

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 990 000,-
Omkostn.:	Kr 201 140,-
Total ink omk.:	Kr 8 191 140,-
Selger:	Atle Sandal Tjelflaat Ragnhild Tjelflaat
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2014
BRA-i/BRA Total	128/128 kvm
Tomtstr.:	241 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 152, bnr. 2199
Oppdragsnr.:	1411260143

Stilren bolig med nydelig sjøutsikt og solrik plassering - Attraktiv beliggenhet på Lund

Velkommen til Teglverksveien 32B - en moderne og innbydende tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Lund. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med tre gode soverom, to delikate bad, teknisk rom og en romslig stue- og kjøkkenløsning som skaper et naturlig samlingspunkt i hjemmet.

Fra stuen er det utgang til en flott veranda med nydelig utsikt og svært gode solforhold. I tillegg har boligen en terrasse i 1. etasje som gir flere fine uteplasser å velge mellom. Her kan solen nytes fra tidlig morgen til sen ettermiddag - perfekt for både rolige stunder og sosiale sammenkomster. Det medfølger carport som gir praktisk og skjermet parkering.

Her bor du i rolige omgivelser med kort gangavstand til sjøen, flotte turområder, samt barnehager og skole i umiddelbar nærhet. En bolig du må oppleve!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	60
Energiattest	66
Nabolagsprofil	121
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 128 kvm

BRA totalt: 128 kvm

TBA: 97 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 kvm Bad, teknisk rom, hall m/trapp og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 70 kvm Soverom, stue/kjøkken og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

84 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

13 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

241 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med grus og terrasse.

Beliggenhet

Teglverksveien 32B ligger i et attraktivt og familievennlig område på Lund, nærmere bestemt Galgeberg/Kuholmen - et av Kristiansands mest etterspurte boligområder. Her bor du i rolige omgivelser med lite trafikk, samtidig som du har nærhet til både sjøen og byens fasiliteter.

Eiendommen har en svært barnevennlig beliggenhet med kort gangavstand til både barnehager og skoler. Blant annet ligger Kuholmen barnehage og Roligheden Gård

barnehage kun få minutter unna, mens Wilds Minne skole ligger ca. 3 minutters gange fra boligen. Området er kjent for sitt trygge og gode oppvekstmiljø.

En av de store kvalitetene ved beliggenheten er nærheten til sjøen. Bertesbukta, en av Kristiansands mest populære badestrender, ligger innen kort gangavstand og byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. I tillegg er det gode tur- og aktivitetsmuligheter i nærområdet, med blant annet fotballbaner og treningsfasiliteter like i nærheten.

Dagligvarehandel gjøres enkelt med både Coop Extra Marvika Torv og Rema 1000 Lund innen få minutters gange. Øvrige servicetilbud og shopping finner du i Kristiansand sentrum eller på Sandens, kun en kort kjøretur unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass like ved boligen, som gir gode forbindelser til sentrum og øvrige bydeler. Med bil tar det kun få minutter til Kristiansand sentrum, togstasjon og øvrige sentrale knutepunkter.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste fra flere verdener - nærhet til sjøen, gode oppvekstvilkår og kort vei til sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 70 kvm: Soverom, stue/kjøkken og bad

TBA 13 kvm: Veranda

1. Etasje:

BRA-i 58 kvm: Bad, teknisk rom, hall m/trapp og 2 soverom

TBA 84 kvm: Terrasse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men med noe avvik. Veranda i 2 etasje er bygget større enn som er godkjent på byggetegning. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Standard

Boligen er en moderne tomannsbolig fra 2014, oppført med solide materialvalg og en gjennomgående god standard. Her får du en innholdsrik bolig med praktiske løsninger, gode kvaliteter og ikke minst en flott romfølelse - med ekstra takhøyde i stuen og nydelig utsikt mot sjøen.

Utvendig

Boligen fremstår med en tidsriktig fasade med liggende trekledning og tak tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag er utført i metall. Vinduer og dører er i malt tre med 2-lags glass. Fra boligen er det flere fine uteplasser, med veranda rundt deler av 1. etasje samt en romslig altan i 2. etasje med glassrekkverk - her kan utsikten mot sjøen virkelig nytes.

Innvendig

Innvendig holder boligen en moderne standard med parkett, fliser og belegg på gulv, samt lyse, malte overflater på vegger og himlinger. Planløsningen oppleves som åpen og innbydende, og stuen utmerker seg spesielt med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Det er installert vedovn som gir både varme og en hyggelig atmosfære. Boligen har også en pen, malt tretrapp og innvendige fyllingsdører.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, med godt med skap- og benkeplass. Ventilator med avtrekk ut sørger for effektiv ventilasjon ved matlaging.

Våtrom

Boligen har to bad, begge med flislagte gulv med varmekabler og flislagte vegger. Badene er utstyrt med moderne innredning, vegghengt toalett og dusjløsninger, hvor det ene også har badekar. Det er balansert ventilasjon på begge bad, og det er ikke påvist unormale forhold ved kontroll.

Tekniske installasjoner

Boligen har moderne tekniske løsninger med vann- og avløpsrør i plast, balansert ventilasjon og varmtvannstank på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Dette er en gjennomført bolig med god standard, flotte uteplasser og en attraktiv kombinasjon av komfort, utsikt og beliggenhet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2: Utvendig > Veggkonstruksjon

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Ny dørkarm inn til boden er montert før salg.

Parkering

Carport tilknyttet bolig, samt biloppstillingsplass på tomt.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har vedovn i stuen og elektriske varmekabler på begge bad. Boligen har balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 990 000

Omkostninger kjøper

7 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

199 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

201 140 (Omkostninger totalt)

218 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

220 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 191 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 208 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 210 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 795 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon kommer i tillegg. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 7 493 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 286 432 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 145 729 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 2199 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

24.11.2021 - Dokumentnr: 2021/1480841-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 3 000 000

Panthaver: SPAREBANKEN NORGE

ORG.NR: 832 554 332

Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 992 710 691

ELEKTRONISK INNSENDT

06.05.2025 - Dokumentnr: 2025/498075-1/200 - Endring ved fusjon
FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

06.05.2025 - Dokumentnr: 2025/501811-1/200 - Endring ved fusjon
FRA: SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 467 002
TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.11.2014. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et området som er regulert til bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Fotograf
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 12 990 Markedspakke Aktiv Treff
- 9 990 Oppgjørshonorar
- 1 990 Styling - Trekkes fra tilrettelegging
- 15 500 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 111 135

Ansvarlig megler

Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

04.05.2026

























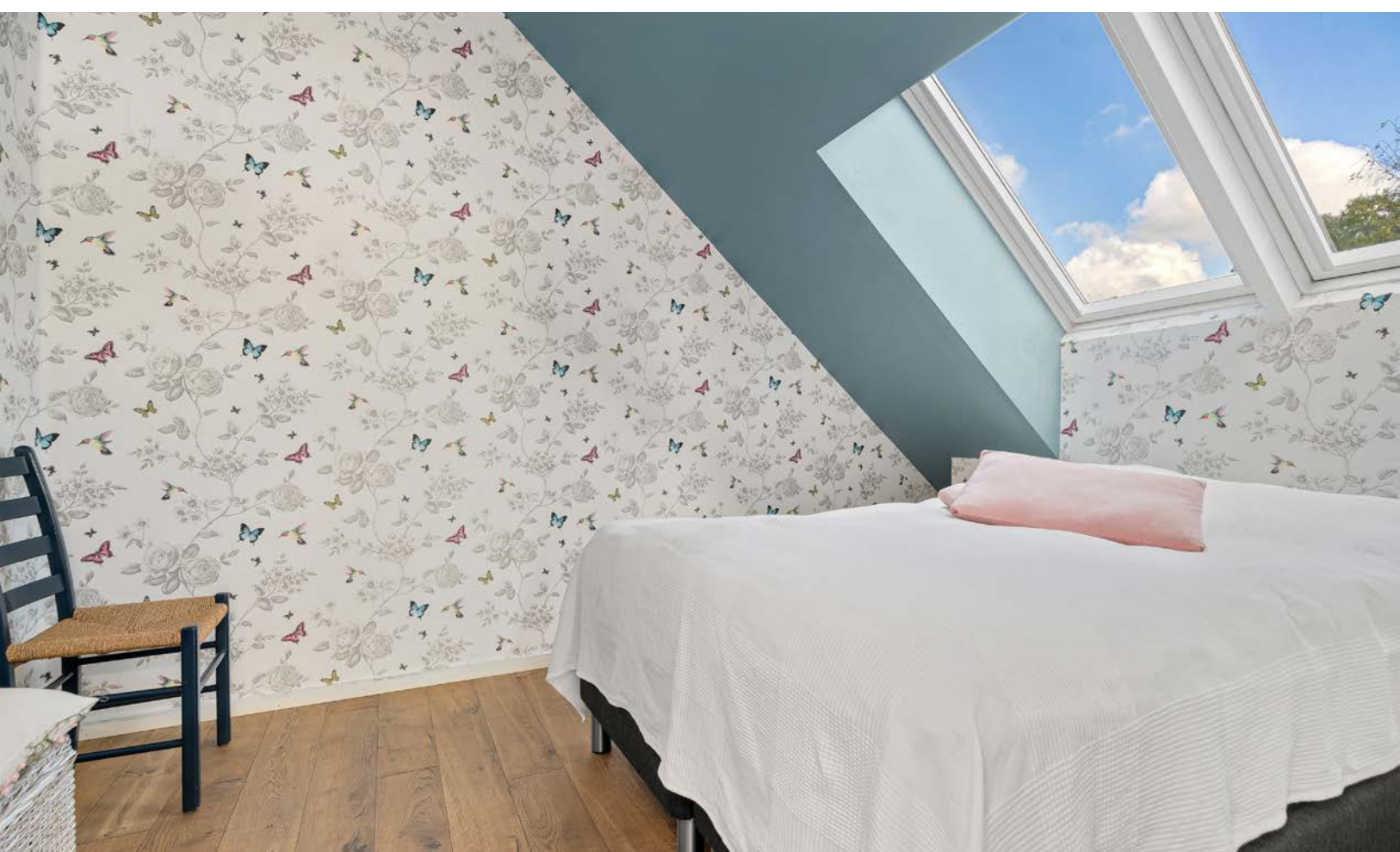


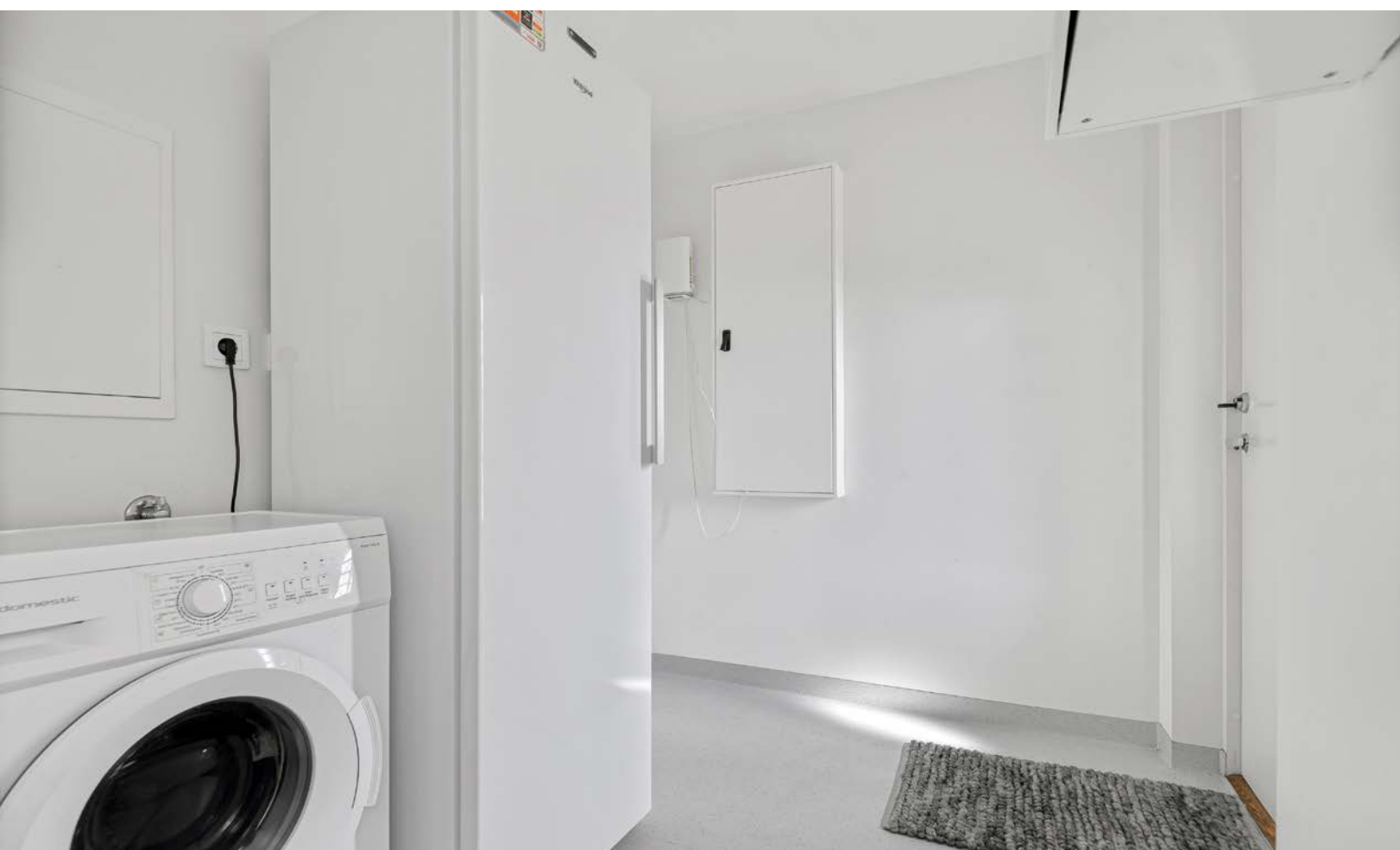






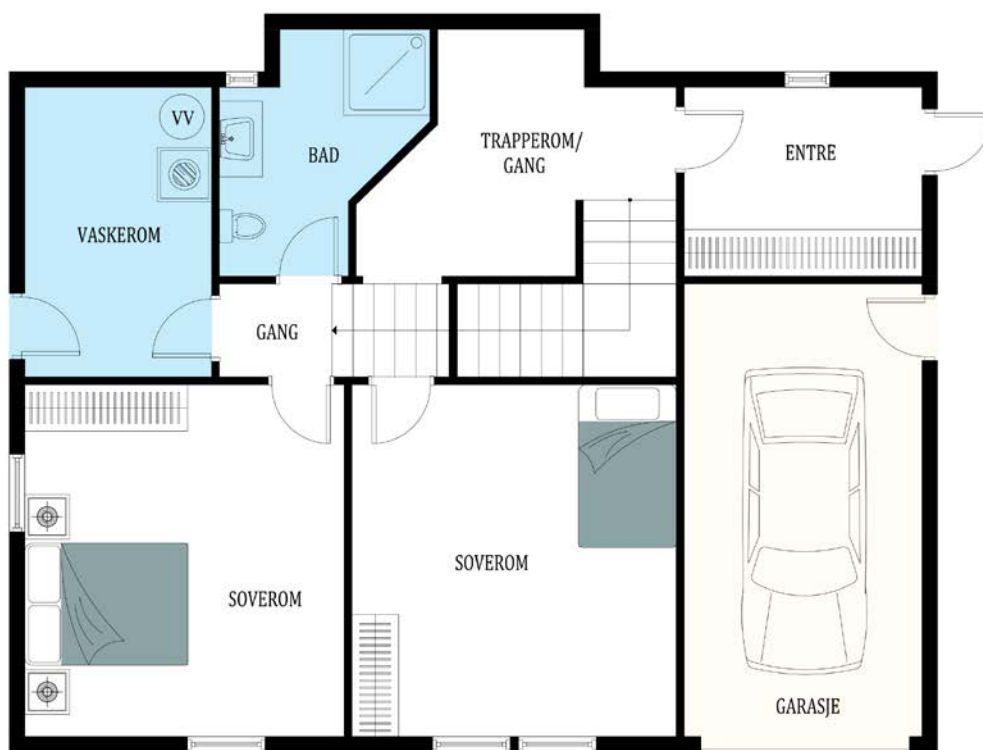












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Teglverksveien 32B , 4632 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 152, bnr. 2199

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 20924-2855

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UY1140

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er utført med takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda rundt deler av 1.etasjen. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Altan med utgang fra 2.etasje. Dekke av terrassebord, tekking av asfaltmembran. Rekkverk av glass og metall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stuen.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ukjent slukløsning under badekaret.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Bod/entre.
Gulv og eventuelle vegger må ha fuktbestandige materialer, det vil si at overflaten må kunne tåle en begrenset fuktpåkjenning over kortere tid.
På gulvet er det belegg. Vegger og tak med malte overflater.
Gulvet har 10 mm fall til sluk og oppkant ved dørene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Bygget er oppført med støpt plate på mark.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

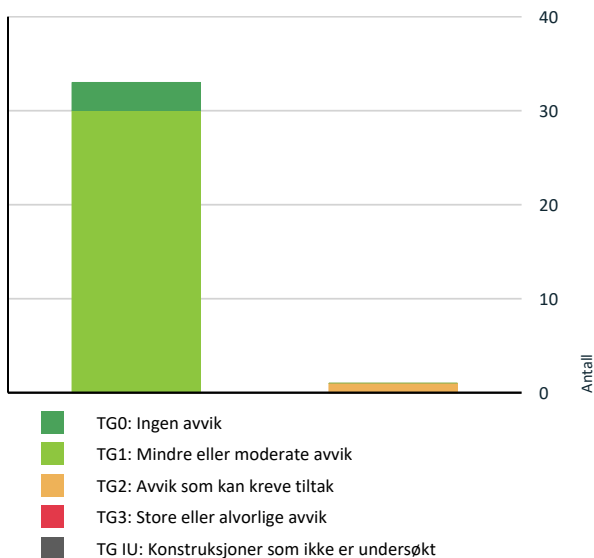
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- 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.

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 20.4.2026 Klokka 11.00

Det var sol og 10 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2014

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot og vinduer i 2.etasjen.

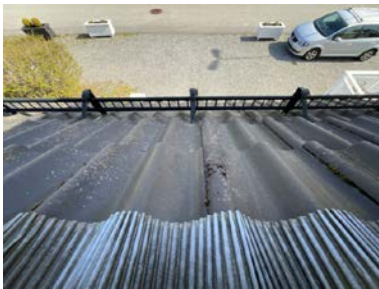
Inspeksjonen er derfor begrenset til synlige deler fra takfot og bakkenivå.

Da takflaten ikke er kontrollert ved ferdsel på taket, kan det foreligge skader eller svakheter som ikke er synlige fra inspeksjonspunktet, eksempelvis forskjøvet takstein, skader rundt gjennomføringer eller lokale skader i undertaket.

Begrenset tilgang til takflaten medfører at vurderingen av takets tilstand er basert på delvis inspeksjon. Eventuelle skader eller svakheter på takflaten kan derfor ikke utelukkes. Uoppdagede skader kan over tid føre til lekkasjer og fuktpåvirkning i undertak og takkonstruksjon.

Tilleggsvurdering:

For en fullstendig vurdering av takets tilstand anbefales inspeksjon av takflaten under forsvarlige sikkerhetsforhold, eventuelt ved bruk av fagperson med nødvendig sikringsutstyr.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Synlige deler av systemet er inspisert fra bakkenivå og fra takfot ved bruk av stige. Inspeksjonen er begrenset, og ikke alle detaljer og overganger har vært tilgjengelig for nærmere kontroll.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ble det ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringstidspunktet. Bygget ligger i et område som vurderes å være værutsatt med påvirkning fra vind/nedbør. Slike forhold kan over tid medføre økt belastning på beslag.

Beslag har som oppgave å lede bort vann fra tak og fasader. Eventuelle utettheter, deformasjoner eller tilstoppinger kan føre til at vann ledes mot bygget.

Dersom renner eller beslag ikke fungerer tilfredsstillende kan dette føre til at vann trenger inn i takkonstruksjon eller fasade, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning av overvann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Med terrenget menes da terrassebordene.

I hht FDV fra leverandør av kledning:

Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner. Beslag anbefales montert eventuelt etablere glip mellom vegg og terrassebord.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med takstoler i tre.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og det er derfor begrensede muligheter for direkte inspeksjon av hele konstruksjonen. Vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner fra underliggende etasje samt opplysninger om byggets alder og utførelse.

Det er ved befaring ikke registrert tegn til lekkasjer, fuktskader eller deformasjoner i himlinger eller andre synlige bygningsdeler som kan indikere svikt i takkonstruksjonen. Bygningen ligger imidlertid værutsatt til med betydelig påvirkning fra vind og nedbør, noe som over tid kan gi økt belastning på takkonstruksjonen og tilhørende bygningsdeler.

Da konstruksjonen i stor grad er skjult, kan det ikke gjøres en fullstendig vurdering av oppbygning og utførelse. Eventuelle svakheter eller skader i konstruksjonen kan derfor være skjult og ikke synlige fra tilgjengelige inspeksjonspunkter.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette foreligger. Dokumentasjon vil kunne gi bedre grunnlag for vurdering av konstruksjonens oppbygning og utførelse.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av at det ikke er registrert negative funn ved visuell kontroll fra tilgjengelige områder.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og skyvebalkongdør i malt tre. Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes. Ny dørkarm inn til boden er montert før salg.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda rundt deler av 1.etasjen. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Altan med utgang fra 2.etasje. Dekke av terrassebord, tekking av asfaltmembran. Rekkverk av glass og metall.

Tekking under terrasse/altan er utført med asfaltbelegg. Konstruksjonen er lukket, og tekkingen er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten demontering av overliggende konstruksjon. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet.

Konsekvens:

Konstruksjoner med tekking som ikke er tilgjengelig for inspeksjon gir begrenset mulighet for kontroll av tilstand. Eventuelle skader i tekkingen vil normalt først bli synlige dersom det oppstår følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig oppfølging av konstruksjonen. Ved fremtidige arbeider på terrassen bør tekkingen kontrolleres.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

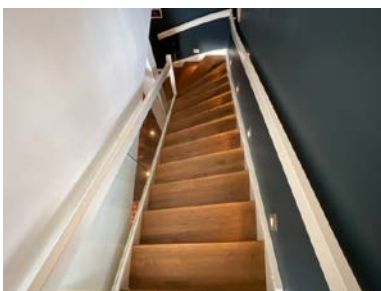
Boligen har isolert stålpipen og vedovn i stuen.



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flisløst gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Nedsenket dusjsone med ca 10 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ukjent slukløsning under badekaret.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverommet måling utført i bunnsvill mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

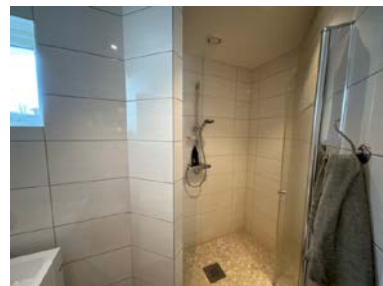
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen måling utført bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i

Tilstandsrapport

konstruksjonen ble målt til 6.



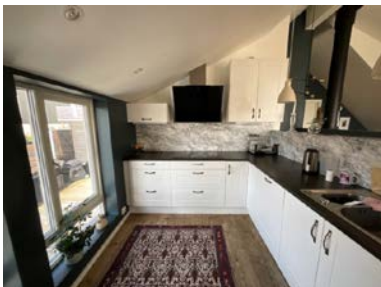
KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TEKNISK ROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet er vurdert som: rom med vanninnstallasjoner. Gulv og eventuelle vegger må ha fuktbestandige materialer, det vil si at overflaten må kunne tåle en begrenset fuktpåkjenning over kortere tid. På gulvet er det beleggt. Vegger og tak med malte overflater. Gulvet har 10 mm fall til sluk og oppkant ved dørene.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i 1.etasjen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014

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 ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

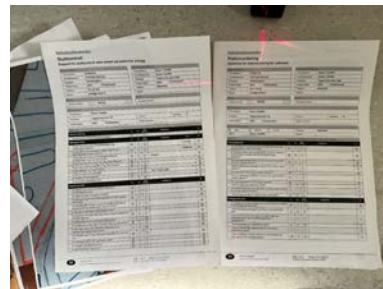
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Vurderingene er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.
Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygget er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Tilstandsrapport

Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

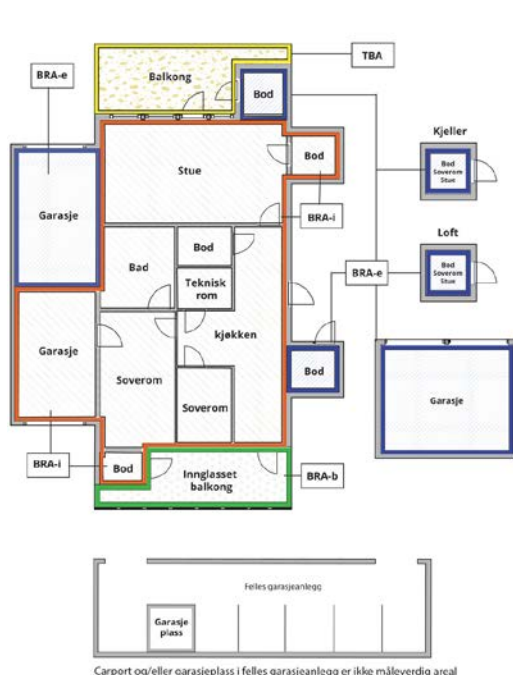
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	70			70	13
1. Etasje	58			58	84
SUM	128				97
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, stue/kjøkken, bad		
1. Etasje	Soverom 1, soverom 2, bad, teknisk rom, hall m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Jan Arild Tallaksen Atle Sandal Tjelflaat	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	2199		0	241.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Teglverksveien 32B

Hjemmelshaver

Tjelflaat Atle Sandal, Tjelflaat Ragnhild

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått	10	Nei
Egenerklæring.	30.04.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Atle Sandal Tjelflaat

Ragnhild Tjelflaat

Boligen

Teglverksveien 32B
4632 Kristiansand S

4204-152/2199/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Dørkarm ytterdør fra vaskerom mot terrasse har p.t. noe råteskader. Dette har sammenheng med når tidligere eier utvidet veranda, så tok det tid før en fikk korrigeret rør fra takrenne. Innsetting av ny dørkarm er bestilt av byggmester Arnfinn Hjort. Jeg antar at denne jobben vil bli gjort i løpet av 1-2 uker.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Byggmester Hjort

Beskrivelse av arbeidet: Under arbeid, se ovenfor.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Veranda i 2. etasje er utvidet i forhold til opprinnelig konstruksjon. Terrasse i 1. etasje er bygget etter overlevering av byggefirma i 2014.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Teglverksveien 32B, 4632 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

04.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-290258

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300316685

Gårdsnummer

152

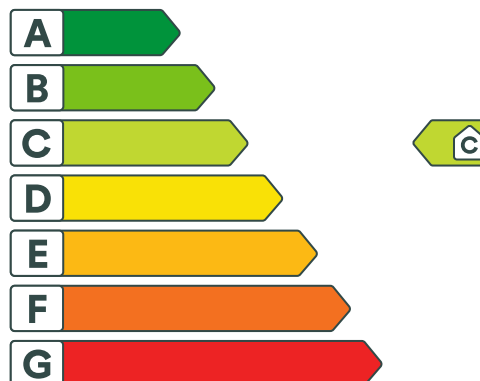
Bruksnummer

2199

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2014

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

128,0 m²

Oppvarmet bruksareal

128,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

139,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

123,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 823 kWh



Teglverksveien 32B, 4632 KRISTIANSAND S



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Teglverksveien 32B, 4632 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



KARTUTSKRIFT

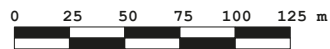
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Teglverksveien 32B

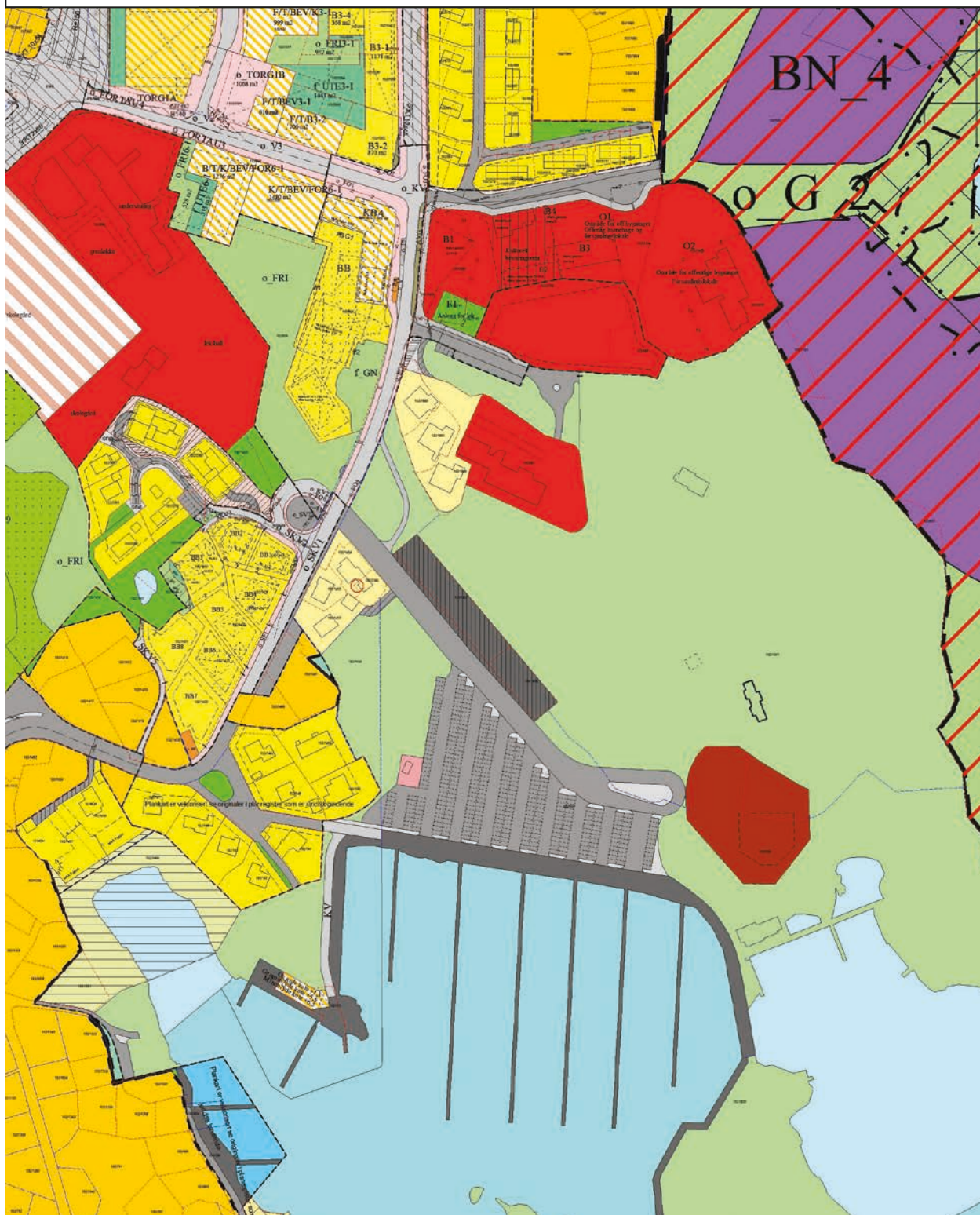
Målestokk: 1:3000

Dato: 28.04.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan 846.

Reguleringsplan for

ROLIGHEDEN, FANTHOLMEN OG KUHOLMSBUKTA.

§1

Bestemmelsene gjelder innenfor reguleringsgrensen.

§2 Byggeområde – Boliger

B2 – B4 – B6.

Omfatter bebygde eiendommer. Utnyttelsesgraden er satt til BYA=40%. Eksisterende bebyggelses høyder gjelder som max. gesims og mønehøyder.

§3 Byggeområde – offentlig forsamlingslokale.

Omfatter bebygde eiendommer TU=25%. Eksisterende bebyggelses høyder gjelder som max. gesims og mønehøyder.

§4 Byggeområde – allmennyttig barnehage.

Det tillates mindre tilbygg og påbygg mot nord tilpasset eksisterende bygning. Eksisterende bebyggelses høyder gjelder som max. gesims og mønehøyder.

§5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

På området kan det bygges marina, herunder lager, verksted, serviceanlegg for småbåter og kiosk.

Bebyggelsen tillates utbygd i en etasje.

Maksimalt bebygd areal BYA=250m²

Takvinkel 20-40 grader.

Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kote x), mønehøyde (M = kote x), samt høyde overkant gulv fremgår av plankartet.

Formålsgrense er byggegrense mot sjø

Det tillates ikke fradeling av næringsområdet.

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§6 Offentlige trafikkområder

Formålsgrenser er byggegrense mot sjø

Offentlige veier og fortau

Veger og fortau skal opparbeides etter standard for kommunale veier i Kristiansand kommune.

Parkeringsplass

T1 omfatter parkeringsplass i forbindelse med båthavn og friområder.

Havneområde småbåtanlegg

Anlegget skal ikke innegjerdes.

Det tillates oppføring av bensinpumper innenfor formålet.

Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen.

Havneområde i sjø.

Det tillates utbygd småbåthavneanlegg. Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen.

§7 Privat vei

KV er privat vei

§7 Friområder

Områdene F1 – F7 skal benyttes som offentlige friområder. Tilrettelegging innenfor formålets ramme er tillatt på grunnlag av godkjent utomhusplan. Eksisterende bygninger og anlegg kan brukes i henhold til godkjenning. Nye bygninger tillates ikke.

Friområde i sjø.

Husbåter kan ikke fortøyas eller gis tilgang i området.

§8 Spesialområder

Spesialområde bevaring.

Eksisterende bygningers eksteriør skal ikke endres uten etter samtykke fra antikvarisk myndighet.

Naturvernområde land

I området kan anlegges en gangsti som legges i bakkant av området. Gangstien skal anmeldes og godkjennes av kommunen.

Naturvernområde sjø

Sjøanlegget skal være en buffer mot friområde sjø. Det tillates ingen båtferdsel eller førtøyning av båter i området.

§9 Rekkefølgekrav

9.1 Før det gis brukstillatelse til ny marina/ nytt servicebygg, skal ny vei inn til næringsområdet være ferdig opparbeidet. Gammel vei skal stenges i plangrense mot boligbebyggelsen. Dagens vei fjernes og revegeteres, og terreng skal tilbakeføres i samarbeid med parkvesenet før brukstillatelse kan gis.

Korrigert administrativt etter vedtak i bystyret 12.6.2002

Godkjent av Bystyret i Kristiansand i møte 12.06.2002 som sak 99.

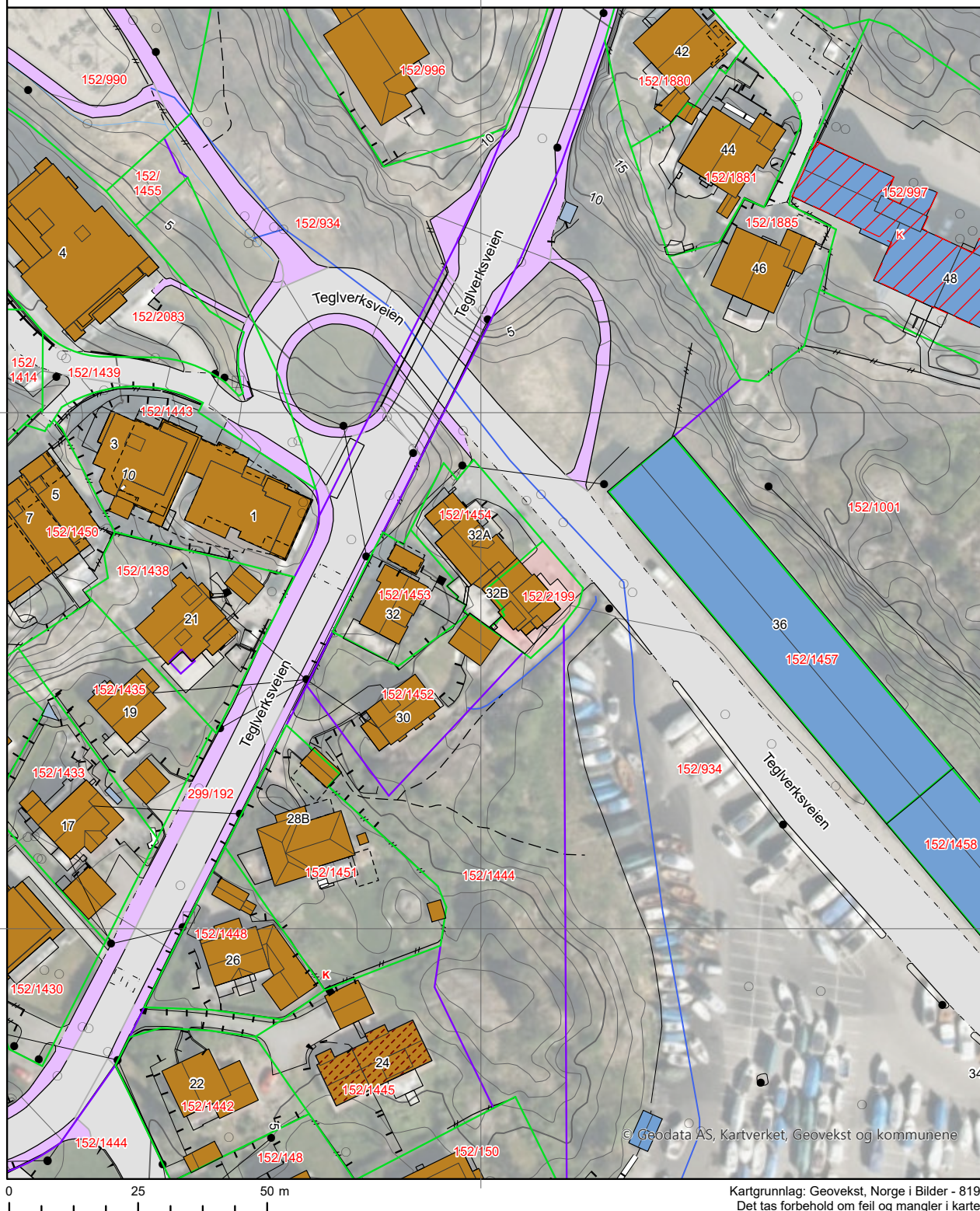
Revidert 30.05.2021

Mindre endring godkjent av By- og stedsutviklingsutvalget den 16.06.2022 som sak. nr. 128/22

Plan- og bygningssjefen

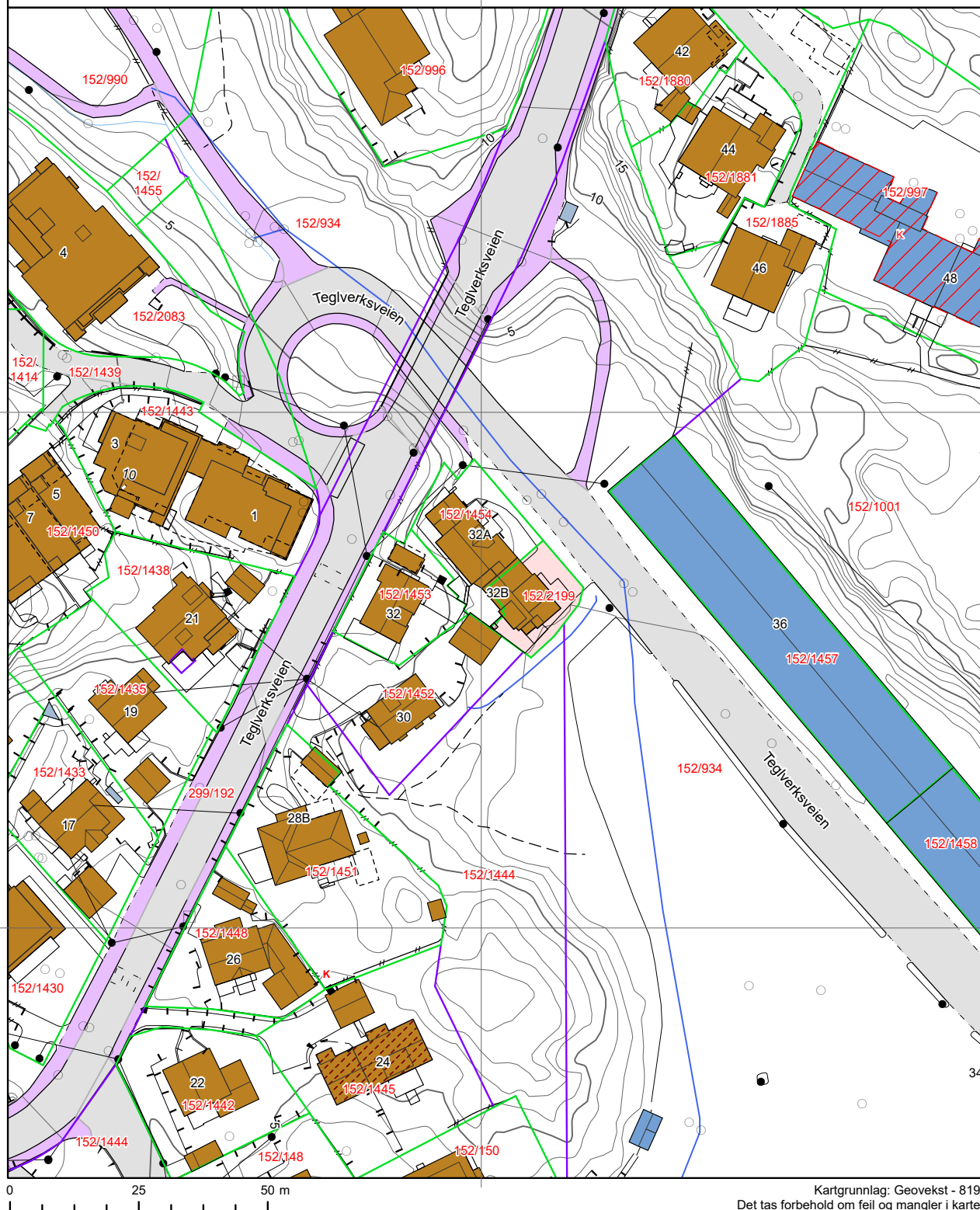
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- Punktfeste



Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - Omtvistet grense
- - Vannkant
- - Vegkant
- - - - Fiktiv grenselinje
- - - - Teigdelinje
- Punktfeste





Rambøll Norge AS
Postboks 116,
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201208346-13 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 11.11.2014

Ferdigattest

Jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og SAK 10 (§8-1)

Byggeplass:	TEGLVERKSVEIEN 32A og B.	Eiendom:	152/1454
Ansvarlig søker:	Rambøll Norge AS	Adresse:	Postboks 116, 4662 KRISTIANSAND
Tiltakshaver:	Atle Sandal Tjelflaa	Adresse:	Teglverksveien 32 A, 4632 KRISTIANSAND
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig/tilbygg		

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 23.08.2012 og endret tillatelse av 23.01.2014.

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Morten Østerud
Telefon
+47 38 24 32 24

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

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

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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



Rambøll Norge AS Kristiansand
Postboks 116
4662 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201208346-10 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 23.01.2014

Igangsettingstillatelse for hele tiltaket
Svar på søknad om igangsettingstillatelse jfr. pbl.§§ 21- 2, 21- 4

Byggeplass:	TEGLVERKSVEIEN 32A	Eiendom:	152/1454
Ansvarlig søker:	Rambøll Norge AS	Adresse:	Postboks 116, 4662 KRISTIANSTAD
Tiltakshaver:	Atle Sandal Tjelflaat	Adresse:	Teglverksveien 32A, 4632 KRISTIANSTAD
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes, og arbeid i samsvar med rammetillatelse av 23.08.2012 og endret tillatelse av 23.01.2014, tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ansvarlige foretak:

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jfr. forskrift om byggesak SAK [§§ 12-3](#) og [12-4](#). Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprojekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om byggesak SAK [§ 12-6](#).

Ferdigstillelse:

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

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

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
Kristiansand
Vår saksbehandler
Morten Østerud
Telefon
+47 38 07 55 33

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

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

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver.
Ingeniørvesenet ved G. Solås.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4.etg.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom 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- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens 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- og bygningsetaten, 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 bygningsetaten 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.



Rambøll Norge AS Kristiansand
Postboks 116
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201208346-9 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 23.01.2014

Endring av tillatelse

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Byggeplass:	TEGLVERKSVEIEN 32A	Eiendom:	152/1454
Ansvarlig søker:	Rambøll Norge AS	Adresse:	Postboks 116, 4662 KRISTIANSAND
Tiltakshaver:	Atle Sandal Tjelflaat	Adresse:	Teglverksveien 32A, 4632 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1A og 21-4 godkjennes endringsøknaden.
Tegninger og situasjonsplan mottatt 15.01.2014 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringsøknaden gjelder mindre justering av byggets plassering og utforming av tilbygg mot nordvest og planløsning av tilbygg mot sør.

Det foreligger ikke merknader/protester til endringsøknaden.

Vilkår i tillatelse av 23.08.2012 for igangsetting, gjelder også for endringstiltaket.

Søknaden:

Søknad om endring gjelder tilpasning av tilbygg mot nordvest for å imøtekomme kravene til avstand fra kommunal veg og overvannsledning samt mindre justeringer av plantegning på til bygg mot sør med tilhørende justering av fasade.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Roligheten, Fantholmen og Kuhlmsbukta. Godkjent 12.06.2002. Formål: Bolig.

Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten er av den oppfatning at omsøkte endringer forholder seg til estetiske krav.

Naturmangfoldloven

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
Kristiansand
Vår saksbehandler
Morten Østerud
Telefon
+47 38 07 55 33

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

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

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Søknad om endring har vært forelagt Ingeniørvesenet ved G. Solås, som ikke har merknader til omsøkte endringer. En har da lagt til grunn at uttalelse av 14.05.2013 er ivaretatt.

Dispensasjoner:

Dispensasjon i forhold til pbl. § 29-4, jfr. pbl. § 19-2, er beskrevet i tidligere rammetillatelse. En legger til grunn at omsøkte endringer forholder seg til dispensasjonen som ble gitt 23.08.2012

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten godkjenner omsøkte endringer slik det fremkommer av søknad mottatt 15.01.2014 på følgende vilkår:

Ved behandling av søknaden har plan- og bygningsetaten lagt til grunn at forhold til berørte naboer er ivaretatt og avklart.

Vilkår for igangsetting som er beskrevet i vedtak av 23.08.2012, gjelder også for endringstiltaket.

En legger til grunn at Ingeniørvesenets uttalelse av 14.05.2013 ivaretas.

En vil også presisere at tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av Ingeniørvesenet, avd. Marked- og myndighet før det gis igangsettingstillatelse.

En vil ellers minne om at en legger til grunn at brannprosjektering i tiltaksklasse 2 er ivaretatt for omsøkte endringer.

Byggeavfall må håndteres etter gjeldende forskrift.

Adresse:

Oppmålingsvesenet har tildele tiltaket ny adresse.

Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

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

Landmåler Sør AS. Gebyr kr. 350,-
Aamodt Bygg. Gebyr kr. 350,-
Mur I Sør. Gebyr kr. 350,-
Stubstad Anlegg. Gebyr kr. 350,-
Rør & Varme Søgne AS. Gebyr kr. 350,-
Aamodt Blikk og Ventilasjon AS. Gebyr kr. 350,-
Rambøll Norge AS. Gebyr kr. 350,-

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

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
4. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.

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

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 5200,- + behandlingsgebyr for lokal godkjenning inkl. ansvarsrett kr.2450 ,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr.8150 ,- må innbetales.
Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver.
Ingeniørvesenet ved G. Solås og N. Tvedt.

Vedlegg:

Rammetillatelse av 23.08.2012 og uttalelse fra Ingeniørvesenet ved G. Solås av 14.05.2013

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4.etg.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom 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- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens 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- og bygningsetaten, 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 bygningsetaten 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
 Plan- og bygningsetaten
 Byggesaksavdelingen
 Serviceboks 417

4604 Kristiansand

KOMMUNENS SAKSNR 201208346
TEGLVERKSVEIEN 32A - GNR 152 BNR 1454
SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE

Det vises til innvilget rammetillatelse datert 23.08.12. I rammetillatelsen så gjorde ingeniørvesenet oppmerksom på at avstand til kommunal veg var mindre enn det som var avtalt i prosjektet. Som en konsekvens av dette så har det da vært behov for å gjennomføre en omprosjektering som følge av justert plassering av tilbygg.

Beskrivelse av endring

Tilbygget mot nord er redusert i størrelse, dette som følge av lite plass mellom byggelinje mot veg og byggelinje mot overvannsledning. I tillegg så har tiltakshaver i forbindelse med detaljprosjekteringen frem mot IG kommet opp med et ønske om mindre justeringer av planløsning i tilbygget mot sør, dette medfører da også noen mindre tilpasninger på fasaden.

Endringen medfører da en reduksjon i det samlede arealet, hvilket medfører at man har revidert opplysninger om ytre rammer (vedlegg A1)

Forholdet til reguleringsplan

Endringen av tiltaket er av SØK vurdert til å være i henhold til planformålet.

Beregning av utnyttelse

Reguleringsplan stiller krav til en BYA på 40%. Ved ny beregning av BYA så er det lagt til grunn en utvendig p-plass da det nå kun er 2 garasjeplasser.

Nabovarsel

SØK har vurdert endringen av en slik karakter at kun direkte naboer er varslet, hvilket er utført ved personlig oppmøte i perioden 07.01.14 – 10.01.14. Begge de varslede naboer har samtykket i tiltaket.

Avstand til naboeiendom

I opprinnelig søknad så ble det gitt dispensasjon fra avstandskrav til nabogrenser. Endringen medfører ikke noen justering ytterligere justering av avstand i forhold til nabogrenser, tiltaket er således i tråd med den dispensasjon som ble gitt i rammetillatelsen.

Dato 2014-01-15

Rambøll
 Henrik Wergelandsgt. 29
 Postboks 116
 NO-4662 KRISTIANSAND

T +47 99 42 81 00
 F
 www.ramboll.no

Deres ref: 201208346
 Vår ref. 8110768/JBK

Avstand til naboeiendom

I opprinnelig søknad så ble det gitt dispensasjon fra avstandskrav til nabogrenser. Endringen medfører ikke noen justering ytterligere justering av avstand i forhold til nabogrenser, tiltaket er således i tråd med den dispensasjon som ble gitt i rammetillatelsen.

Andre MyndigheterIngeniørvesenet

Ingeniørvesenet har i e-post av 14.05.13 bekreftet at de kan godta en utbygging i henhold til situasjonsplan datert 15.04.13. Dette forutsetter imidlertid en tinglyst avtale/erklæring, som da ble tinglyst 22.11.13.

Andre forhold

Brannprosjektering i tråd med kommunens krav i rammetillatelsen er nå under utførelse av Rambøll Norge, dette vil da være på plass før man søker IG.

Oversikt over vedlegg:

Søknad om endring av gitt tillatelse

- A 1: Opplysninger om ytre rammer, revidert arealoversikt.
- C 1: Opplysninger gitt i nabovarsel
- C 2: Gjennpart av nabovarsel
- D 1: Situasjonsplan, datert 15.04.13
- E 1: Fasade mot NV-NØ
- E 2: Fasade mot SV-SØ
- E 3: Aktuelle snitt A, B, C og D
- E 4: Plan - 1 etg
- E 5: Plan - 2 etg
- G 1: Gjennomføringsplan (versjon 2)
- G 2: Ansvarsrett PRO og UTF - Oppmålingsteknisk prosjektering, innmåling og utstikking, Landmåler Sør AS
- G 3: Ansvarsrett PRO Overordnet ansvar og UTF - overordnet ansvar, tømrer, Aamodt Bygg AS
- G 4: Ansvarsrett PRO - konstruksjonssikkerhet betong og UTF - mur og betong, Mur i Sør
- G 5: Ansvarsrett PRO og UTF - grunnarbeider, Stubstad Anlegg AS
- G 6: Ansvarsrett PRO og UTF - sanitær og rørinstallasjoner, Rør og Varme Søgne AS
- G 7: Ansvarsrett UTF - Ventilasjon og klimainstallasjoner, Aamodt Blikk og ventilasjon AS
- G 8: Ansvarsrett PRO - Brannsikkerhet, Rambøll Norge AS.
- I 1: Uttalelse Ingeniørvesenet, e-post dater 14.05.13.
- Q 1: Tinglyst erklæring vedr avstand til VA ledning.

Saksgebyr:

Faktura for saksgebyr(er) sendes direkte til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen


Jens Birger Kristensen
Sivilingeniør

M +47 95986305
jens.kristensen@ramboll.no

Vedlegg: Søknad med tilhørende dokumentasjon.
Kopi: Tiltakshaver
Prosjekterende / utførende

2/2

Arkiv ref.: O:\2011\8110768 Bolig Tjelflaat\3 MYNDIGHETER OG HMS\Søknader\IG + endring\underlag\140115 - søknad om endring.docx

Kommunens saksnr.
201208346



Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 og 20-2

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser slik at det må innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet? Ja Nei

Hvis "ja" må slikt vedtak innhentes før igangsettingstillatelse kan gis. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	152 1454				Postnr.	Poststed	
Adresse					4632 KRISTIANSAND S		
Tegleverksveien 32 A							

Beskrivelse av endring(er)	
<input type="checkbox"/>	Endringer av ansvarsrett (ny ansvarsrett, skifte av ansvarsrett, avsluttet ansvarsrett)
<input type="checkbox"/>	Endring av ansvarlig søker, endring av tiltakshaver
<input checked="" type="checkbox"/>	Endring av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk, pbl §§ 20-1, 20-2)
<p>Tilpasning av tilbygg mot nordvest for å imøtekomme kravene til avstand fra kommunal veg og overvannsledning, samt mindre justeringer av planløsning på tilbygg mot sør med tilhørende justering av fasade.</p>	

Vedlegg			
Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner, byggblankett 5175	A	-	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap 19)	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 - 5	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett	G	2 - 8	<input type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra annen offentlig myndighet	I	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 - 1	<input type="checkbox"/>

Underskrifter					
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-2)		
Foretak Rambøll Norge AS			Navn		
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
Jens Birger Kristensen	99428100	95986305			
E-post jens.kristensen@ramboll.no			E-post		
Dato	Underskrift		Dato	Underskrift	
14.01.2014					
Gjentas med blokkbokstaver JENS BIRGER KRISTENSEN			Gjentas med blokkbokstaver		



Vedlegg D-

Dato: 15.04.2013

12950 - Atle Tjelflaa, Gnr 152/Bnr 1454, Tilbygg Teglverksveien 32A, Teglverksveien 32A, 4630 Kristiansand

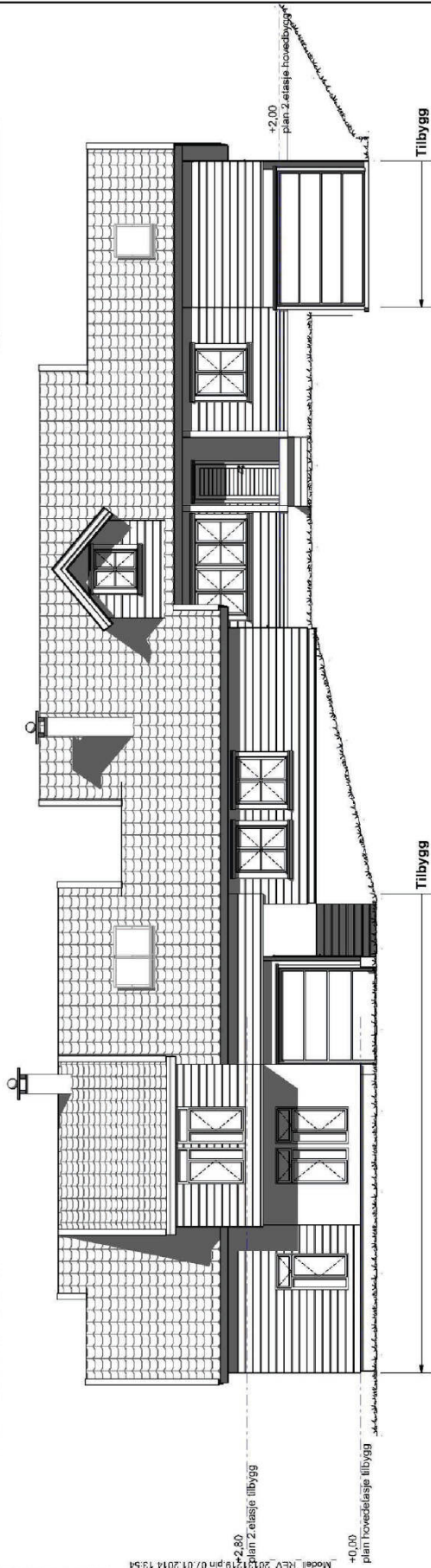
© Tegningene kan ikke kopieres eller offentliggjøres via elektroniske medier uten tillatelse fra Rambøll AS. Bruksrettsloven § 2, jfr. § 3, pkt. 2.



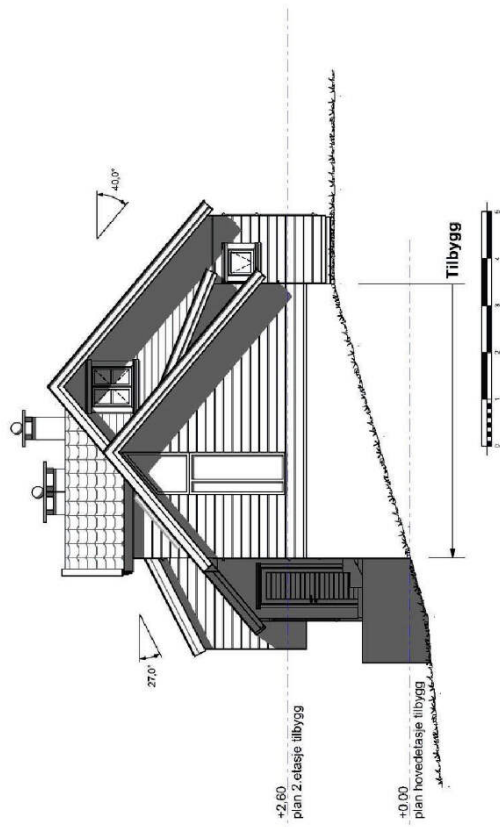
A-00-00-01 Situasjonsplan målestokk 1:200

Fasade nordøst

Vedlegg E-



Fasade nordvest

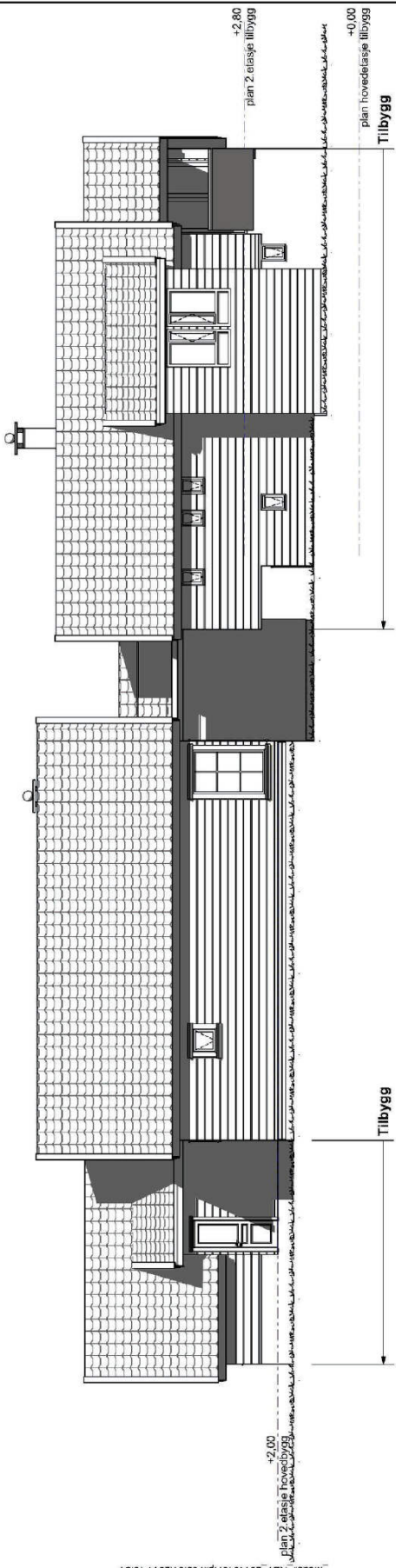


0:\2011\8110768 Buiq Tjellhaat\PRODUKSJON - ARBEIDSFILER\8110768 Modell REV 20131219 p18 07.01.2014 13.54

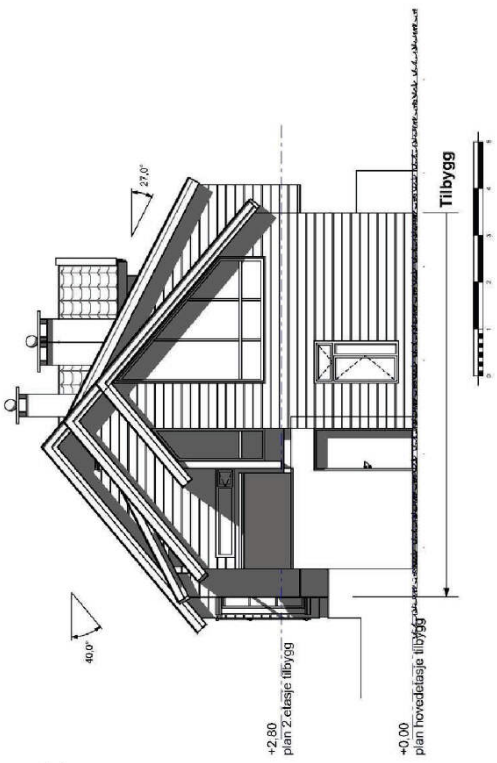
REV	DATE	ENDRING	TEGN	KONTR	GDOKJ	INNHOLD	PROSJEKT NR.	MÅLSTOKK	DATE	AV
						Fasade NØ/NV	8110768	1:100	07.01.14	PCA
Rambøll Avd. Analyse og Arkitektur Henrik Wergelandsgate 29, Kristiansand Tlf. 99 42 81 00, e-post: kristiansand@ramboll.no www.ramboll.no						Atle Tjellhaat Tilbygg Tegilverkveien 32A GNR/BNR 152/1454				
Endringsmelding						TEGNING NR. BYGG ETASJE FAG SYSTEM TYPE A-30-00-01				
						Filnavn : 8110768_Modell_REV_20131219.dgn				
						A3				

Fasade sørøst

Vedlegg E-

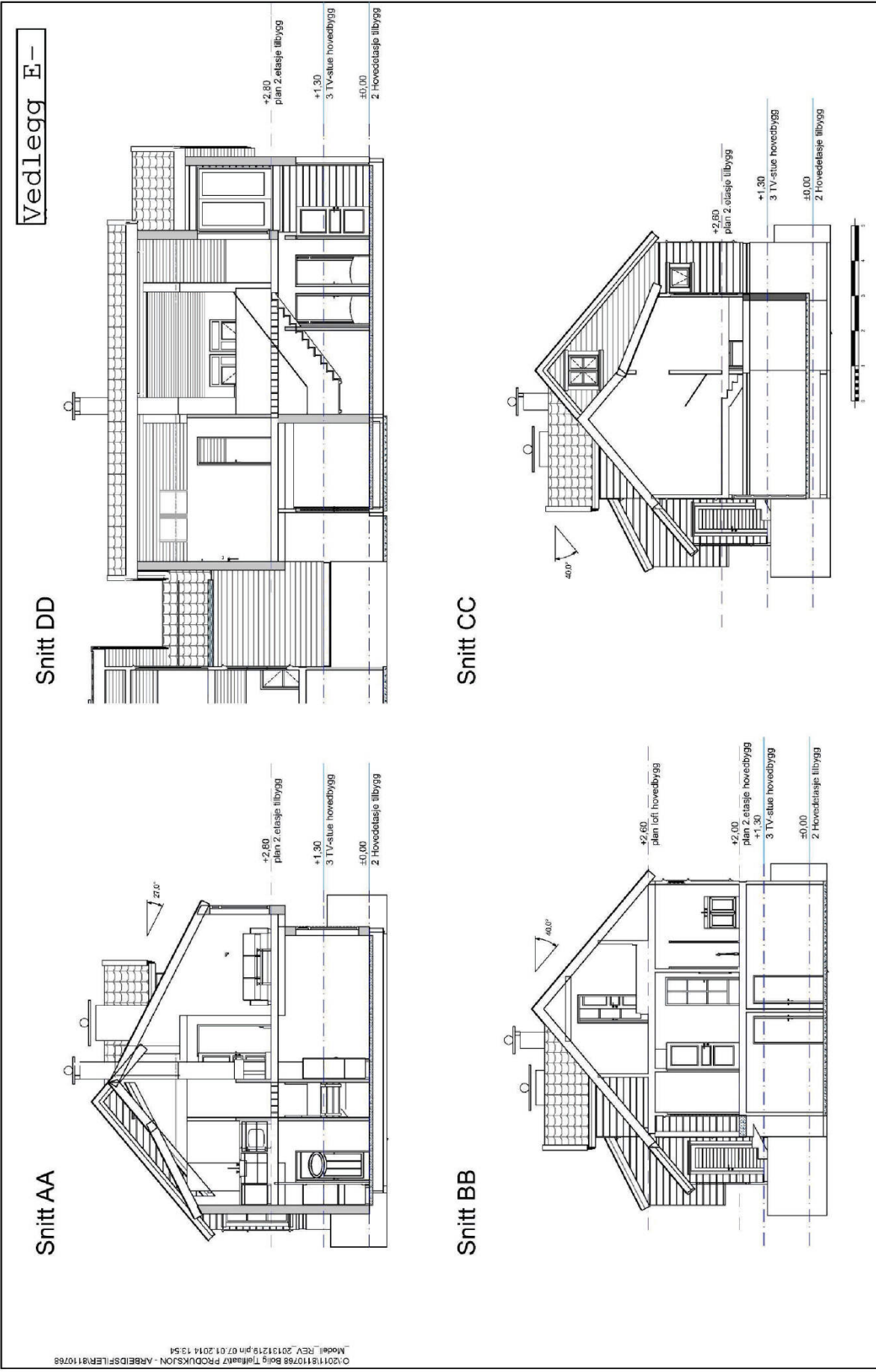


Fasade sørøst



© 2011 18110768 Bøig Tjellhaat PRODUKSJON - ARBEIDSLØS 18110768
 Modell REV 20140107 p1n 08 01 2014 10 34
 plan 2. etasje hovedbygg +2.00
 plan hovedetasje tilbygg +0.00

PROSJEKT NR. 8110768	MÅLSTOKK 1:100	DATE 07.01.14	AV PCA
TEGNING NR. BYGG ETASJE	FAG SYSTEM TYPE	A-30-00-02	
INNHOLD Fasade SV/SØ		REV	
Atle Tjellhaat Tilbygg Teglværksveien 32A GNR/BNR 152/1454		Filnavn : 8110768_Modellel_REV_20140107.dgn	
RAMBOLL Avd. Analyse og Arkitektur Henrik Wergelandsgate 29, Kristiansand Tlf. 99 42 81 00, e-post: kristiansand@ramboll.no www.ramboll.no	TEGN	KONTR.	GDOKU
REVISJON	ENDRING		
Prosjektfase Endringsmelding			

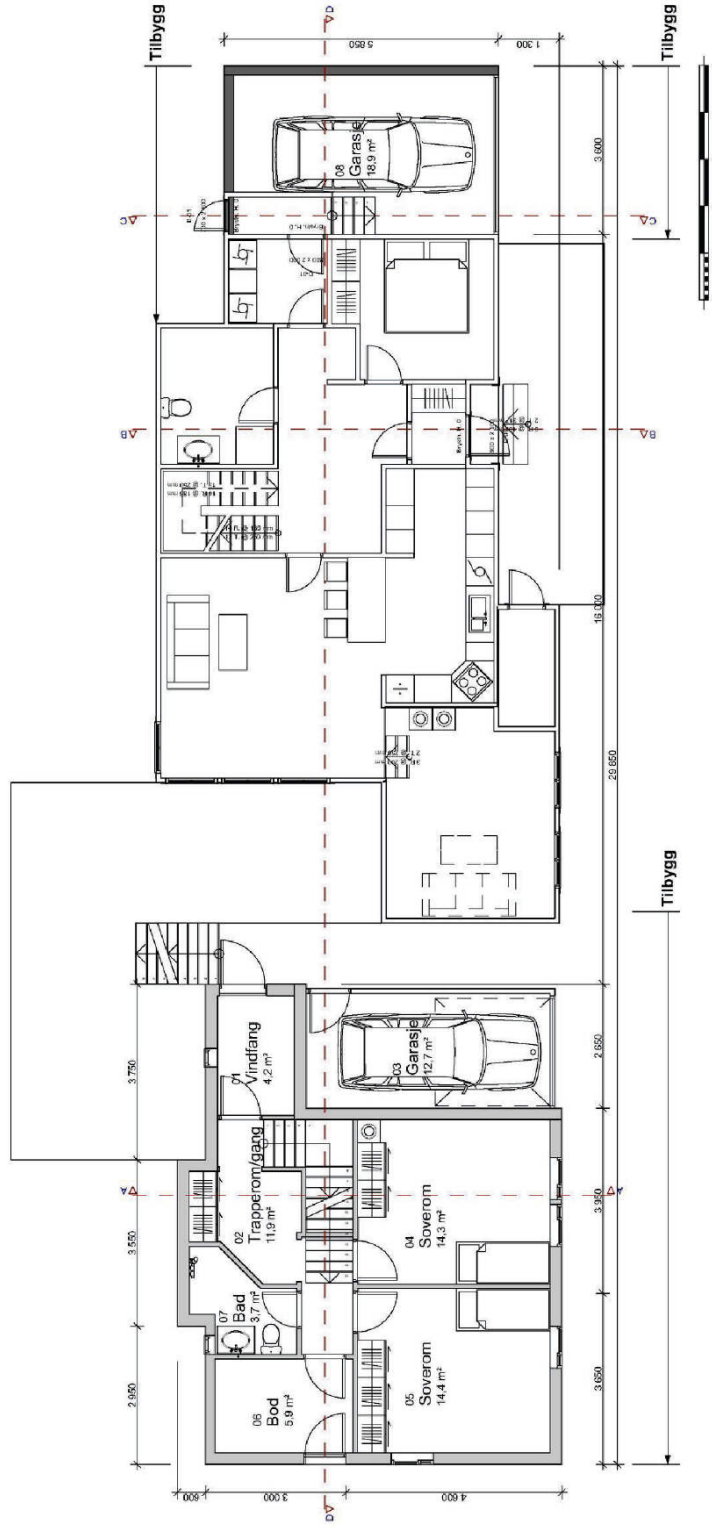


0:\2011\8110768\Baug\Tilbygg\Tilbygg\PRODUKSJON - ARBEIDSFIL\ER\8110768 Modell_REV_20131219.pjn 07.01.2014 13:54

PROSJEKT NR. 8110768	MÅLSTOKK 1:100	AV	PC
TEGNING NR. BYGG ETASJE	FAG SYSTEM TYPE	LOPNER	REV
A-20-00-01			
INNHOLD		Snitt A, B, C og D	
Atle Tjellhaat		Tilbygg Teglværksveien 32A	
GNR/BNR 152/1454		Filnavn : 8110768_Modell_REV_20131219.pjn	
REV	DATE	ENDRING	TEGN KONTR. GJØKKJ
Prosjektfase			
Endringsmelding			

RAMBOLL
 Avd. Analyse og Arkitektur
 Henrik Wergelandsgate 29, Kristiansand
 Tlf. 99 42 81 00, e-post: kristiansand@ramboll.no
 www.ramboll.no

Vedlegg E-

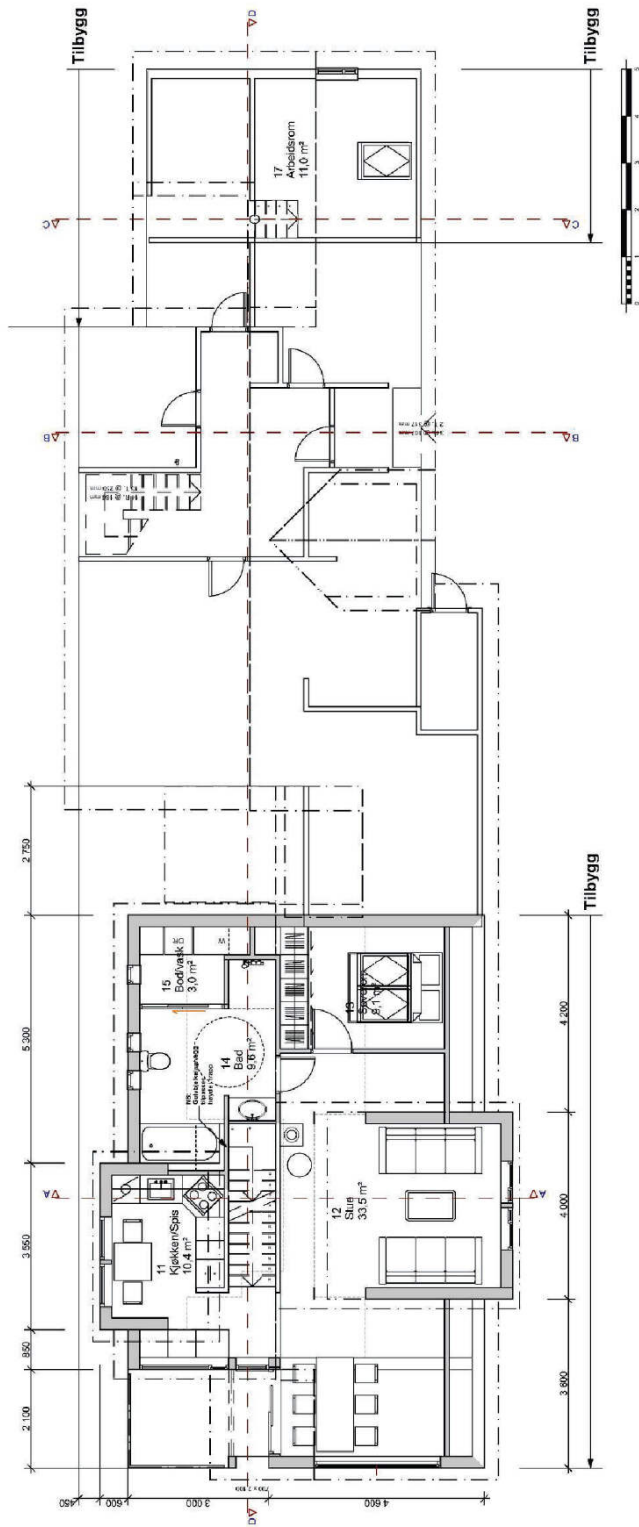


0:\2011\8110768\Borg\Tilbygg\Tilbygg\PRODUKSON - ARBEID\Tillegg E\110768 Model REV 20131219.pjn 07.01.2014 13:54

INNHOLD Plan 1. etasje tilbygg		PROSJEKT NR. 8110768	MÅLSTOKK 1:100	DATO 07.01.14	AV PCA
Atle Tjellhaat Tilbygg Teglværksveien 32A GNR/BNR 152/1454		TEGNING NR. BYGG ETASJE FAG SYSTEM TYPE A-10-01-01		REV LØPER	
RAMBOLL Avd. Analyse og Arkitektur Henrik Wergelandsgate 29, Kristiansand Tlf. 99 42 81 00, e-post: kristiansand@ramboll.no www.ramboll.no		Filnavn : 8110768_Model REV_20131219.pjn			
REV.	DATO	ENDRING	TEGN.	KONTR.	GJØKKJ
Endringsmelding					

Vedlegg E-

0:\2011\18110768 Bolig Tefasat\PRODUKSJON - ARBEID\FILE\110768 Model REV_20131219.pjn 07.01.2014 13:54



PROSJEKT NR. 8110768		MÅLSTOKK 1:100		DATO 07.01.14		AV PCA	
TEGNING NR. BYGG ETASJE		FAG SYSTEM		TYPE LØPNER		REV	
						A-10-03-01	
INNHOLD				Plan 2. etasje tilbygg			
Atle Tjellhaat Tilbygg Teglværksveien 32A GNR/BNR 152/1454				Filnavn : 8110768_Model REV_20131219.pjn			
		Avd. Analyse og Arkitektur Henrik Wergelandsgate 29, Kristiansand Tlf. 99 42 81 00, e-post: kristiansand@ramboll.no www.ramboll.no					
REV.	DATE	ENDRING	TEGN	KONTR.	GDOKJ		
						Endringsmelding	



Dato: 15.04.2013

12950 - Atle Tjelflaat, Gnr 152/Bnr 1454, Tilbygg Teglverksveien 32A, Teglverksveien 32A, 4630 Kristiansand

© Tegningene kan ikke kopieres eller offentliggjøres via elektroniske medier uten tillatelse fra Rambøll AS. Bruksrettsloven §2, jfr. §1, pkt. 2.



Rambøll Norge AS
Postboks 116
4662 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201208346-3

Saksbeh: Morten Østerud

Dato: 23082012

VEDTAK - RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	TEGLVERKSVEIEN 32	Eiendom:	152/1454
Tiltakshaver:	Atle Sandal Tjelflaat	Adresse:	Teglverksveien 32A, 4632 KRISTIANSAND S
Søker:	Rambøll Norge AS	Adresse:	Postboks 116, 4662 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1 A](#) og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 22.05.2012 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder ombygging fra en boenhet til to boenheter som medfører nye tilbygg for eiendommen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra pbl. § 29-4 mht å bygge nærmere enn 4m fra nabogrense.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

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

Søknaden:

Søknaden gjelder ombygging fra 1 boenhet til 2 boenheter. Dette medfører nye tilbygg og ombygging av eksisterende bygningsmasse med tilhørende nye garasjer.
Iht. søknaden forholder tiltaket seg til gjeldende reguleringsplan mht utnyttelse og bygningsvolum.

Det er ikke vedlagt oversikt over nye arealer for omsøkte tiltak – en ber om at dette ettersendes.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Roligheten, Fantholmen og Kuholmsbukta. Godkjent 12.06.2002. Formål: Bolig.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningssetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven 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. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, 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. Denne foreleggningen 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.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må 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.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra pbl. § 29-4 mht å bygge nærmere enn 4m fra nabogrense, som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at det foreligger erklæring på at det kan bygges nærmere enn 4m mot sørøst fra grunneier ved Kristiansand Kommune samt at ingeniørvesenet tillater at det bygges i en avstand på 6m fra Kuholmsveien.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering jfr. pbl. § 19-2.

Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten er av den oppfatning at estetiske krav er ivaretatt for omsøkte tiltak.

Beliggenhet og høydeplassering:

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

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

Gjennomføringsplan

Ved behandling av tiltaket har en lagt til grunn gjennomføringsplan som er vedlagt søknaden.

Parkering og uteareal:

Ved behandling av søknaden har en lagt til grunn at det er tilstrekkelig med uteareal og at krav om parkering er ivaretatt for omsøkte tiltak.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme jfr TEK 10 § 14-8 men det kreves ikke tilkobling for omsøket tiltak pga prosjektets størrelse.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet før det gis igangsettingstillatelse.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søker / tiltakshaver har vært i dialog med ingeniørvesenet mht byggeavstand til Teglverksveien og eksisterende ledningsnett
Plan- og bygningsetaten legger til grunn at tiltaket forholder seg til Ingeniørvesenets uttalelse av 08.08.2012 (uttalelsen er vedlagt)

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten godkjenner omsøkte tiltak på følgende vilkår:

Det må utføres brannprosjektering tiltaksklasse 2 for omsøkte tiltak.

En legger til grunn at merkander fra ingeniørvesenet av 08.08.2012 ivaretas.

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenets avd. marked og myndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

Dette tiltaket krever påvisning i plan og høyde av ansvarlig foretak.

Det må ettersendes areal oppgave over nye arealer for eiendommen da disse ikke er vedlagt søknaden.

Byggeavfall må håndteres etter gjeldende forskrift.

Avfall:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse, jf TEK10 §§ [9-6 og 9-7](#)

Vil minne om at avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m² bruksareal
- i tillegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn byggavfall. Gravemasser defineres ikke som byggavfall.

Riving/ rehabilitering:

- rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- rehabilitering eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn bygge- og rivingsavfall

Miljøsaneringsbeskrivelse skal utarbeides ved rehabilitering og riving som utløser krav om avfallsplan.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Tilsyn:

Vi vil minne om at avfallshåndtering og sluttkontroll er pålagte prioriterte tilsynsområder for kommunene i 2011 og 2012, jf SAK10 § 15-3. I tillegg er universell utforming fortsatt et prioritert tilsynsområde i Kristiansand.

På bakgrunn av dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i denne saken.

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

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Øvrige vilkår; se plan- og bygningsetatens samlede vurdering over.

Gyldighet:

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

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr kr. 13200,- må innbetales.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Rambøll Norge AS. Gebyr kr. 350,-

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 13200,- + kartavgift kr. 500,- + gebyr for ansvarsrett kr. 350,- må innbetales.
Samlet faktura kr. 14 050,- ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder.

Kopi til:

Tiltakshaver.
Ingeniørvesenet ved Gro Solås og N.Tvedt.

Vedlegg:

Ingeniørvesenets uttalelse av 08.08.2012.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom 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- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Retten 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- og bygningsetaten, 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 bygningsetaten 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
Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Serviceboks 417

4604 Kristiansand

KOMMUNENS SAKSNR 200907510
TEGLVERKSVEIEN 32A - GNR 152 BNR 1454,
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK – RAMMESØKNAD

Det vises til kommunens sak 200907510.

Dato 2012-05-21

Rambøll Norge har nå overtatt som ansvarlig søker etter Sordal Bygg, og vil nå bistå av Atle Sandal Tjelflaat med å få godkjent en utvidelse av sin enebolig.

Rambøll
Henrik Wergelandsgt. 29
Postboks 116
NO-4662 KRISTIANSAND

T +47 99 42 81 00
F
www.ramboll.no

Innledning

Atle Sandal Tjelflaat ønsker å utvide sin enebolig slik at han kan få etablert ytterligere en boenhet.

Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket omfatter

- Rivning av eksisterende garasje
- Tillbygg mot Nordvest, med 2 garasjer i sokkel, og etablering av boligareal over 1 garasje
- Tillbygg mot Sørøst i 2 etasjer med loft. 1 garasje i sokkeletasje.

Deres ref. 200907510
Vår ref. 8070289/JBK

Vurdering av tiltakets kompleksitet

Tiltakets kompleksitet er vurdert som følger:

- SØK: er vurdert til å være i tiltaksklasse 1.
- PRO: er i all hovedsak vurdert å være i tiltaksklasse 1
- UTF: er i all hovedsak vurdert å være i tiltaksklasse 1

Forholdet til plan- og bygningsloven

Byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense (Pbl 29-4)

Etter utvidelse så vil bygget være nærmere enn 4 meter fra nabogrense mot både nordvest og sydøst. Det er således behov for en dispensasjon fra plan og bygningslovens bestemmelser mhp avstand til nabogrense.

Forholdet til reguleringsplan

Det aktuelle området er i reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta (plan nr 846) regulert til boligformål.

Tiltaket er av SØK vurdert å være i henhold til plan formålet.



Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

Beregning av utnyttelse

Reguleringsplan stiller krav til en BYA på 40%. Ved beregning av BYA så er det ikke tatt hensyn til utvendig parkering da tiltaket inneholder 3 garasjer og parkeringsdekningen således er oppfylt.

Teknisk forskriftAvfallsplan

Plan for avfallshåndtering vil bli utarbeidet før søknad om igangsetning.

Nabovarsel

Tiltaket ble nabovarslet til naboer / gjenboere den 25.02.11.

Endringen ble nabovarslet til naboer/gjenboere ved personlig oppmøte i perioden 29.04.12 – 06.05.12.

Ansvarlig søker har ikke mottatt noen merknader til tiltaket.

Andre merknaderAvstand til kommunale vann og avløpsledninger

Ingeniørvesenet har i forbindelse med opprinnelig søknad sendt kommunen i juli 2009 bl.a. stilt krav om at en utvidelse av byggverk ikke kommer nærmere eksisterende kommunal overvannsledning enn eksisterende bygg.

Byggets plassering er som følge av dette endret i forhold til opprinnelig søknad, dette innebærer at dagens plassering nå skal være med en tilstrekkelig avstand til denne overvannsledningen.

Oversikt over vedlegg:

- A 1: Opplysninger om ytre rammer
- B 1: Søknad om dispensasjon fra avstandskrav til nabogrense
- C 1: Gjennpart nabovarsling
- D 1: Situasjonsplan
- E 1: Fasade mot NV-NØ
- E 2: Fasade mot SV-SØ
- E 3: Aktuelle snitt A og D
- E 4: Aktuelle snitt B og C
- E 5: Plan – 1 etg tilbygg
- E 6: Plan – 1 etg hovedbygg
- E 7: Plan – 2 etg tilbygg
- E 8: Plan – 2 etg hovedbygg
- G 1: Gjennomføringsplan
- G 2: Ansvarsrett PRO – Arkitektonisk utforming

Saksgebyr:

Faktura for saksgebyr(er) sendes direkte til tiltakshaver.

Med vennlig hilsen


Jens Birger Kristensen
Sivilingeniør

M +47 95986305
jens.kristensen@ramboll.no

Vedlegg: Søknad med tilhørende dokumentasjon.
Kopi: Tiltakshaver
Prosjekterende

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 <input checked="" type="checkbox"/> Rammetillatelse <input type="checkbox"/> Ett-trinns søknadsbehandling Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.		Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.		

Søknaden gjelder								
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune	
	152	1454						
Planlagt bruk/formål	Adresse				Postnr.	Poststed		
	Teagleverksveien 32 A				4632	KRISTIANSAND S		
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Annet:		Beskriv		Bygn.typekode (jf. s. 2)			
	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep		
	Endring av bygg og anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)		<input type="checkbox"/> Fasade				
		<input type="checkbox"/> Konstruksjon		<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Ombygging		<input type="checkbox"/> Anlegg	
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring		<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift				
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg *)		<input checked="" type="checkbox"/> Deler av bygg *)	<input type="checkbox"/> Anlegg			
	Bygn.tekn. installasj.**)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)		<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon			
	Endring av bruksenhet i bolig	<input type="checkbox"/> Oppdeling		<input type="checkbox"/> Sammenføyning				
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg		<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.				
	Oppretting/ending av matrikkelenhet ***)	<input type="checkbox"/> Grunnelendom *)		<input type="checkbox"/> Anleggseiendom *)	<input type="checkbox"/> Festegrunn over 10 år *)	<input type="checkbox"/> Arealoverføring *)		
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkelloven. Registrert eller underskriver i feltet for tiltakshaver.								

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 - 8	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 - 2	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Org.nr.	Navn	
Rambøll Norge AS	915251293	Atle Sandal Tjelflaat	
Adresse		Adresse	
PB 116		Teagleverksvei 32A	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
4639	KRISTIANSAND S	4632	KRISTIANSAND S
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Eventuelt organisasjonsnummer
Jens Birger Kristensen	99428100	95986305	
E-post		E-post	Telefon (dagtid)
jens.kristensen@ramboll.no		atle@at-consulting.no	90113017
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
21/5-12		18.05.12	
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	
Jens Birger Kristensen		Atle Sandal Tjelflaat	

Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Serviceboks 417

Vedlegg B-1

4604 Kristiansand

**TEGLVERKSVEIEN 32A - GNR 152 BNR 1454,
SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLAN OG BYGNINGSLOVENS
BESTEMMELSER MHP AVSTAND TIL NABOGRENSE**

Dato 2012-05-16

Det vises til kommunens sak 200907510.

Innledning

Atle Sandal Tjelflaat ønsker å utvide sin enebolig slik at han kan få etablert ytterligere en boenhet. Etter utvidelse så vil bygget være tett på nabogrense mot både nordvest og sydøst.

Det er således behov for en dispensasjon fra plan og bygningslovens bestemmelser mhp avstand til nabogrense (§ 29-4).

Rambøll
Henrik Wergelandsgt. 29
Postboks 116
NO-4662 KRISTIANSAND

T +47 99 42 81 00
F
www.ramboll.no

Bakgrunn for søknad.

Plan og bygningslovens 29-4 stiller om avstand til nabogrense. Loven stiller da krav om at avstanden skal være minimum 4 m.

Deres ref. 200907510
Vår ref. 8070289/JBK

For å kunne utnytte tomten i tilknytning til eksisterende bolig så må tomten utnyttes maksimalt i lengderetning, dette innebærer da at man kommer nærmere nabogrensen enn 4 meter på begge sider.

- Mot Nordvest:
Ved utvidelsen mot nordvest så kommer byggverket (garasjen) helt inn i nabogrense mot Teglverksveien.
- Mot Sørøst:
Ved utvidelse mot sørøst så kommer byggverket nærmere nabogrense enn 4 meter, da minste avstand blir ~1,2 m.

Dispensasjon.

Plan og bygningslovens §29-4 åpner for at kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense / i nabogrense når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

I dette konkrete tiltaket så har:

- Ingeniørvesenet gitt samtykke til at man bygger med en avstand av 6 meter til Teglverksveien (mot nordvest) under forutsetning av at veggen bygges uten vinduer og med materialer som tåler belastning av snø fra skråning.



Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

1/2

Arkiv ref.: Søknad om dispensasjon, nabogrense.docx

- Eier av naboeiendommen (Kristiansand kommune), har gitt en erklæring på at man kan bygge helt til nabogrense (mot sørøst).

Forutsetningene for å gi tillatelse skulle således være tilstede.

Søknad om dispensasjon

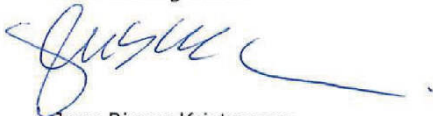
Under henvisning til ovenstående søkes det med hjemmel i pbl kap 19 om dispensasjon fra plan og bygningslovens krav til avstand til nabogrense ved utvidelse av bolig.

Søknaden begrunnes med:

- Naboer har gitt sin aksept for at byggverk kan bygges i nabogrense.
- Avviket fra avstandskrav får ingen betydning for andre bygg, da de aktuelle områdene er regulert til veg / friområde.
- Formålet til PBL § 29-4 blir ikke vesentlig tilsidesatt.

De samlede fordeler er dermed større enn ulempene med å gi dispensasjon.

Med vennlig hilsen



Jens Birger Kristensen
Sivilingeniør

M +47 95986305
jens.kristensen@ramboll.no

Vedlegg: Uttalelse fra Ingeniørvesenet datert 02.02.12
Erklæring fra Kristiansand eiendom, datert 06.12.11.

Kopi: Tiltakshaver

Kristensen, Jens Birger

Emne: VS: Tegleverksveien 32A, Gnr. 152/Bnr 1454

Fra: Gro Solås [<mailto:Gro.K.solas@kristiansand.kommune.no>]

Sendt: 2. februar 2012 15:22

Til: Aanensen, Per Christian

Emne: SV: Tegleverksveien 32A, Gnr. 152/Bnr 1454

Vi aksepterer byggegrense 6m mot Tegleverksveien som vist på innsendte situasjonsplan med de forutsetninger du nevner og at vegg mot samleieven bygges uten vinduer og med materialer som tåler belastning av snø fra skråning.

Viser til vår tilbakemelding av 25.11.09 til tidligere søknad. Situasjonsplan viser at tilbygg kommer nærmere enn 4 m fra eksisterende ledning. Ledninger må i utgangspunktet flyttes før det kan gis igangsettingstillatelse, eventuelt kan det søkes om å etablere sikringsmur som føres min. 0,5m under bunn underste ledning for å sikre tilgang til ledning og hindre utvasking. Plan, snitt som viser løsning må sendes inn for godkjenning.

Før igangsettingstillatelse kan gis må søknad om tilknytning til vann og avløpsanlegg være godkjent. Det må i den forbindelse også vises hvordan stikk fra Tegleverksvei 32 ivaretas.

Med hilsen

Gro Kathrine Solås
Kristiansand ingeniørvesen - veg og prosjektavdelingen

Tlf: 38 10 29 91
Mob : 415 35 094
Mail: gro.k.solaas@kristiansand.kommune.no
Postboks 417 Lund 4604 Kristiansand

Fra: Aanensen, Per Christian [<mailto:per.chr.aanensen@ramboll.no>]

Sendt: 19. januar 2012 11:37

Til: Gro Solås

Kopi: Atle Sandal Tjelflaat

Emne: VS: Tegleverksveien 32A, Gnr. 152/Bnr 1454

Gro Solås,

Jeg har arbeidet med tilpasning av tilbygg til Tegleverksveien 32A, Gnr./bnr. 152/1454 for Atle Tjelflaat, og har lagt til grunn at avstand fra veikant = 6,0m; dvs. avstand fra senterlinje av vei = 10,0m.

Vedlagt situasjonsplan viser 2 linjer som ligger i avstand henholdsvis 6,0 og 7,0m fra fortauskant.

Dersom krav til avstand fra fortauskant kan settes til 6,0m fra fortauskant, vil det være mulig å løse oppgaven i henhold til romprogram.

Det forutsettes at tilbygget utføres med konstruksjoner som sikrer fot av veifylling og at ansvar for graving og eventuelle særskilte sikringstiltak i byggetid ligger på tiltakshaver.

Kan du i en tilbakemelding på muligheten av å få aksept på avstand lik 6,0m fra fortauskant eller annen alternativ minste avstand fra fortauskant?

Denne henvendelsen er skrevet som fortsettelse av tidligere korrespondanse slik at det skal være enklere å se hva som tidligere er sagt i sakens anledning.

Med vennlig hilsen

Per Christian Aanensen
Avd. Arkitektur og Plan
Sivilarkitekt MNAL

Tlf: +47 91 10 74 99
per.chr.aanensen@ramboll.no

Rambøll
Region Agder
Henrik Wergelandsgate 29
4662 KRISTIANSAND
www.ramboll.no

Fra: Aanensen, Per Christian
Sendt: 2. januar 2012 08:26
Til: 'Atle Sandal Tjelflaat'
Emne: SV: Tegleverksveien 32A, Gnr. 152/Bnr 1454

Atle,

Jeg har tatt utgangspunkt i veibane og ikke fortau da vi normalt angir avstander mot veiformål i forhold til senterlinje av vei.

Jeg har på tegninger vist en byggebegrensningslinje lik 6,0 m fra veibane som er 8,0 m bred; dvs. at avstand fra veimidte er $6,0+4,0=10,0$ m.

Tilbyggets 2 nærmeste hjørner (yttervegg) er ca. 6,9 og 7,1 m fra veibane.

Nærmeste hjørne av trapp til kjeller ligger litt nærmere enn 6,0 m, men denne kan kanskje utgå?

Dersom målsetting skal refereres til fortauskant, blir forutsetningen endret og krever revidert løsning.

Med vennlig hilsen

Per Christian Aanensen
Avd. Arkitektur og Plan
Sivilarkitekt MNAL

Tlf: +47 91 10 74 99
per.chr.aanensen@ramboll.no

Rambøll
Region Agder
Henrik Wergelandsgate 29
4662 KRISTIANSAND
www.ramboll.no

Fra: Atle Sandal Tjelflaat [<mailto:atle@at-consulting.no>]
Sendt: 22. desember 2011 13:00
Til: 'Gro Solås'
Kopi: Aanensen, Per Christian
Emne: SV: Tegleverksveien 32A, Gnr. 152/Bnr 1454

Hei Gro,

Du har tidligere akseptert 7 m. fra fortauskant Tegleverksvei, ifølge mail som jeg dessverre ikke har elektronisk p.g.a. krasj på min PC, men jeg har utskriften og kan få scannet den og sendt den over. Jeg konstaterer vel at en liten snipp

kanskje også kommer nærmere enn 7 m., men det er slik jeg ser det vel mest noe av trappekonstruksjonen ned til garasjens bakside
Når det gjelder offentlige ledninger, så kan jeg ikke se at det tiltenkte tilbygg kommer nærmere den overvannsledninger som ligger langs veien ned til Bertesbukta enn det som er tilfellet i dag. Tenker du på andre offentlige ledninger?

Vennligst gi meg tilbakemelding såfremt du ønsker oversendt tidligere mail korrespondanse.

Vi får ta det litt ut i januar eventuelt!
Jeg vil ønske deg en riktig god jul og et godt nytt år!

Med vennlig hilsen

Atle Tjelflaat
Amobil: +47 901 13 017, e-post: atle@at-consulting.no

Fra: Gro Solås [<mailto:Gro.K.solas@kristiansand.kommune.no>]
Sendt: 22. desember 2011 12:31
Til: 'Atle Sandal Tjelflaat'
Emne: SV: Tegleverksveien 32A, Gnr. 152/Bnr 1454

Det siste jeg kan finne av uttalelse fra vår side er sendt til plan og bygningssetaten 25.11.09, denne ble lagt ved plan og bygningsetatens tilbakemelding til ansvarlig søker datert 09.12.09.
Det er mulig vi har hatt noe kommunikasjon i ettertid men det kan jeg ikke finne.
Vedlagte situasjonsplan viser ikke avstand på 8 m fra eiendomsgrense ved fortauskant.
Minner også på om at bygging nærmere eks. offentlige ledninger enn dagens bygg medfører at ledninger må legges om for tiltakshavers regning.

Med hilsen

Gro Kathrine Solås
Kristiansand ingeniørvesen - veg og prosjektavdelingen

Tlf: 38 10 29 91
Mob : 415 35 094
Mail: gro.k.solaas@kristiansand.kommune.no
Postboks 417 Lund 4604 Kristiansand

Fra: Atle Sandal Tjelflaat [<mailto:atle@at-consulting.no>]
Sendt: 6. desember 2011 10:13
Til: Gro Solås
Kopi: 'Aanensen, Per Christian'
Emne: Tegleverksveien 32A, Gnr. 152/Bnr 1454

Det vises til tidligere kommunikasjon og møte vedr. tilbygg til Tegleverksvei 32A, gnr 152/bnr 1454 mot veiskråning Tegleverksvei og avstand mot denne.
For å unngå misforståelser ville jeg sette pris på om du kan gjøre en vurdering av vedlagte situasjonsplan i forhold til den avstand som tidligere er blitt akseptert fra Ingeniørvesenets side.

Takker på forhånd for din velvillighet i saken!

Med vennlig hilsen

Atle Tjelflaat

mobil: +47 901 13 017, e-post: atle@at-consulting.no

Fra: Aanensen, Per Christian [<mailto:per.chr.aanensen@ramboll.no>]

Sendt: 31. oktober 2011 12:09

Til: atjelfl@broadpark.no

Emne: Tegleverksveien 32A

Atle,

Vedlagt revidert tegningssett i henhold til avtale.

Med vennlig hilsen

Per Christian Aanensen

Avd. Arkitektur og Plan
Sivilarkitekt MNAL

Tlf: +47 91 10 74 99

per.chr.aanensen@ramboll.no

Rambøll
Region Agder
Henrik Wergelandsgate 29
4662 KRISTIANSAND
www.ramboll.no

ERKLÆRING

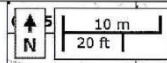
om bygnings avstand fra nabogrense, jfr. Plan- og bygningslovens § 70.2

Undertegnede Kristiansand kommune, Kristiansand Eiendom
eier av eiendommen gnr. 152 bnr. 1444
i Kristiansand kommune samtykker herved i at
eier av eiendommen gnr. 152 bnr. 1454
gate: Teglverksveien nr 32A
fører opp den nabovarslede bygning
inntil 0 meter fra grensen mellom våre eiendommer.

Sted Kristiansand Dato 06.12.11


For Kristiansand kommune, Kristiansand Eiendom
Kristiansand Eiendom

TERJE KARLSE



O:\2011\110768 Bolig Tjelflaet7 PRODUKSJON - ARBEIDSFILER\B110768_Modell.pln

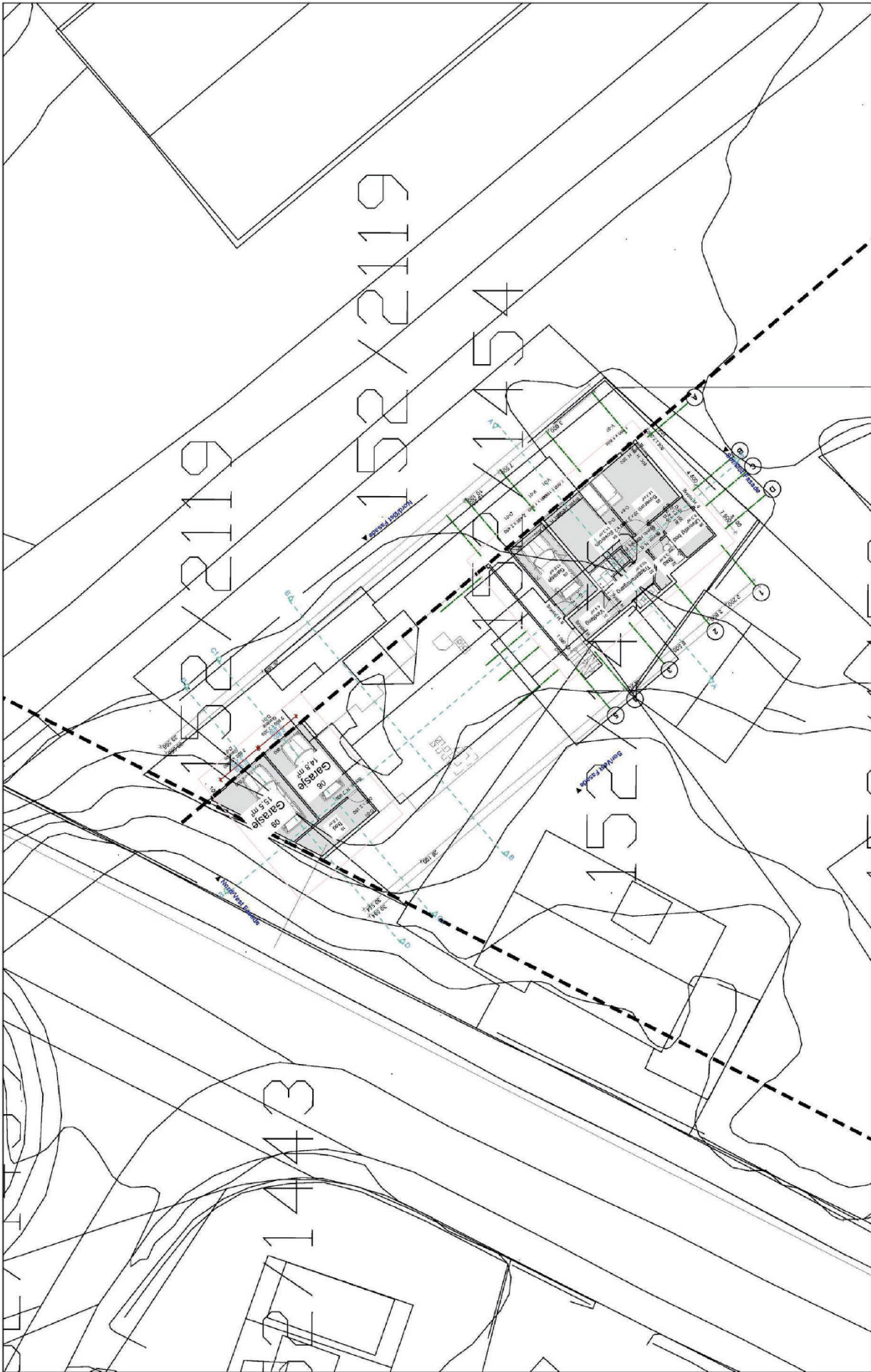
Atle Tjelflaet
12950
Tilbygg Teglverksveien 32A
Gårdsnr: 152, bruksnr: 1454
Teglverksveien 32A, 4630 Kristiansand



Prosjektfase	HOVEDPROSJEKT		
Tegningstittel	Situasjonsplan		
Tegningnummer	A-00-00-01	Indeks	-

Kart levert av:
Knutepunkt Sørlandet og Statens kartverk
© Tegningene kan ikke kopieres eller utleinges uten skriftlig tillatelse fra publisistene eller opphavsrettshavers samtykke. Se årsverksloven §2, jfr. §1 pkt. 9.

Data	21.05.12	Tegner	PCA	Kontroll
Rev. dato	-	Målestokk	1:500	



Dato: 31.10.2011

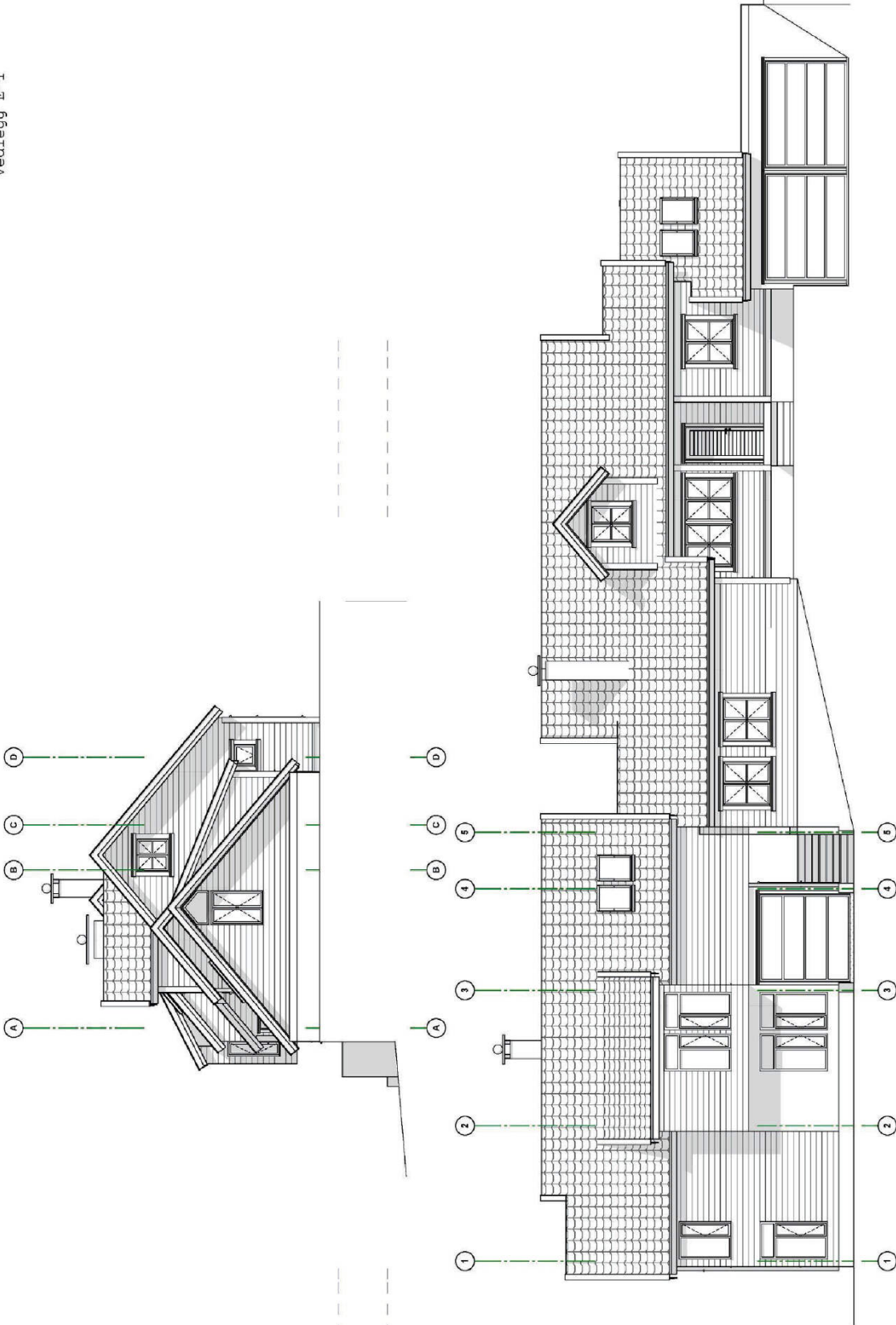
© Tegningene kan ikke kopieres eller offentliggjøres via Internett eller andre elektroniske medier uten tillatelse fra Rambøll AS. For ytterligere informasjon, se rammeavtalen.

12950 - Atle Tjelflaat, Gnr 152/Bnr 1454, Tilbygg Teglværksveien 32A, Teglværksveien 32A, 4630 Kristiansand

A-00-00-01 Situasjonsplan målestokk 1:200



Vedlegg E-1



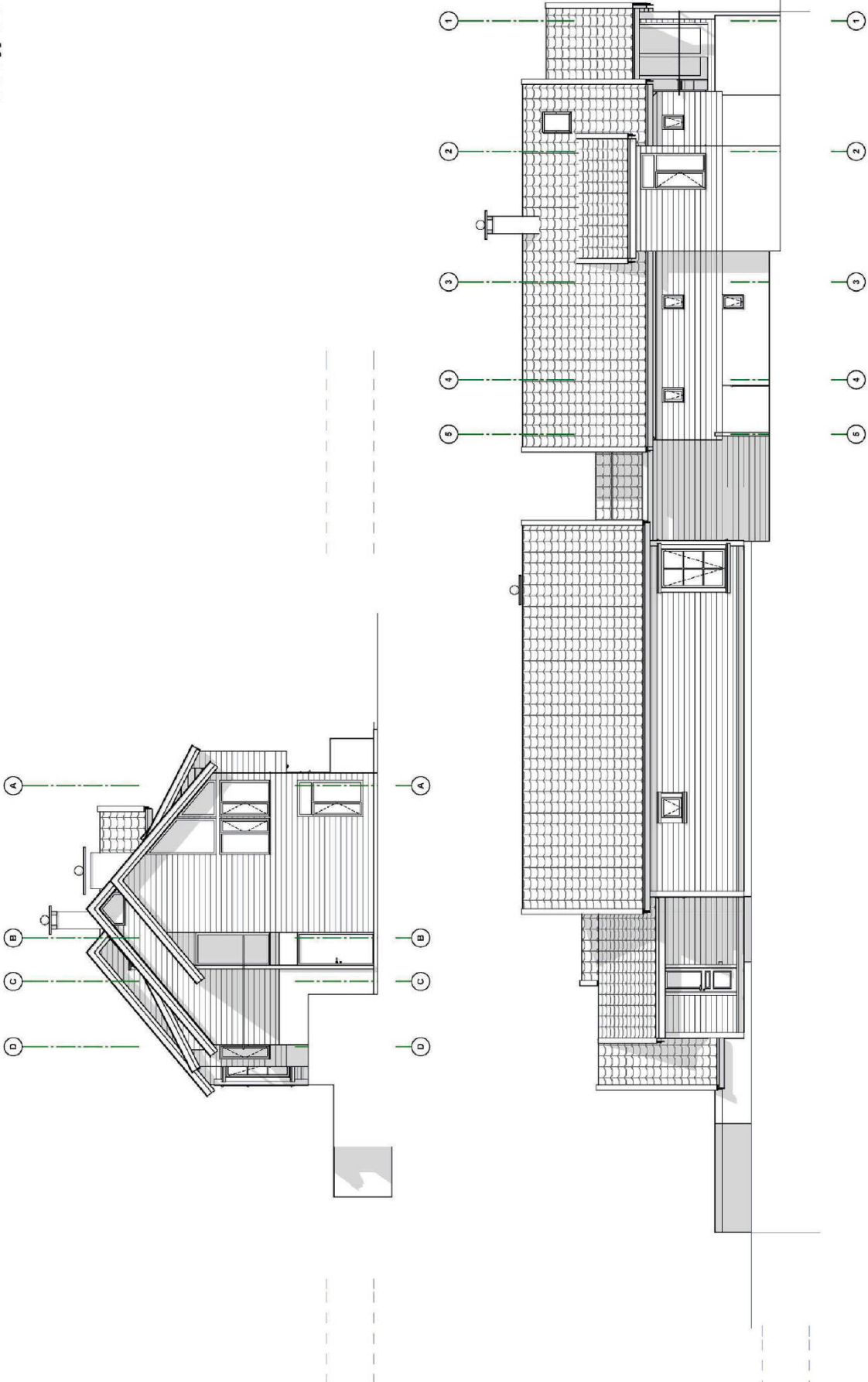
Dato: 31.10.2011

© Tegningene kan ikke kopieres eller offentliggjøres via
nett eller tryk uten tillatelse fra Rambøll AS.
Se arkitektloven § 2, jfr. § 3, pkt. 2.

12950 - Atle Tjelflaa, Gnr 152/Bnr 1454, Tilbygg Teglværksveien 32A, Teglværksveien 32A, 4630 Kristiansand

A-30-00-01 Fasade NV/NØ målestokk 1:100

RAMBØLL



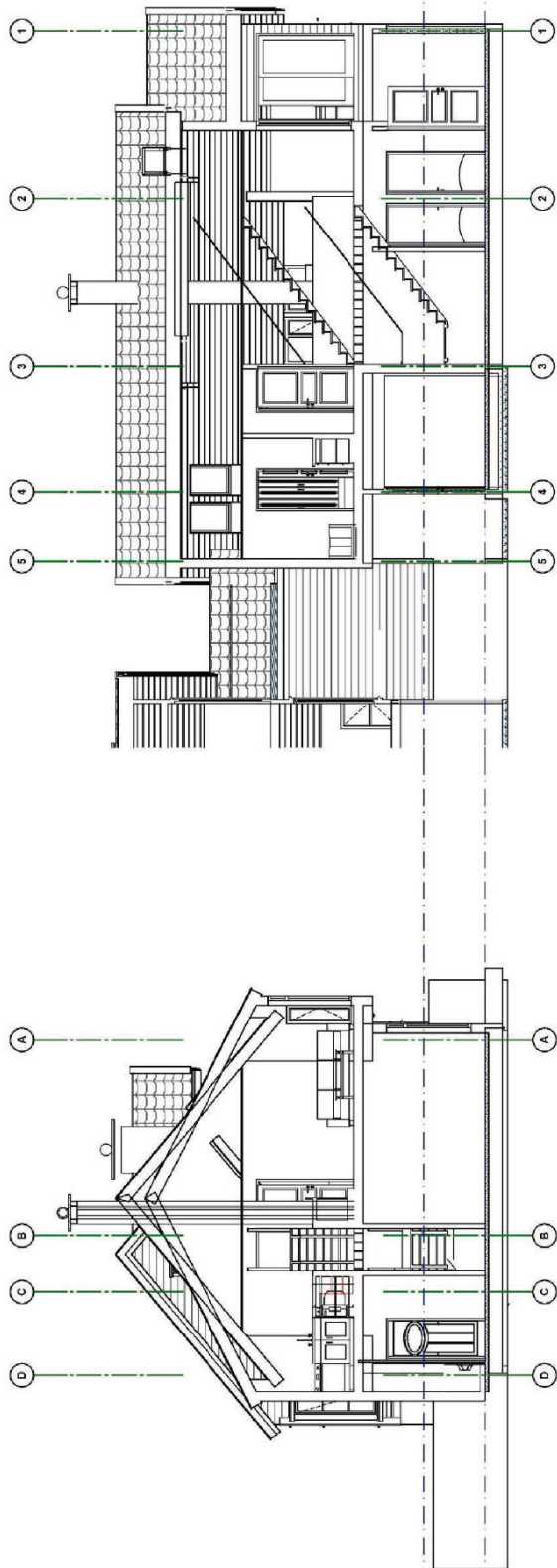
Dato: 31.10.2011

© Tegningene kan ikke kopieres eller offentliggjøres via
nett eller tryk uten tillatelse fra Rambøll AS.
Se arbeidsdokument 32, jfr. §1, pkt. 5.

12950 - Atle Tjelflaat, Gnr 152/Bnr 1454, Tilbygg Teglverksveien 32A, Teglverksveien 32A, 4630 Kristiansand

A-30-00-02 Fasade SV/SØ målestokk 1:100





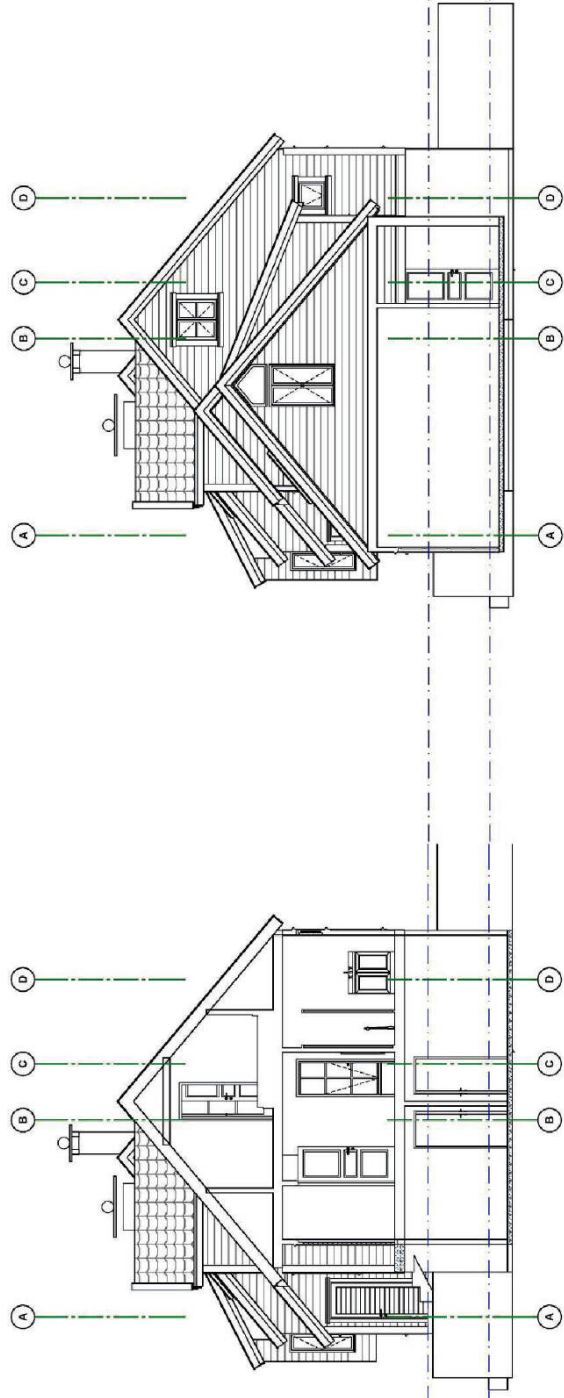
Dato: 31.10.2011

© Tegningene kan ikke kopieres eller offentliggjøres via
nett eller andre medier uten tillatelse fra Rambøll AS.
Se arbeidsdokument 32, jfr. 51. pkt. 2.

12950 - Atle Tjelflaat, Gnr 152/Bnr 1454, Tilbygg Teglværksveien 32A, Teglværksveien 32A, 4630 Kristiansand

A-20-00-01 Snitt A og D målestokk 1:100

Vedlegg E-4



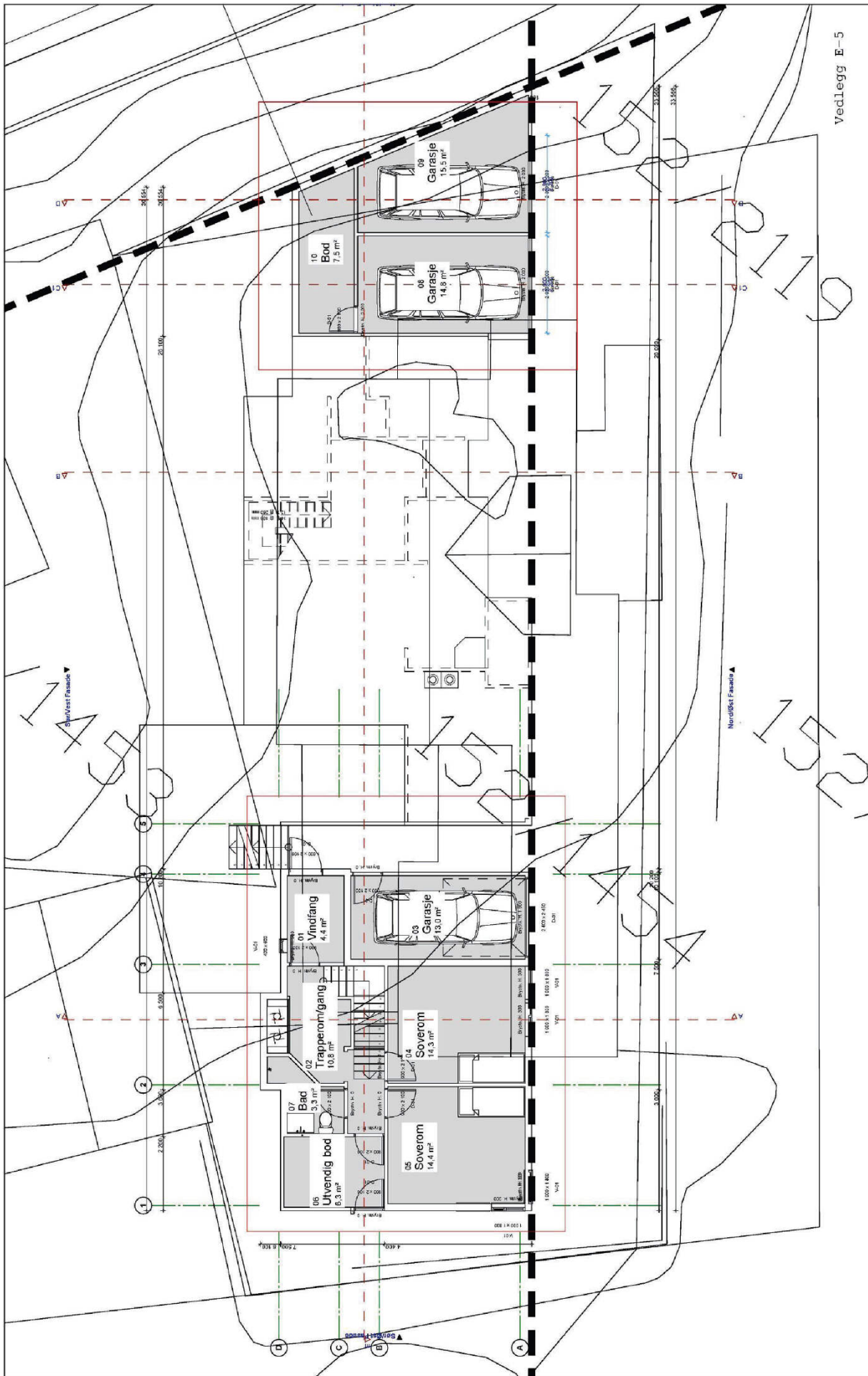
Dato: 31.10.2011

© Tegningene kan ikke kopieres eller offentliggjøres via elektroniske medier uten tillatelse fra Rambøll AS. Arkitektkontor 32, jfr. §1, pkt. 2.

12950 - Atle Tjelflaa, Gnr 152/Bnr 1454, Tilbygg Teglværksveien 32A, Teglværksveien 32A, 4630 Kristiansand

A-20-00-02 Snitt B og C målestokk 1:100





Vedlegg E-5

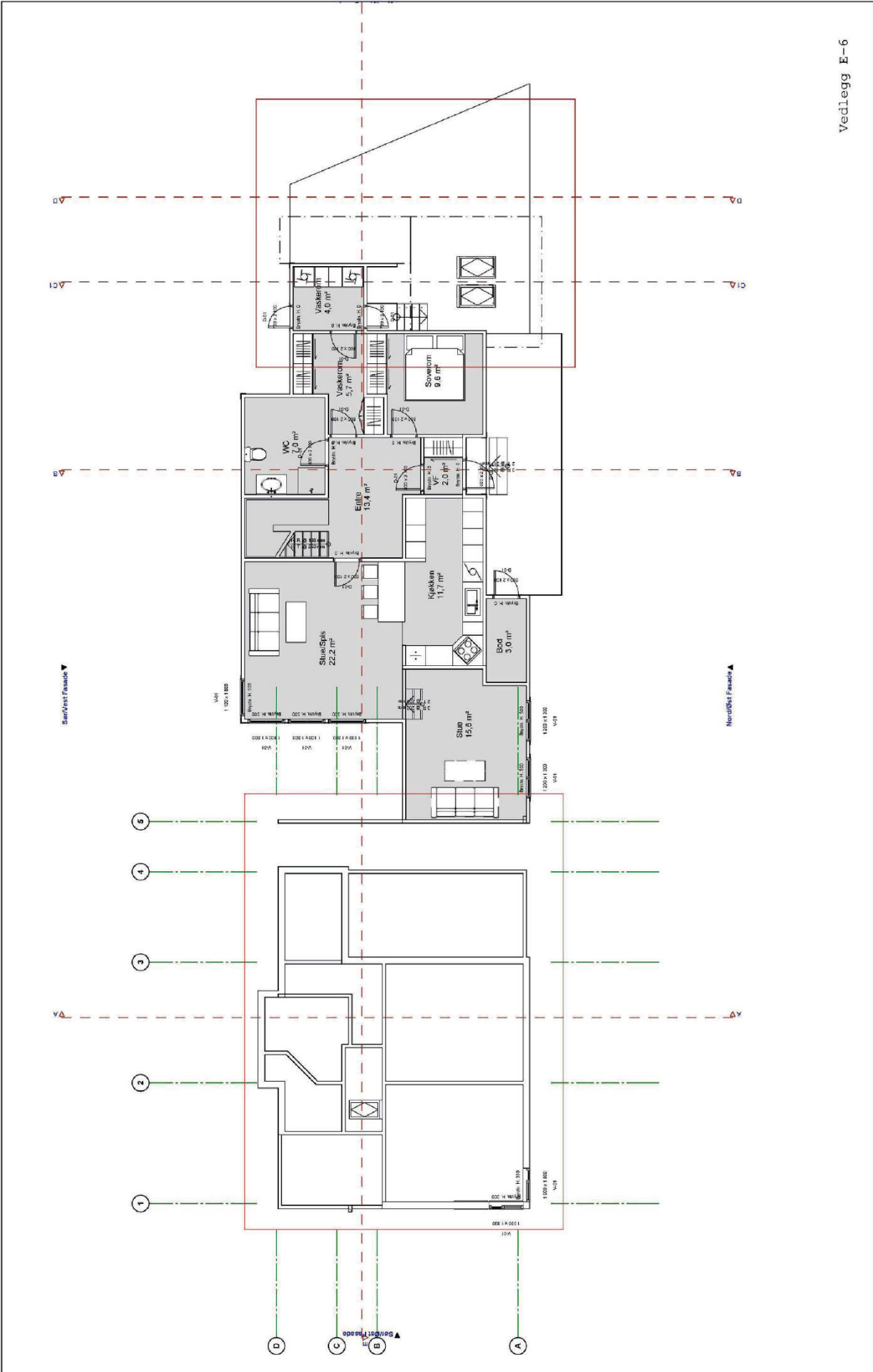
12950 - Atle Tjelflaat, Gnr 152/Bnr 1454, Tilbygg Teglværksveien 32A, 4630 Kristiansand

A-10-01-01 Plan 1.etasje tilbygg målestokk 1:100

Dato: 31.10.2011

© Tegningene kan ikke kopieres eller offentliggjøres via elektroniske medier uten tillatelse fra Rambøll SA. Arkitektvesen 32, jfr. §1, pkt. 9.





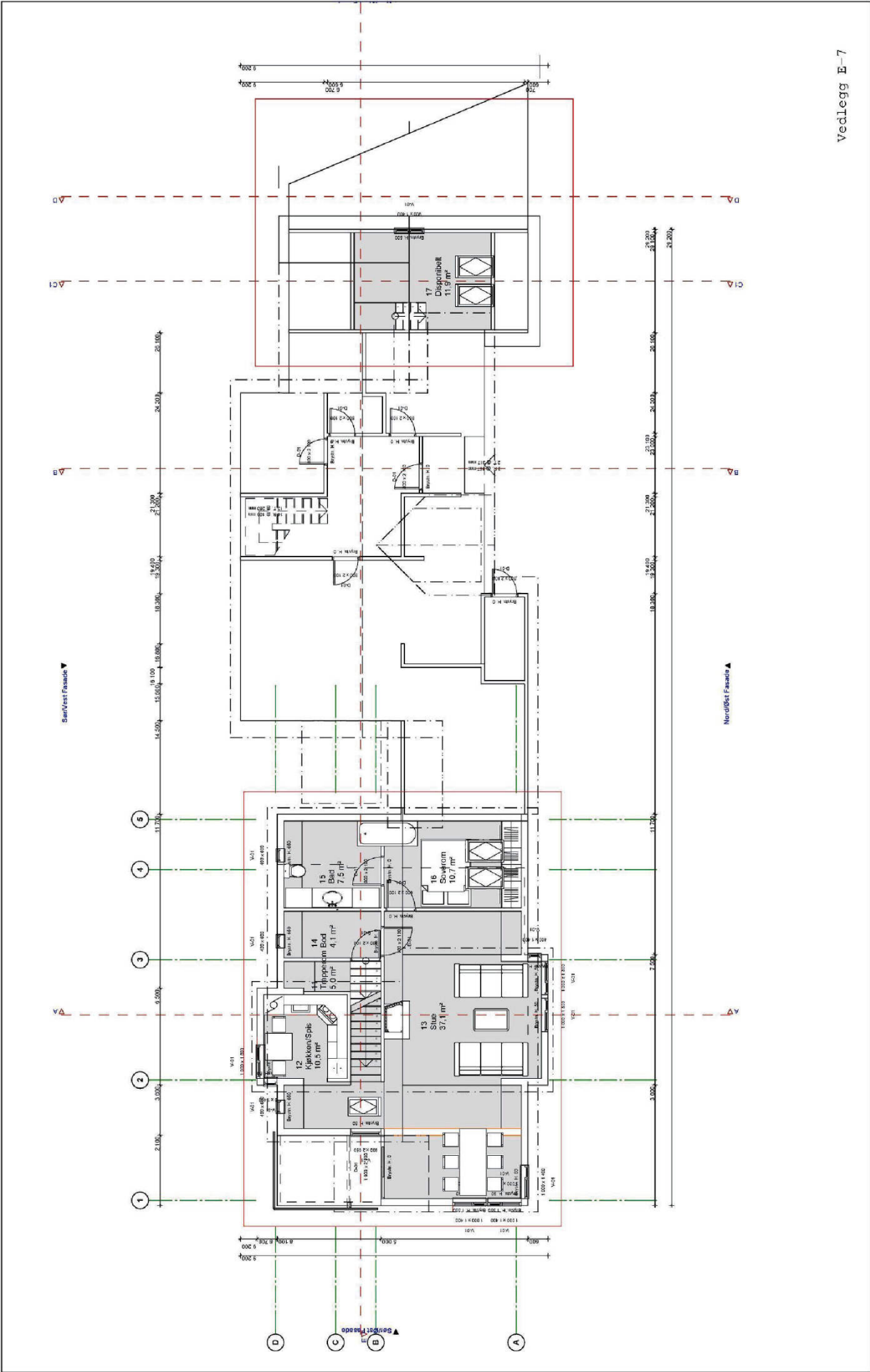
Vedlegg E-6



12950 - Atle Tjelflaa, Gnr 152/Bnr 1454, Tilbygg Teglværksveien 32A, Teglværksveien 32A, 4630 Kristiansand
A-10-02-01 Plan 1. etasje hovedbygg målestokk 1:100

Dato: 31.10.2011

© Tegningene kan ikke kopieres eller offentliggjøres via elektroniske medier uten tillatelse fra Rambøll AS. For ytterligere informasjon, se vår nettside.



Vedlegg E-7

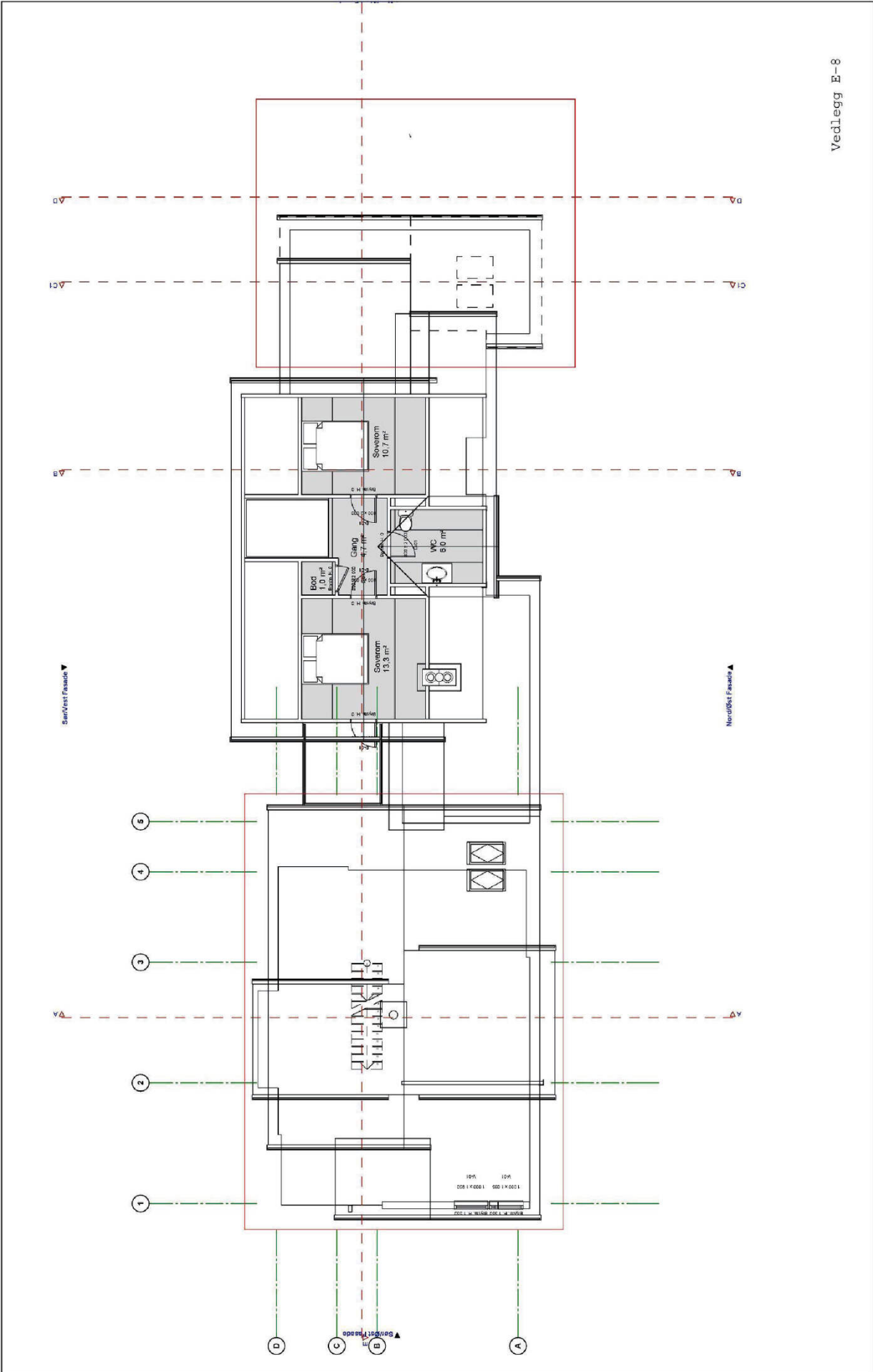


12950 - Atle Tjelflaa, Gnr 152/Bnr 1454, Tilbygg Teglværksveien 32A, Teglværksveien 32A, 4630 Kristiansand

A-10-03-01 Plan 2.etasje tilbygg målestokk 1:100

Dato: 31.10.2011

© Tegningene kan ikke kopieres eller offentliggjøres via elektroniske medier uten tillatelse fra Rambøll AS. Saksnummer: 32_A-10-03-01_01.ppt



Dato: 31.10.2011

© Tegningene kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten tillatelse fra Rambøll AS. For ytterligere informasjon, se Rambøll AS, Postboks 12, Jfr. 51, post. 0.

12950 - Atle Tjelflaa, Gnr 152/Bnr 1454, Tilbygg Teglværksveien 32A, Teglværksveien 32A, 4630 Kristiansand

A-10-04-01 Plan 2.etasje hovedbygg målestokk 1:100



Vedlegg E-8

Nabolagsprofil

Teglverksveien 32B - Nabolaget Galgeberg/Kuholmen - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Bertesbukta Linje 13	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 3.3 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	3 min 0.3 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	16 min 1.4 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	19 min 1.7 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	18 min 1.6 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	21 min 1.8 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	22 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Lund	8 min
St1 Lading Valhalla	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

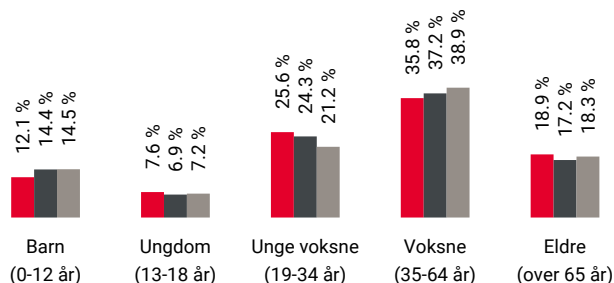
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg/Kuholmen	1 260	665
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kuholmen barnehage (0-5 år) 51 barn	3 min 0.3 km
Roligheden Gård barnehage (0-6 år) 196 barn	4 min 0.4 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Marvika Torv Post i butikk, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Lund	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



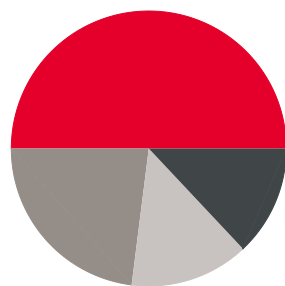
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

Wilds Minne skole	3 min
Ballspill, sandvolleyball	0.3 km
Starthallen normalhall	3 min
Aktivitetshall	0.3 km
CrossFit Kristiansand	5 min
Fresh Fitness Lund	5 min

Boligmasse



- 50% enebolig
- 13% rekkehus
- 23% blokk
- 14% annet

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

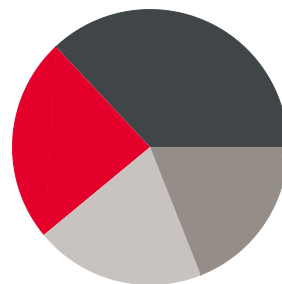
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sandens Kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Lund	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

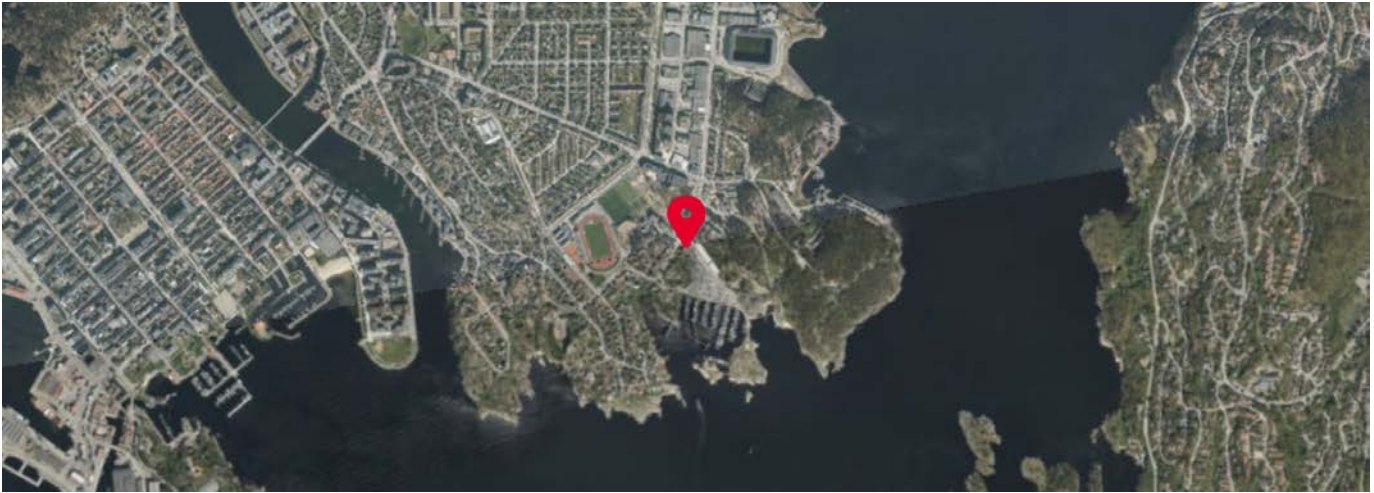
- Galgeberg/Kuholmen
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Teglverksveien 32B
4632 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Oppdragsnummer:

Telefon: 478 49 882
E-post: altin.balaj@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre