMPE SOM FØLGE AV NATUR- ELLER MILJØFORHOLD, OG BEHOV FOR SPESIELLE SIKRINGSTILTAK

Vi kan ikke se at tiltaket krever spesielle sikringstiltak.

KONSEKVENSANALYSE SOM FREMGÅR AV TEK17 § 9-4

Det er ikke oppdaget naturforekomster av verneverdig art som er til hinder for gjennomføring av tiltaket.

MINSTEAVSTAND TIL ANNEN BEBYGGELSE, KRAFTLINJER, VEIMIDTE SAMT V/A-LEDNINGER

Det er ikke registrert kritiske avstander i tiltaket.

ATKOMST, VANNFORSYNING, AVLØP OG EVENTUELL FJERNVARMETILKNYTNING

Atkomst er fra kommunal vei.

Tiltaket skal tilkoples offentlig vann- og avløpsnett. Se vedlagte godkjente søknad om arbeid på offentlig V/A.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon for terrengarbeid/fylling samt mur utenfor regulert byggegrense. Det vises til sakens historikk, hvor det etter hvert har blitt lagt ned mye arbeid i å finne en god løsning for denne tomten. Det har vist seg noe utfordrende å løse endetomten på en god måte uten å utfordre byggegrense ifbm mur. Det har tidligere blitt dispensert for denne løsningen, men vedtaket ble påklagd av berørt nabo. Man har nå kommet til enighet med naboen, og det er signert samtykke for tiltaket/plasseringen.

Ettersom dette gjelder byggegrense mot nabo, vil vi mene at det bakenforliggende hensynet først og fremst er å sikre nødvendige kvaliteter for den berørte nabotomten ifbm utbyggingen. Et samtykke må anses som en bekreftelse på at slike interesser anses som ivaretatt, og at tiltaket ikke lengre bryter med noens forventning til reguleringsplanens forutsigbarhet.

Omsøkt tiltak/plassering egner seg ikke til å påvirke andre hensyn som ofte sikres ved byggegrenser i plan; f.eks brannsikkerhet, trafiksikkerhet, luft/rom/sol/sikt etc. Arealet som er berørt har ikke annen verdi, og fremstår lite aktuelt som benyttbar del av tomt eller annet. .

Vi mener dermed at det første vilkåret i PBL § 19-2 er oppfylt, og at det er anledning til å vurdere fordeler vs ulemper.



Opparbeidelse av endetomten på B7 innenfor byggegrenser, ville medført en høy og ruvende støttemur. Dette ville gitt særlige ulemper for endetomten, da denne ville blitt mindre funksjonell. Det ville også vært en mindre heldig løsning rent teknisk; boligen ville vært plassert svært tett på muren, som da ville måtte ha en vesentlig bæreevne. Videre ville det gitt særlige ulemper for berørt nabo, da en såpass høy mur hadde vært visuelt forringende sett fra deres eiendom.

Den nå omsøkte er bedre tilpasset de reelle topografiske forholdene, og anses som fordelaktig for nabolaget mht estetikk. Å tillate løsninger som er basert på enighet mellom naboer/berørte parter er generelt sett fordelaktig, da slik avtale bekrefter at løsningen oppleves som gjensidig heldig og i tråd med begges forventninger til området/planen. Dette begrenser også mulighetene for senere konflikt.

Det vurderes som også som fordelaktig å legge til rette for gode og trygge bygningstekniske løsninger, noe man oppnår bedre ved nåværende plassering av mur.

Vi mener at det her er en klar interesseovervekt; fordelene vurderes for å være vesentlig større enn ulempene. Vi mener derfor at også det andre vilkåret i PBL § 19-2 er oppfylt.

Vi ber med dette om at dispensasjon gis som omsøkt, og forutsetter at dette i stor grad bør anses som en formalitet. Plan- og bygningssjefen har tidligere gjort denne dispensasjonsvurderingen og sluttet at vilkårene for dispensasjon var tilstede, selv uten enighet med nabo. Når slik enighet nå ligger til grunn, bør dette være en hensiktsmessig og lite kontroversiell dispensasjon å gi.

REDEGJØRELSE FOR NABOER OG EVENTUELLE NABOMERKNADER

Naboene er varslet forskriftsmessig.

Vi har mottatt en merknad fra en av naboene, denne har vi også svart, se vedlagt mail med merknad og vårt svar til merknad se vedlegg C2.

FORHOLD TIL ANDRE MYNDIGHETER

Vi påregner at kommunen selv innhenter eventuelle uttalelser fra interne eller eksterne myndigheter i tilfelle man ser behov for dette. Vi ber primært om at kommunen sender oss slike uttalelser, eller subsidiært gir oss beskjed når saken er oppdatert med nye dokumenter, slik at vi selv kan hente disse gjennom kommunens nettsider.

AVFALLSHÅNDTERING

Tiltakets gjennomføring er avhengig av og avfallsplan.

Avfallsplan vil foreligge i tiltaket, og sluttrapport vil bli innsendt sammen med søknad om ferdigattest.

VEDR. ANSVAR

Det påpekes at Fjellestad og Heggland erklærer ansvar fra dette tidspunkt i prosessen, dvs at disse ikke har ansvar for tidligere utførte arbeider.

VEDLEGG:

Søknad om tiltak	Flatnes Bygg Consult AS
A1 Bygningsspesifikasjon	Flatnes Bygg Consult AS
B1 Søknad om dispensasjon	Flatnes Bygg Consult AS
C1 Gjenpart av nabovarsel	Flatnes Bygg Consult AS
C2 Kopi av nabomerknader	Flatnes Bygg Consult AS
G1 Gjennomføringsplan	Flatnes Bygg Consult AS
G2 Erklæringer om ansvarsrett ihht gjennomføringsplan	
Q1 Godkjent søknad om tilknytning til offentlig V/A	Sanitæranlegg
Q2 Samtykkerklæring	
D1 Situasjonsplan	Flatnes Bygg Consult AS
E1 Tegninger	Flatnes Bygg Consult AS

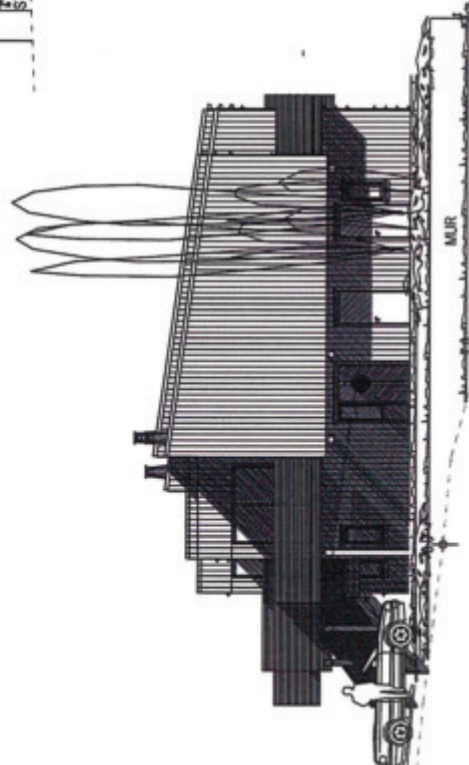
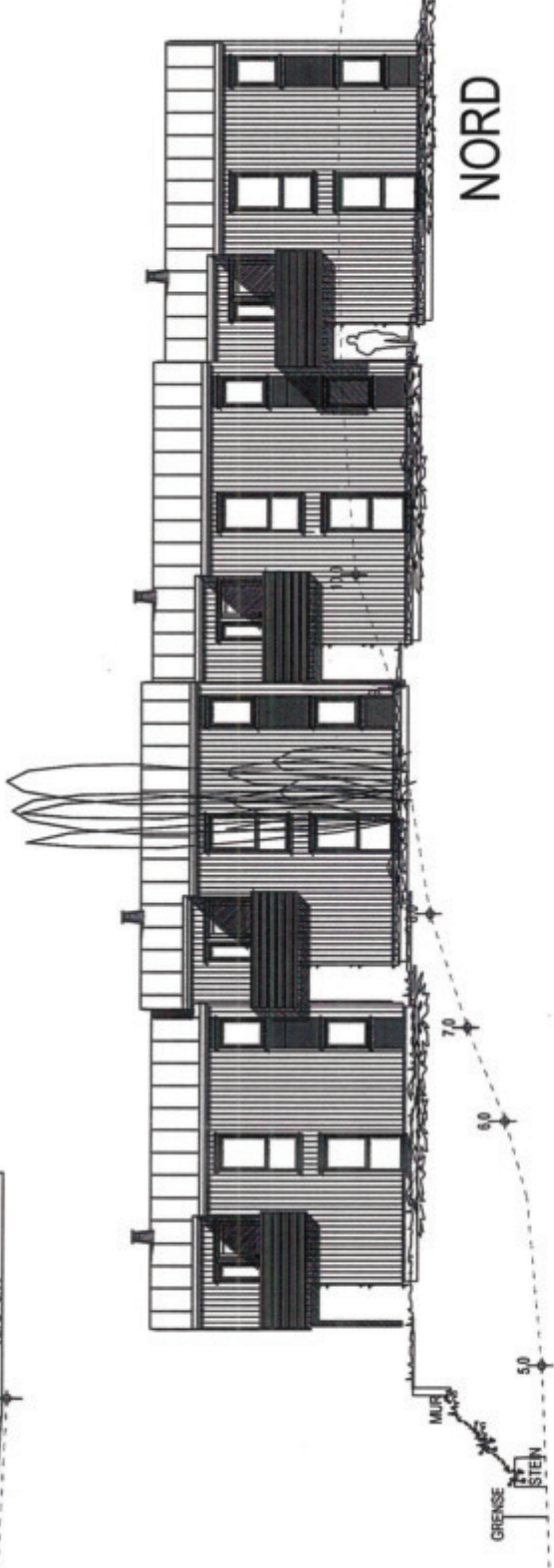
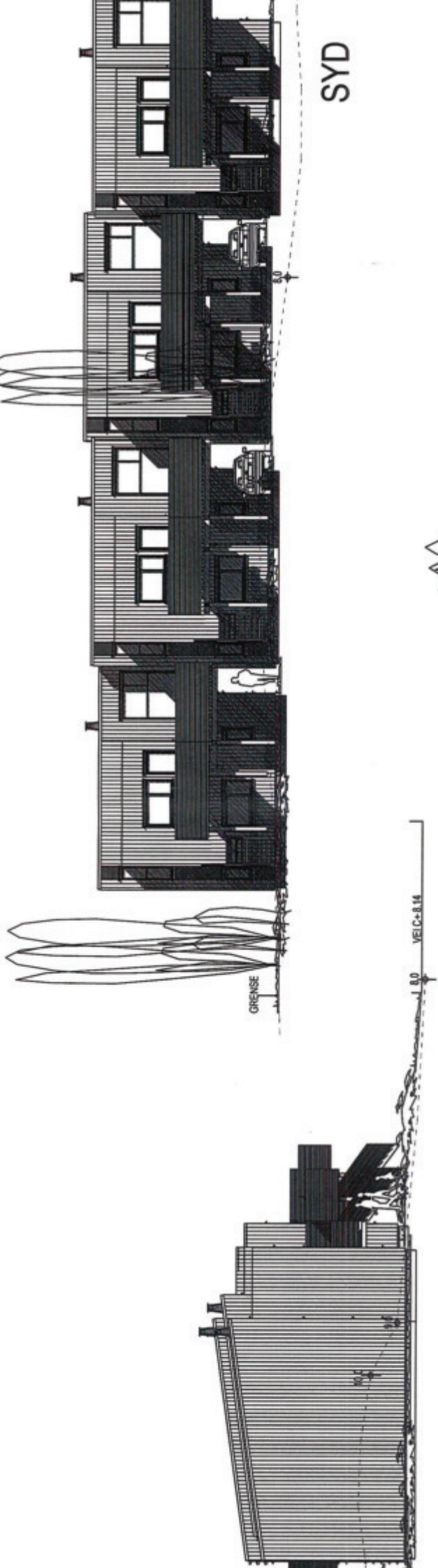
Med vennlig hilsen

Flatnes Bygg Consult

David Naglestad

Flatnes Bygg Consult AS

Kopi til tiltakshaver (reidar.salvesen@arnesen-bygg.no)



DATA DESIGN SYSTEM

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER

5-BOLIGER

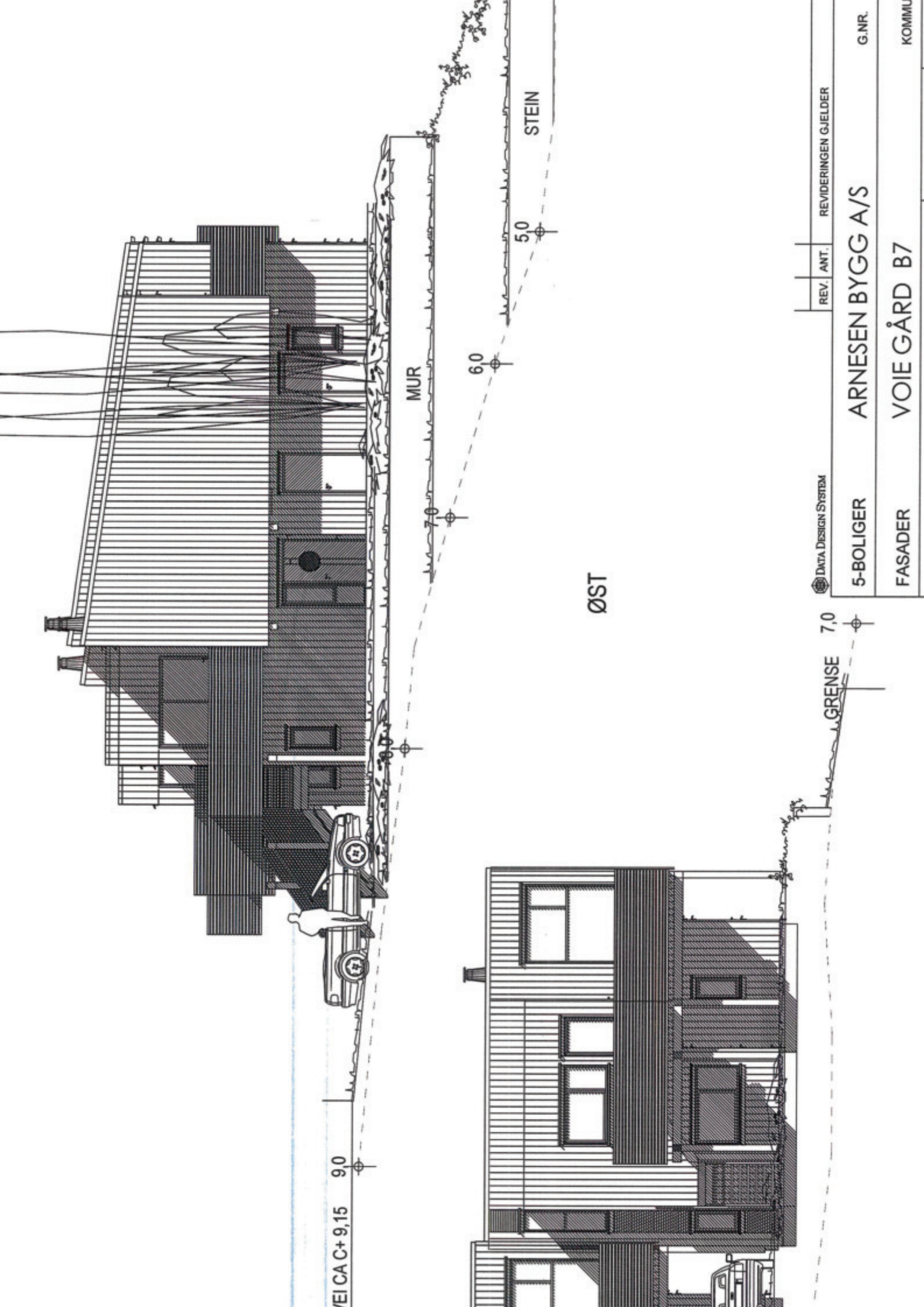
ARNESEN BYGG A/S

G.NR.

FASADER

VOIE GÅRD B7

KOMM.



DATA DESIGN SYSTEM

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER

5-BOLIGER

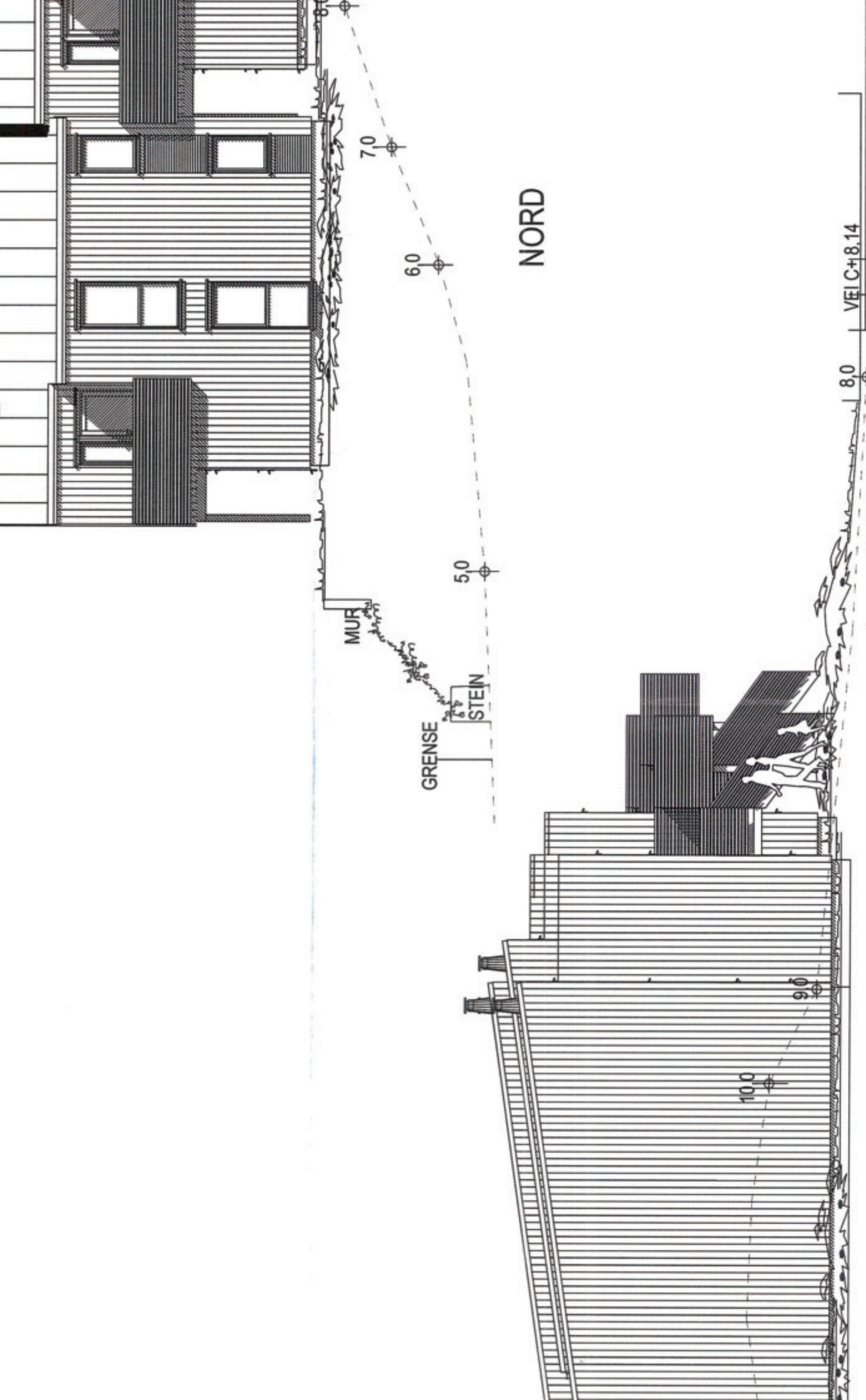
ARNESEN BYGG A/S

G.NR.

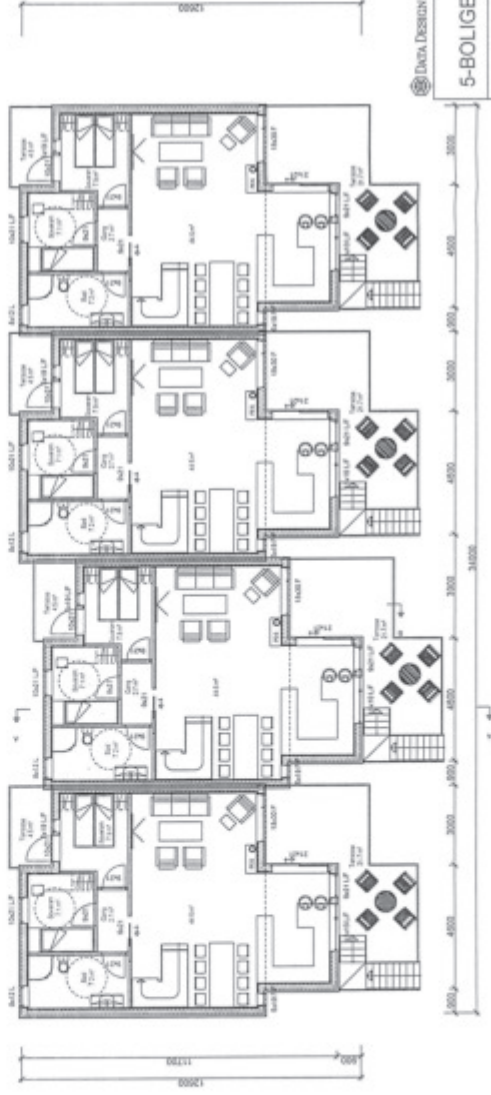
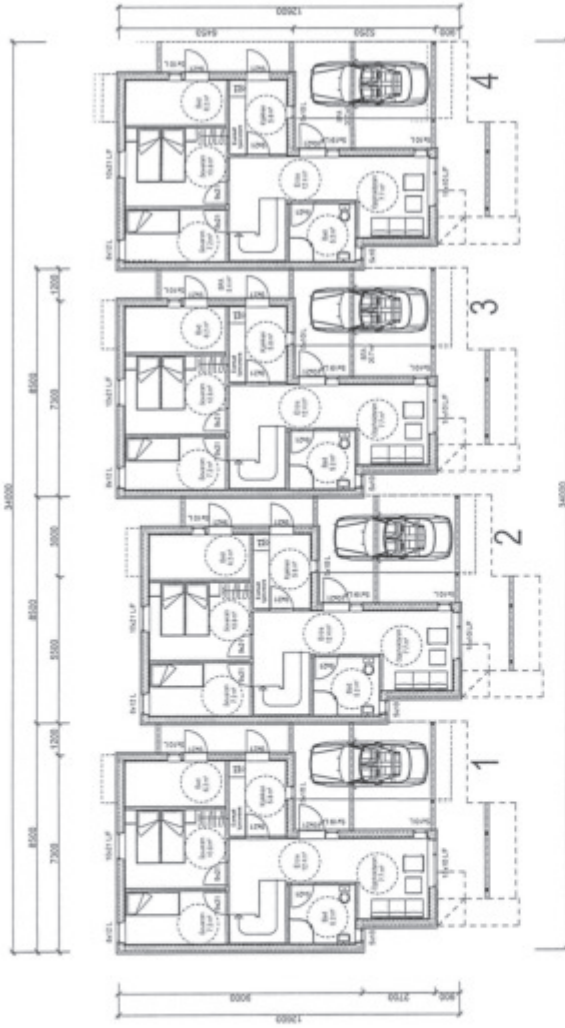
FASADER

VOIE GÅRD B7

KOMMU



DATA DESIGN SYSTEM		REVIDERINGEN GJELDER	
5-BOLIGER	ARNESSEN BYGG A/S	REV.	ANT.
Fasader	VOIE GÅRD B7	G.NR.	
		KOMMUNEN	



DATA DESIGN SYSTEM

5-BOLIGER

ARNESSEN BYGG A/S

G. NR.

B. NR.

Planer

VOIE GÅRD B7

KOMMUNE: KRISTIANSAND

PROS. J. NR.

1843

TEGN. DD/DN

GODKJ.

MÅL 1 : 200

TEGN. NR.

DATO 09.01.2019



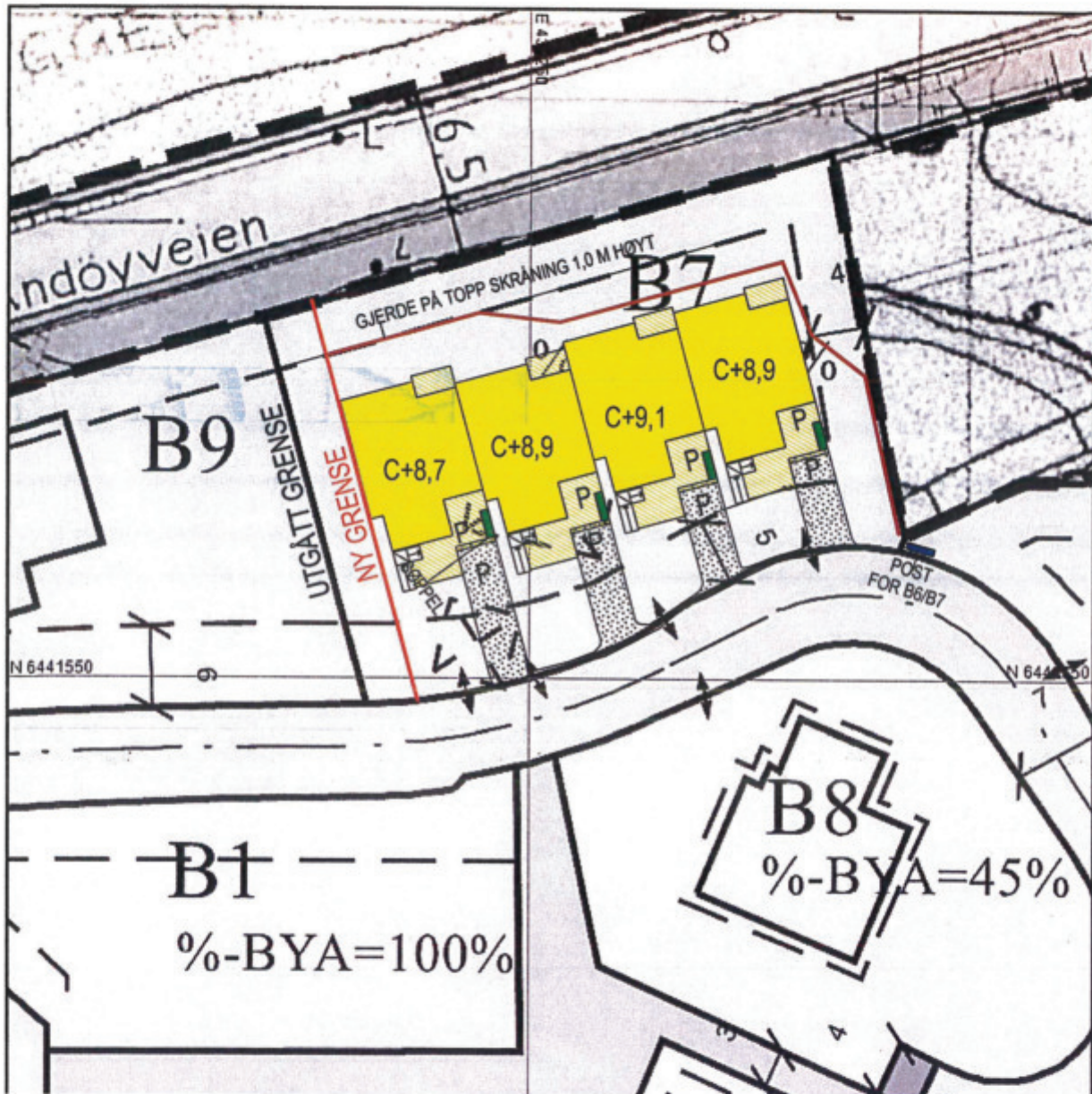
Flatnes Bygg Consult

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER REPRODUSERES UTEFRA BOKEN BYGG CONSULT 7 AS PÅR MED HVERKEN I



1:500

25.01.2016



DATA DESIGN SYSTEM

REV. ANT.

REVIDERINGEN GJELDER

SIGN.

DATO

5-BOLIGER

ARNESEN BYGG A/S

G.NR.

B.NR.

Situasjonskart

VOIE GÅRD B7

KOMMUNE: KRISTIANSAND



Flatnes Bygg Consult

TEGN. David

PROSJ.NR.

GODKJ.

1779

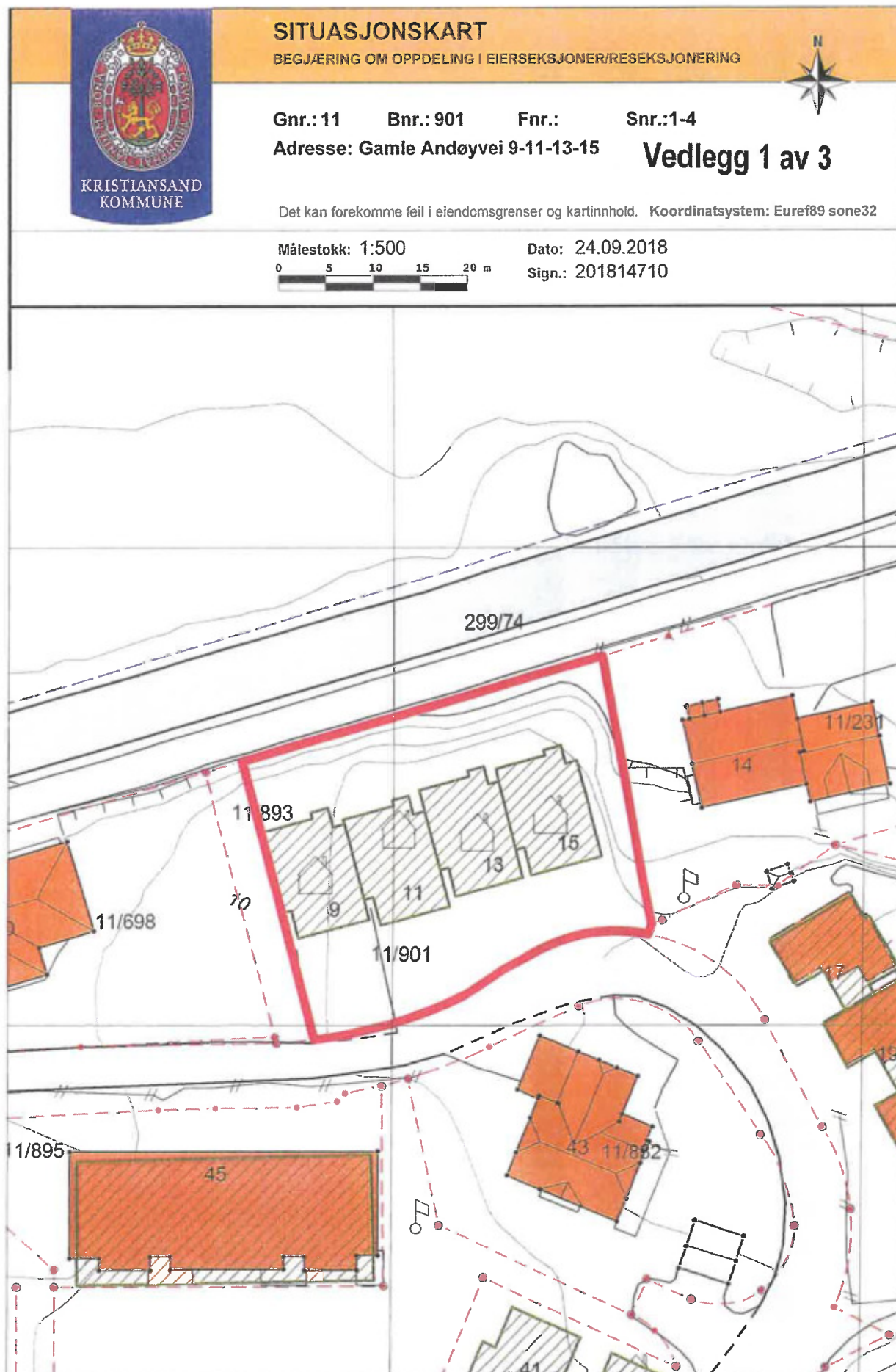
MÅL 1 : 500

TEGN. NR.

DATO 09.01.2019

507

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES I UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I



201814710-1

Søknad om seksjonering

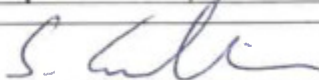
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Kristiansand	Oppmålingsvesenet, servicboks 417, 4604 Kristiansand	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim	984739362	derese@online.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Gamle Kirkevei 41	4580	Lyngdal	90916507

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1001	Kristiansand	11	901	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
913959744	Arnesen Bygg AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1560	13	25				37				49			
2	B	1560	14	26				38				50			
3	B	1560	15	27				39				51			
4	B	1560	16	28				40				52			
5			17	29				41				53			
6			18	30				42				54			
7			19	31				43				55			
8			20	32				44				56			
9			21	33				45				57			
10			22	34				46				58			
11			23	35				47				59			
12			24	36				48				60			
Sum tellere		6240				Nevner =		6240							

Dato	Innsenderens underskrift
14/4-18	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

12/4-18

Innsenderens underskrift



8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Kristiansand	Hjemmelshavers underskrift <i>Hans Kristian Arnesen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Hans Kristian Arnesen for orgnr. 913959744
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

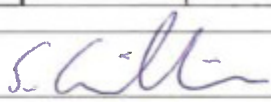
- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 1001	Kommunens navn Kristiansand	Gårdsnr. 11	Bruksnr. 901	Festenr.
Dato 27.09.2018	Underskrift <i>Oddvar Rungtved</i>	Stempel KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN- BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN		

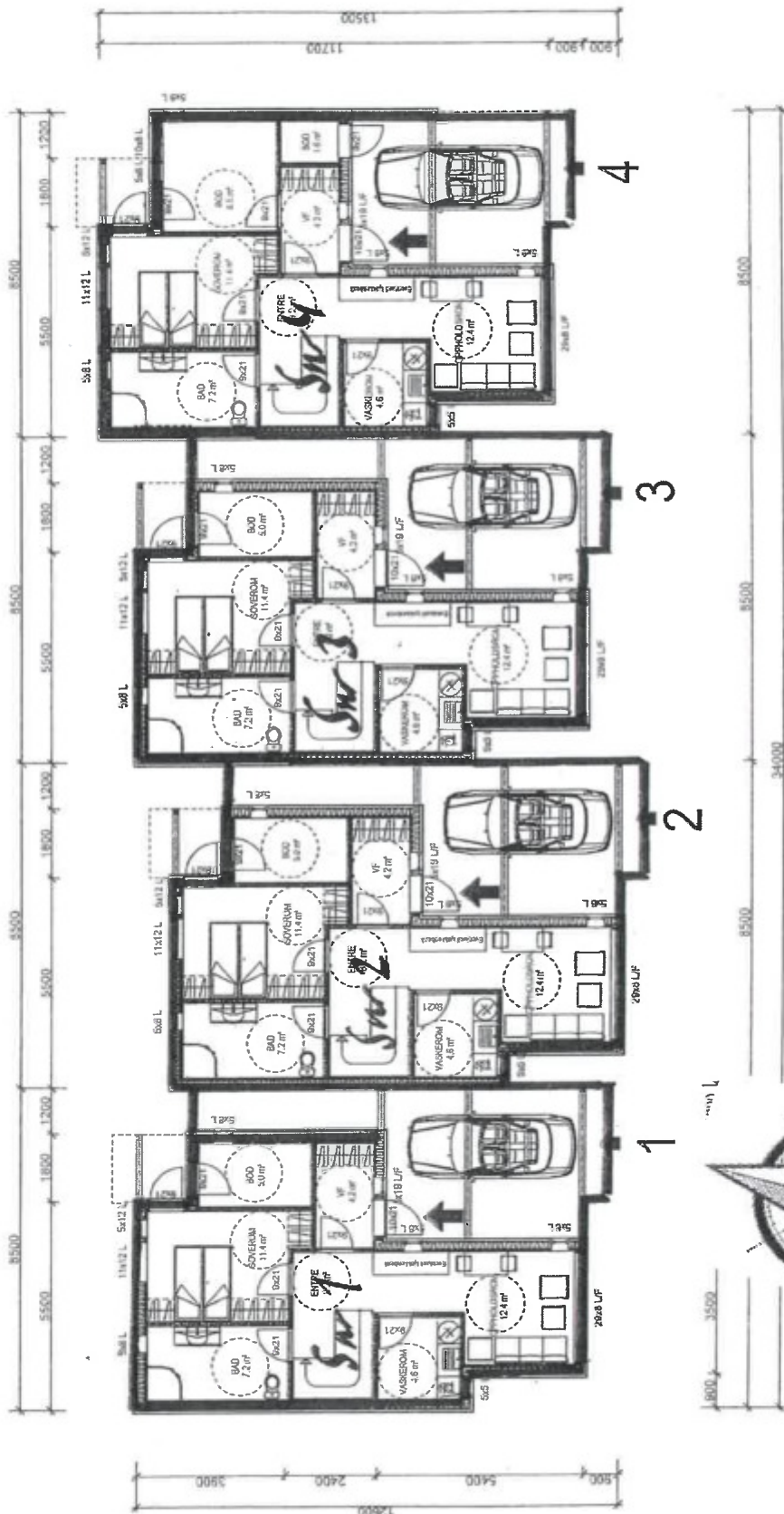
Dato 12/4-18 Innsenderens underskrift *S. Lunde*

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere								Nevner =							

Dato	12/4-18	Innsenderens underskrift	
------	---------	--------------------------	---

Vedlegg 2 av 3

Plan 1



Gnr	Bnr	Snr	Veinavn	Husnr.
11	901	1	Gamle Andøyvei	9
11	901	2	Gamle Andøyvei	11
11	901	3	Gamle Andøyvei	13
11	901	4	Gamle Andøyvei	15



11/901
(B7)

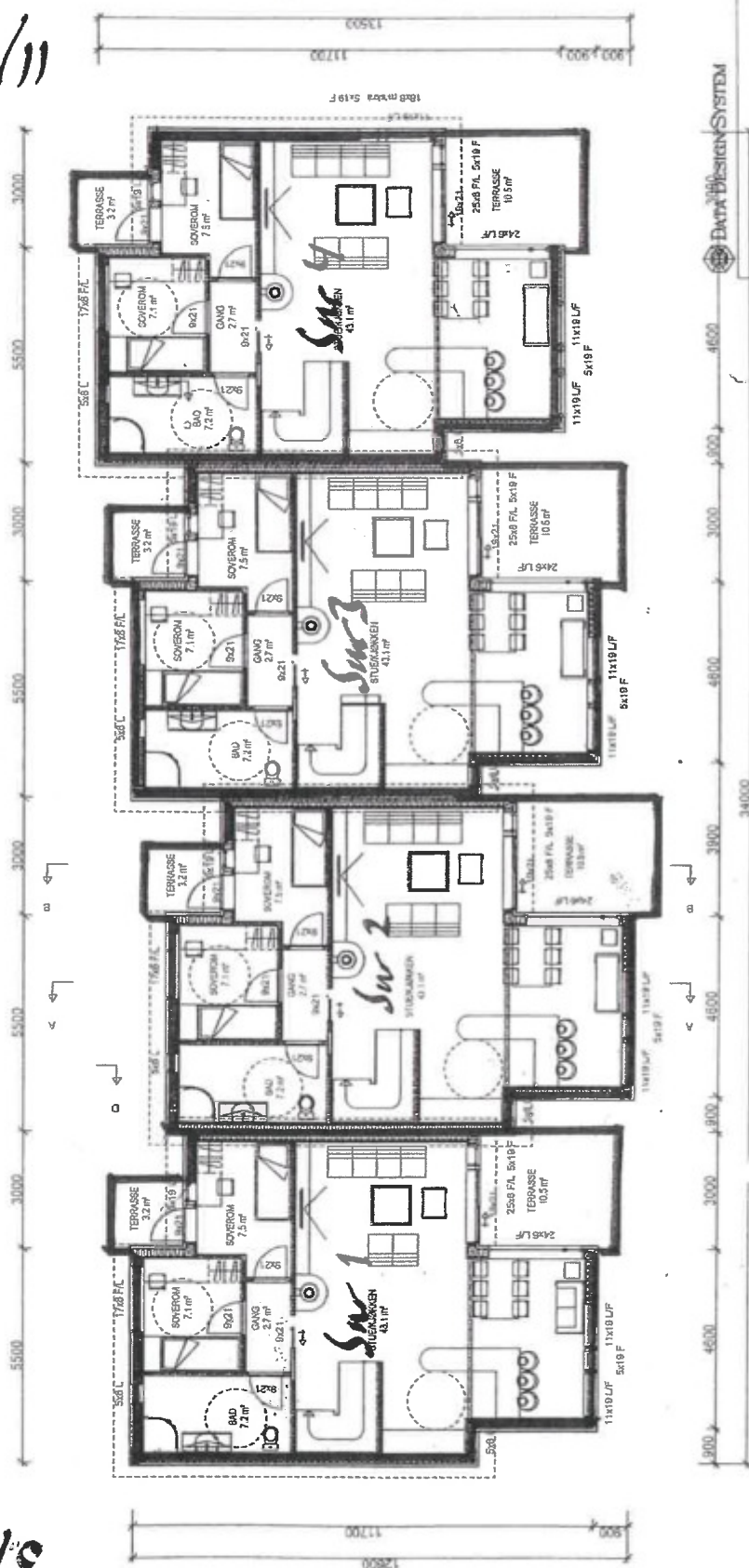
2/2

3/3

11/901

(87)

Plan 2



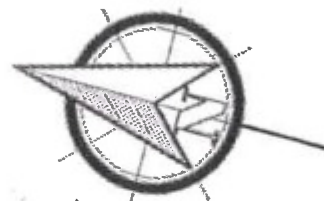
ARNI

Vedlegg 3 av 3

5-BOLIGER -

Planer

Gnr	Bnr	Snr	Veinavn	Husnr.
11	901	1	Gamle Andøyvei	9
11	901	2	Gamle Andøyvei	11
11	901	3	Gamle Andøyvei	13
11	901	4	Gamle Andøyvei	15



Standarderklæring for ledninger


SØRMEGLEEREN
Org.nr. 241 121 331
rp 13, 4661 Kristiansand

10-103/16

Bilag 9

ERKLÆRING

Doknr: 919602 Tinglyst: 25.08.2017
STATENS KARTVERK

11 749
Eier av Gnr. x Bnr x i Kristiansand kommune, erklærer for seg og etterfølgende eiere at Kristiansand kommune Org.nr. NO963296746 har rett til vederlagsfritt å legge og å ha liggende hovedledninger for vann og avløp over denne eiendommen.

Det skal ikke foretas graving eller fylling som kan skade ledningene. Det kan ikke bygges eller beplantes med trær over ledningene eller i en avstand på 4 m fra denne uten at Kristiansand kommune gir dispensasjon til dette.

Kristiansand kommune har rett til adkomst for nødvendig tilsyn, vedlikehold og nødvendig oppgradering av ledningene.

Eventuell(e) skade(r) som oppstår på eiendommen ved vedlikehold og oppgradering av ledningene blir gjenstand for et selvstendig erstatningsoppgjør. Eventuell tvist i forbindelse med erstatningsoppgjør skal primært forsøkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses for de ordinære domstoler med Kristiansand tingrett som vernetting.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Kristiansand kommune.

Kristiansand den 23.08.17
Hans Kr. Arnesen
Hans Kr. Arnesen
Navn HANS KR. ARNESEN Personnummer 913 959 744
Eier av Gnr xx Bnr xx Org.
11 749



Rett kopi bekreft:



Samtykker til tinglysning


SØRMEGLEEREN
Jill Steiner
Mægler MINEP

agder energi

Agder Energi Nett AS
Postboks 794 Stoa
4809 Arendal
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Refnr:



Doknr: 838532 Tinglyst: 15.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE OM GRUNNRETTIGHETER TIL NETTSTASJON**MELLOM ARNESEN BYGG AS****EIER AV EIENDOMMEN: G.NR. 11 B.NR. 749****PÅ/I VOIE I KRISTIANSAND KOMMUNE****OG AGDER ENERGI NETT AS (AEN) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:**

1. Oppsetting av nettstasjon nr. 07103 med grunnmål ca. 2,5x2,5 m på eiendommen, med plassering som vist i kart, se vedlegg 1
2. Nedlegging av kabler i forbindelse med kiosken slik som de er stukket ut og planlagt i kart, se vedlegg 1. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

RETTEINNBEDATTER FØLGENDE RETTIGHETER OG PLIKTER FOR AEN OG GRUNNEIEREN:

AEN har rett til fri adgang til nettstasjonen for betjening, vedlikehold og feilretting. Det er ikke tillatt å sette opp mur, fylle masse, plante trær og busker eller lagre ting nærmere nettstasjonen enn 1,5 m regnet horisontalt. Til nettstasjonens veiside kreves dessuten fri adgang uten hindring for fremkomst med lastebil eller lignende for transformatorskifting og annet vedlikehold.

Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 m horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel. I særskilte tilfeller kan AEN tillate at bygninger oppføres nærmere nettstasjonen enn ovenfor bestemt. Skriftlig søknad om dette må forelegges AEN i hvert enkelt tilfelle.

AEN forplikter seg til å rydde opp etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AEN forbeholder seg retten til å endre type nettstasjon, men likevel ikke til typer med dårligere brannisolerende evne.

AEN forbeholder seg rett til å tinglyse avtalen på eiendommen og dekker da selv kostnadene med dette.

For øvrig vises det til Energi Norges standardavtale for tilknytning kapittel 3 om fremføring og plassering av distribusjonsnett. Denne gjelder for alle AENs nettkunder. Avtalen er tilgjengelig på AENs nettside www.aenett.no.

For de rettigheter som er nevnt i denne avtalen betaler AEN en gang for alle en erstatning på kr 0,- da grunneier er utbygger

Kristiansand den 25/8 2016

Kristiansand den 5/9 2016

For Agder Energi Nett AS

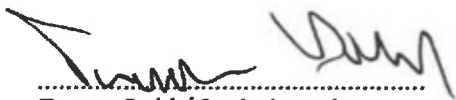
Hjemmelshaver gnr. 11

bnr. 749

i Kristiansand kommune

Org.nr. 982 974 011

Org.nr. 913 959 744


Trygve Dahl / Senioringeniør


Hans Kristian Arnesen / Styremedlem

Urådighet til Launes Invest AS:

Vi samtykker til avtalen:

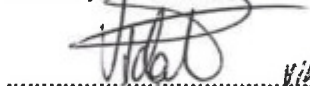

Underskrift ROLF KAAFJORD


Underskrift STEINAR J LAUNES

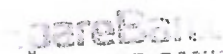
Org. nr: 976 111 575

Urådighet til Sparebank 1 SR-Bank ASA:

Vi samtykker til avtalen:

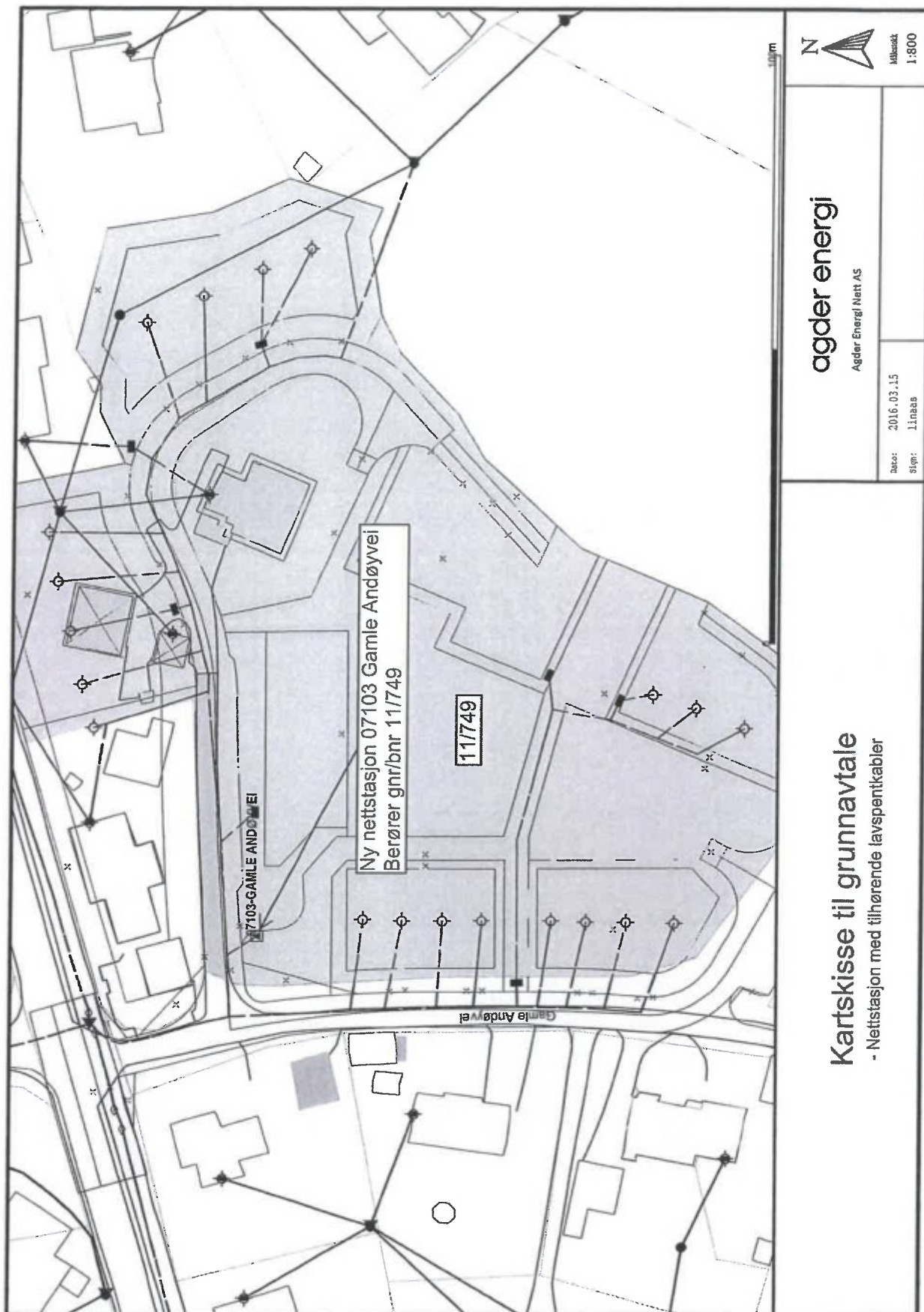

Underskrift VIDAR PLASZCZAK


Underskrift


SR-BANK
Kristiansand
Vidar Plaszcak
Postboks 599
4665 KRISTIANSAND


SR-BANK
Kristiansand
John Instad
Postboks 599
4665 KRISTIANSAND

Org. nr: 937 895 321



agder energi

Agder Energi Nett AS
Postboks 794 Stoa
4809 Arendal
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Refnr:



Doknr: 838597 Tinglyst: 15.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE OM GRUNNRETTIGHETER TIL JORDKABEL – 22kV KABELNR:3334 OG 3335

MELLOM ARNESEN BYGG AS

EIER AV EIENDOMMEN: G.NR. 11 B.NR. 749

PÅ/I VOIE I KRISTIANSAND KOMMUNE

OG AGDER ENERGI NETT AS (AEN) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:

AEN gis rett til å legge høyspent 22 kV jordkabel over eiendommen slik som den er stukket ut og planlagt i kart, se vedlegg 1. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

1 I DENNE FORBINDELSE FÅR AEN DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

- 1.1 Rett til å komme fram til kabeltraséen, samt langsetter kabeltraséen å foreta nedgraving, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AEN forplikter seg til å rydde opp etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Skader som måtte påføres eiendommen skal utbedres eller erstattes av AEN. Erstatningen fastsettes eventuelt ved skjønn som på grunneierens forlangende påstevnes av AEN.

- 1.2 Grøftedybden skal være minimum 0,5 m
Dersom spesielle forhold tilsier det, f.eks. i dyrket mark, kan grøftedybden etter avtale med grunneieren økes.
- 1.3 Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 m målt horisontalt.
- 1.4 Rett til å tinglyse avtalen på eiendommen. AEN dekker alle kostnader med dette.

2 GRUNNEIEREN FÅR DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

- 2.1 Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvor kabelen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l. med de begrensninger som følger av AENs forannevnte rettigheter.
- 2.2 Grunneieren plikter å opplyse om eventuelle byggeplaner eller andre arbeider som kan ha betydning for valg av kabeltrasé.
- 2.3 Grunneieren forplikter seg til å varsle AEN før graving eller nedramming av peler i umiddelbar nærhet av kabelen. Det henvises til retningslinjer for gravearbeider i nærheten av elektriske sterkstrømskabler.
- 2.4 Dersom grunneieren vil endre terrenghøyden som følge av dyrking, uttak av grus o.l. må dette på forhånd avtales med AEN.

For øvrig vises det til Energi Norges standardavtale for tilknytning, kapittel 3 om fremføring og plassering av distribusjonsnett. Denne gjelder for alle AENs nettkunder. Avtalen er tilgjengelig på AENs nettside www.aenett.no.

For de rettigheter som er nevnt i denne avtalen betaler AEN en gang for alle en erstatning på kr 0,- da grunneier er utbygger

Kristiansand den *25/8* 2016

Kr. Sand den *5/9* 2016

For Agder Energi Nett AS

Hjemmelshaver gnr. 11

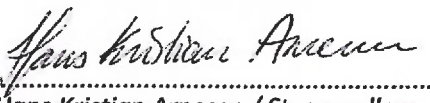
bnr. 749

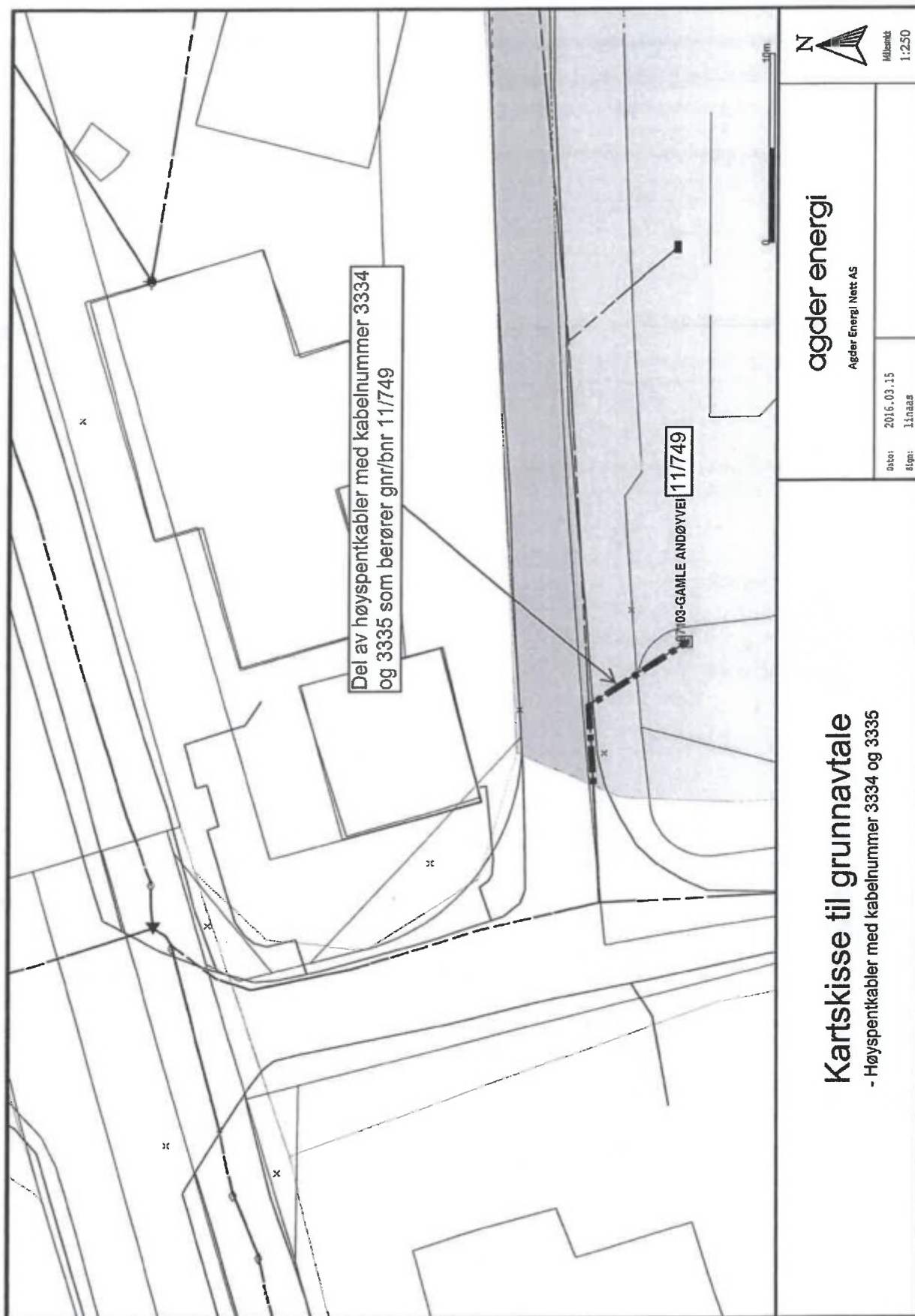
i Kristiansand kommune

Org.nr. 982 974 011

Org.nr. 913 959 744

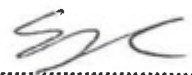

Trygve Dahl / Senioringeniør


Hans Kristian Arnesen / Styremedlem



Urådighet til Launes Invest AS:

Vi samtykker til avtalen:


..... ROLF KAAEFJORD
Underskrift
..... STEINAR J. LAUNES
Underskrift

Org. nr: 976 111 575

Urådighet til Sparebank 1 SR-Bank ASA:

Vi samtykker til avtalen:


..... Vidar P. Kristiansen
Underskrift
..... Vidar P. Kristiansen
Underskrift

Org. nr: 937 895 321

Gamle Andøyvei 11

Nabolaget Voie - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Andøya industripark	1 min	
Linje 51	0.1 km	
Møvig	12 min	
Linje M1, N1, M2, N2, A26, 218, 219	0.9 km	
Kristiansand stasjon	8 min	
Linje F5	6.1 km	
Kristiansand rutebilstasjon	9 min	
Buss, tog	6.5 km	
Kristiansand Kjevik	23 min	

Skoler

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.)	20 min	
34 elever, 5 klasser	1.7 km	
Sjøstrand skole (1-7 kl.)	21 min	
282 elever, 14 klasser	1.7 km	
Voiebyen skole (1-7 kl.)	4 min	
327 elever, 15 klasser	2.4 km	
Vågsbygd skole (1-7 kl.)	4 min	
470 elever, 42 klasser	2.7 km	
Møvig skole (8-10 kl.)	11 min	
266 elever, 22 klasser	0.9 km	
Vågsbygd videregående skole	6 min	
510 elever	3 km	
Kvadraturen Skolesenter	11 min	
1200 elever	7.8 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

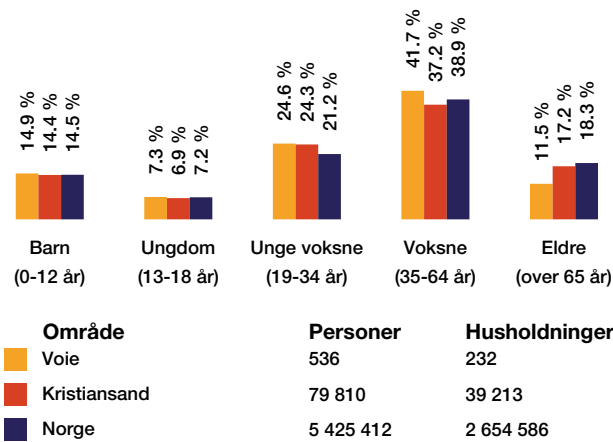
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Andungen barnehage (0-5 år)	10 min	
110 barn	0.8 km	
Ternevig barnehage (1-5 år)	13 min	
16 barn	1.1 km	
Mummidalen barnehage (1-5 år)	14 min	
31 barn	1.1 km	

Dagligvare

Joker Ytre Vågsbygd	3 min	
PostNord	0.2 km	
Meny Vågsbygd	13 min	
PostNord	1 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100

Sport

- 

Brøviklia balløkke
Ballspill

8 min 
0.7 km
- 

Andøya
Ballspill, sandvolleyball

10 min 
0.8 km
- 

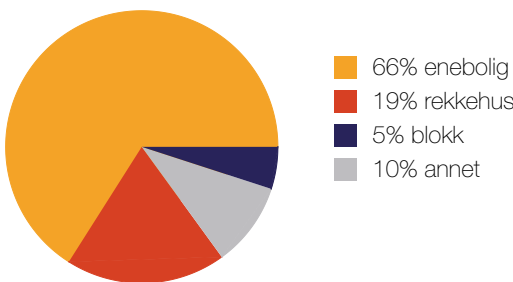
Fresh Fitness Vågsbygd Kjos

22 min 
- 

Fresh Fitness Vågsbygd Lumber

4 min 

Boligmasse



«Det er utrolig flott område og flotte naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

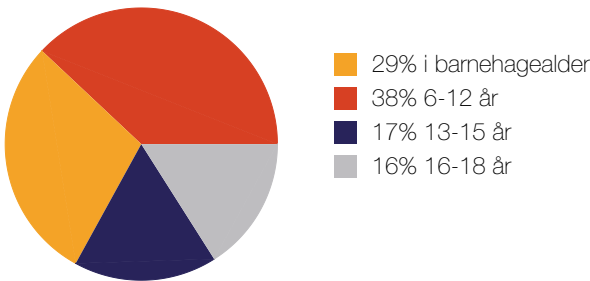
AMFI Vågsbygd

6 min 
- 

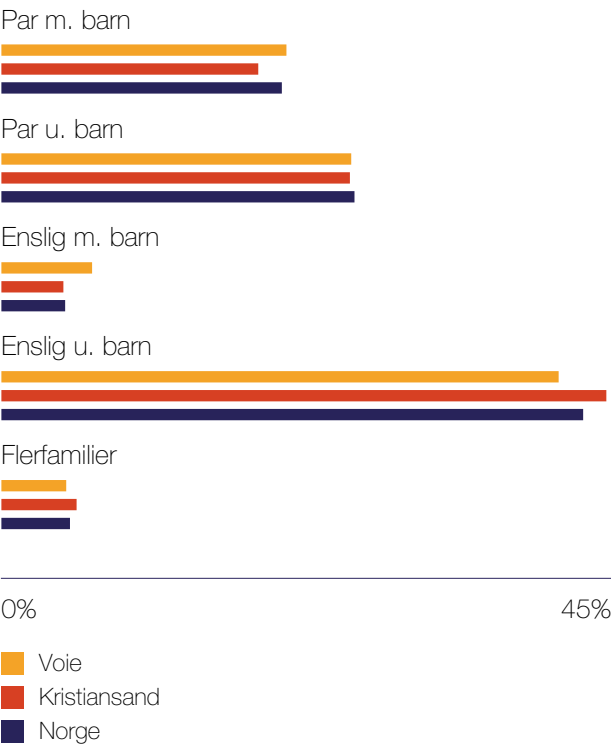
Apotek 1 Sagmyra

13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

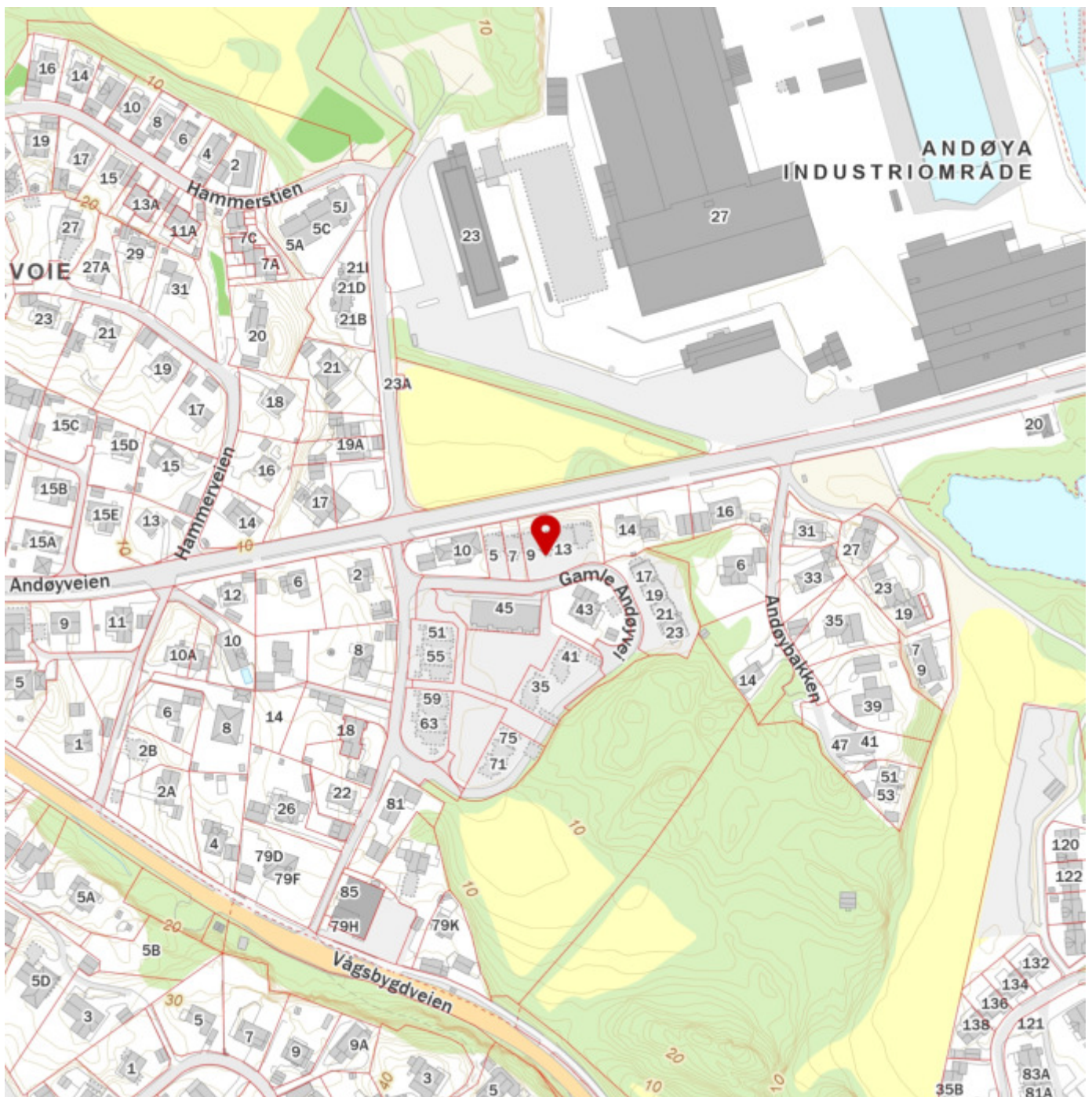
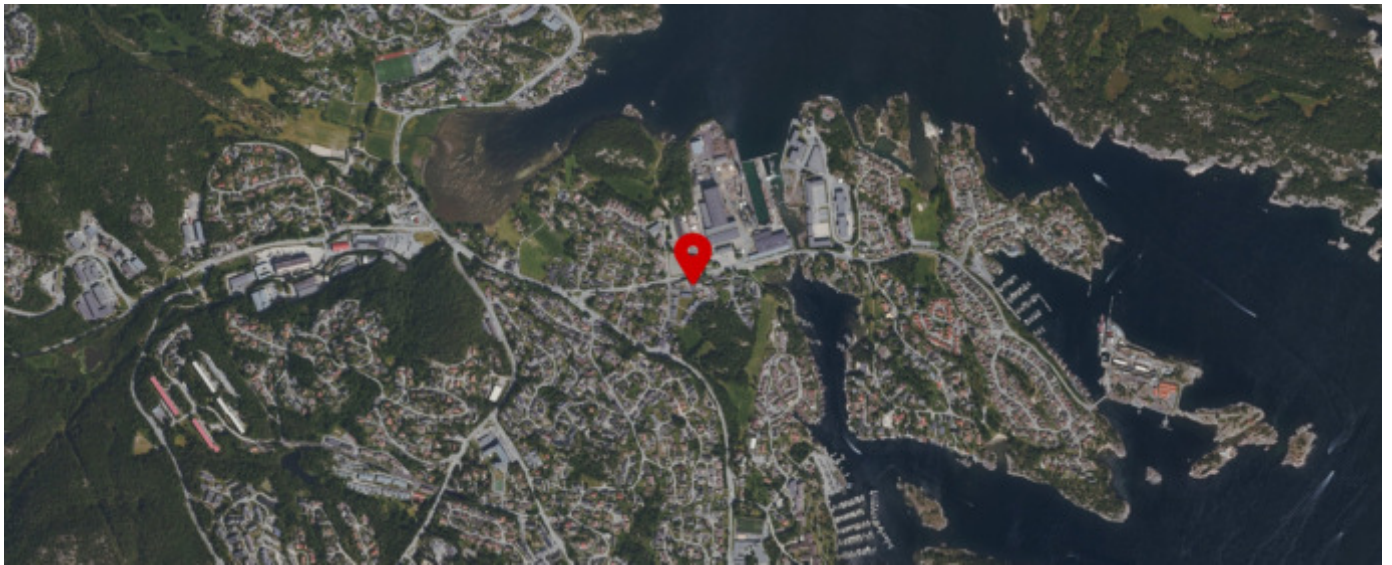


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren Kristiansand sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00

kristiansand@sor.no | facebook.com/sparebankensor



SPAREBANKEN SØR

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Gamle Andøyvei 11, 4623 Kristiansand s

Gnr. 11 Bnr. 901 Snr. 2 i Kristiansand kommune

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

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

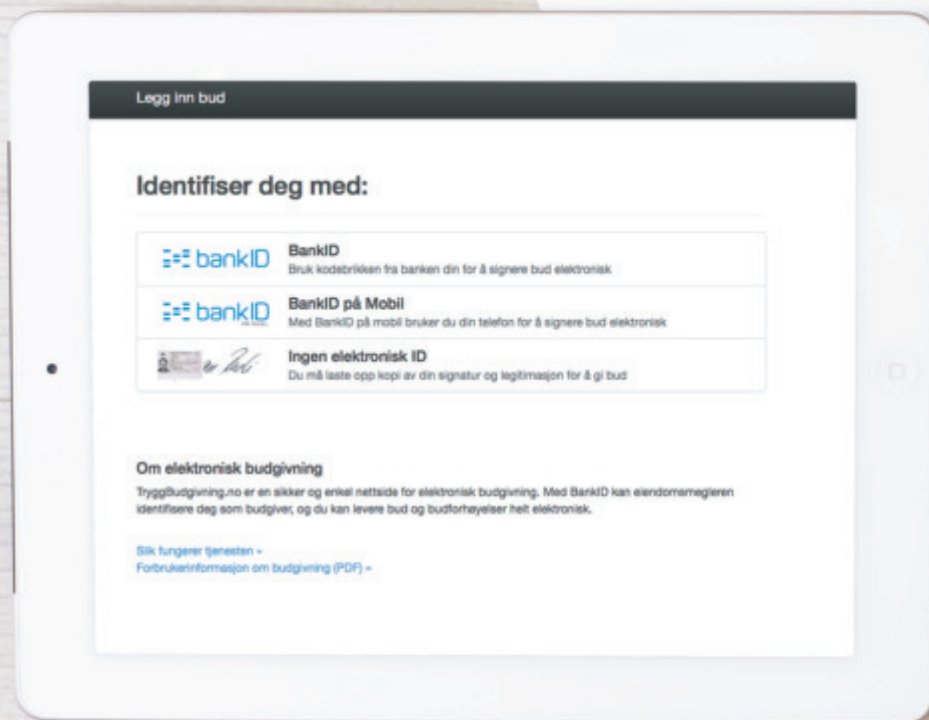
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JOHAN ELIESON | Eiendomsmegler | **46 47 31 35** | **johan@sormegleren.no** |
KRISTIANSAND | Skippergata 10 | 38 02 22 22