

aktiv.

Norddalsheia 2, 4641 SØGNE

**Moderne og påkostet del av
tomannsbolig | Flott uteplass | 3
soverom | 2 stuer | Dobbel garasje**



Faglig leder/ Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 490 000,-
Omkostn.:	Kr 113 600,-
Total ink omk.:	Kr 4 603 600,-
Selger:	Manuel Fredriksen Linn Hofstad
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2020
BRA-i/BRA Total	127/127 kvm
Tomtstr.:	857 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 431, bnr. 177
Snr.	1
Oppdragsnr.:	1411250048

Moderne og påkostet del av tomannsbolig | Flott uteplass | 3 soverom | 2 stuer | Dobbel garasje

Velkommen til Norddalsheia 2 - En moderne nyere del av tomannsbolig med god standard!

Boligen har en praktisk og innholdsrik planløsning, og av innhold kan det nevnes 3 soverom, 2 stuer, bad og gjestetoalett, adskilt vaskerom, moderne kjøkken, garasje samt svært lekkert uteområde. Fra stuen er det utgang til en flott terrasse og fra stue i 2. etg. er det utgang til balkong. Her er det gode solforhold fra morgen til kveld. Norddalsheia er et nyetablert boligområde med nær tilknytning til sjø og natur.

Her ligger alt tilrette for at man vil trives!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Nabolagsprofil	119
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 127 m²

BRA totalt: 127 m²

TBA: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m² Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom og Vaskerom

2. etasje

BRA-i: 66 m² Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad og Stue m/trapp

TBA fordelt på etasje

1. etasje

73 m²

2. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Toalettrom og vaskerom i 1. etasje er på godkjente tegninger bad og bad/vask.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

857 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt med Norddalsheia 4. Hver enhet disponerer naturlig areal utenfor sin del i henhold til muntlig avtale.

Beliggenhet

Norddalsheia er et nyetablert boligområde med nær tilknytning til sjø og natur. I område er det flotte turområder i skog og mark, samt opparbeidede lekeplasser, sykkeløype og rulleskiløype. Er du glad i sjøen er det kort avstand til strand og båthavn. Gode bussforhold inn til Kristiansand sentrum som ligger ca. 2 mil unna boligen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? NEI

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? NEI

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? NEI

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? NEI

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? NEI

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? NEI

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? NEI

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? NEI

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? NEI

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? NEI
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? NEI
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? NEI
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? NEI
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? NEI
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? NEI
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? NEI
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? NEI
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? NEI
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? NEI
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? NEI
- 21 Er det foretatt radonmåling? NEI
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? NEI
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? NEI
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? NEI

Innhold

Boligen går over 2.etasjer og inneholder følgende:

1.etasje:

Gang, stue, kjøkken, vaskerom og wc.

2.etasje:

Stue, 3 soverom og bad.

Utgang fra stue til balkong.

Bortsettingsloft.

Dobbel garasje.

Standard

1.etasje:

Gangen gir et godt førsteinntrykk av boligen med sine lyse farger. Her har man god plass til oppbevaringsmøblement. Videre fra gangen kommer man inn til resten av boligen.

Romslig stue med pent laminatgulv og malte vegger. Store vindusflater sikrer godt innslipp av naturlig lys. Fra stuen er det utgang til terrasse og hage. Terrassen er meget romslig og flott opparbeidet -her kan man enkelt kan innrede etter eget ønske.

Kjøkkenet fra Strai har et stilrent design med mørke farger og benkeplate i stein. Det har godt med lagringsplass og er praktisk innredet for en enkel hverdag. Laminatgulvet gir et moderne preg, og kjøkkenet er også utstyrt med en kjøkkenventilator med uttrekk, som sørger for god ventilasjon. Med godt med lys, både naturlig og fra spotter, er det et lyst og trivelig rom.

Pent wc med fliser på gulv og malte vegger.

Vaskerom har overflater av baderomsplater og flislagt gulv og elektriske varmekabler. I taket er det malte slette plater. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

2.etasje:

Her finner du boligens soverom. Soverommene er av god størrelse med god plass til dobbeltseng og annet ønskelig møblement. De har laminatgulv og malte vegger, samt godt innslipp av naturlig lys.

Lekker og innbydende bad med fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med dobbel servant med skuffesystem, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er også elektriske varmekabler i gulvet.

Stuen er av god størrelse med gode muligheter for å etablere en sofagruppe og annet ønskelig møblement. Det er også utgang til en koselig balkong med utsikt over hagen.

Diverse:

- Det er klargjort for sentralstøvsuger og for solceller på tak.
- Videre er det klart for lyd i himling i stue.
- Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgåes nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

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.

Forhold som har fått TG2:

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv:

Det er flislag gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Gulvet mangler oppkant ved dør eller jevnt fall til sluk. (Fall på hele rommet på 1:100)

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser:

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Rommet er kun i bruk som vaskerom med kum. Gulvet får derfor ingen

vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregatet er plassert på kaldtloftet.

Jevnlig bytte av filter må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Avtrekksanlegget har en aktiv alarm og er ikke balansert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Service på anlegget med ny innregulering må påregnes.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring

Konsekvens/tiltak

- Grunnmurselementer må tildekkes med ubrennbare materialer

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.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje, samt plass til parkering på egen gårds plass.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se <https://www.dsa.no>.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vedovn. Elektrisk oppvarming for øvrig.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 19 599

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon inkludert.

Eiendomsskatt

Kr 4 280

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4.280. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 984 890

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 939 561

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 431, bruksnummer 177, seksjonsnummer 1 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/431/177/1:

29.08.2017 - Dokumentnr: 930289 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Rettighetshaver: Kjellandsheia Velforening
Org.nr: 918 710 108
Registrert feil rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
18.02.2019 Arkivref. 19/08551-2
Overført fra: Knr:4204 Gnr:431 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2017 - Dokumentnr: 930289 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4204 Gnr:431 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2017 - Dokumentnr: 930289 - Erklæring/avtale
Bestemmelser vedrørende beplantning og veiskråninger
Overført fra: Knr:4204 Gnr:431 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2017 - Dokumentnr: 930289 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om mast/stolpe
Gjelder elektrisitetsforsyningen samt telefon
Overført fra: Knr:4204 Gnr:431 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2020 - Dokumentnr: 3532619 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tomannsbolig med tilhørende garasje datert 16.11.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.11.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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 eiendomsmegler 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 tinglysing 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 622 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

14 990 Tilretteleggingsgebyr

1 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

520 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 99 695

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Gaute Kverneland

Faglig leder/ Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

21.02.2025





















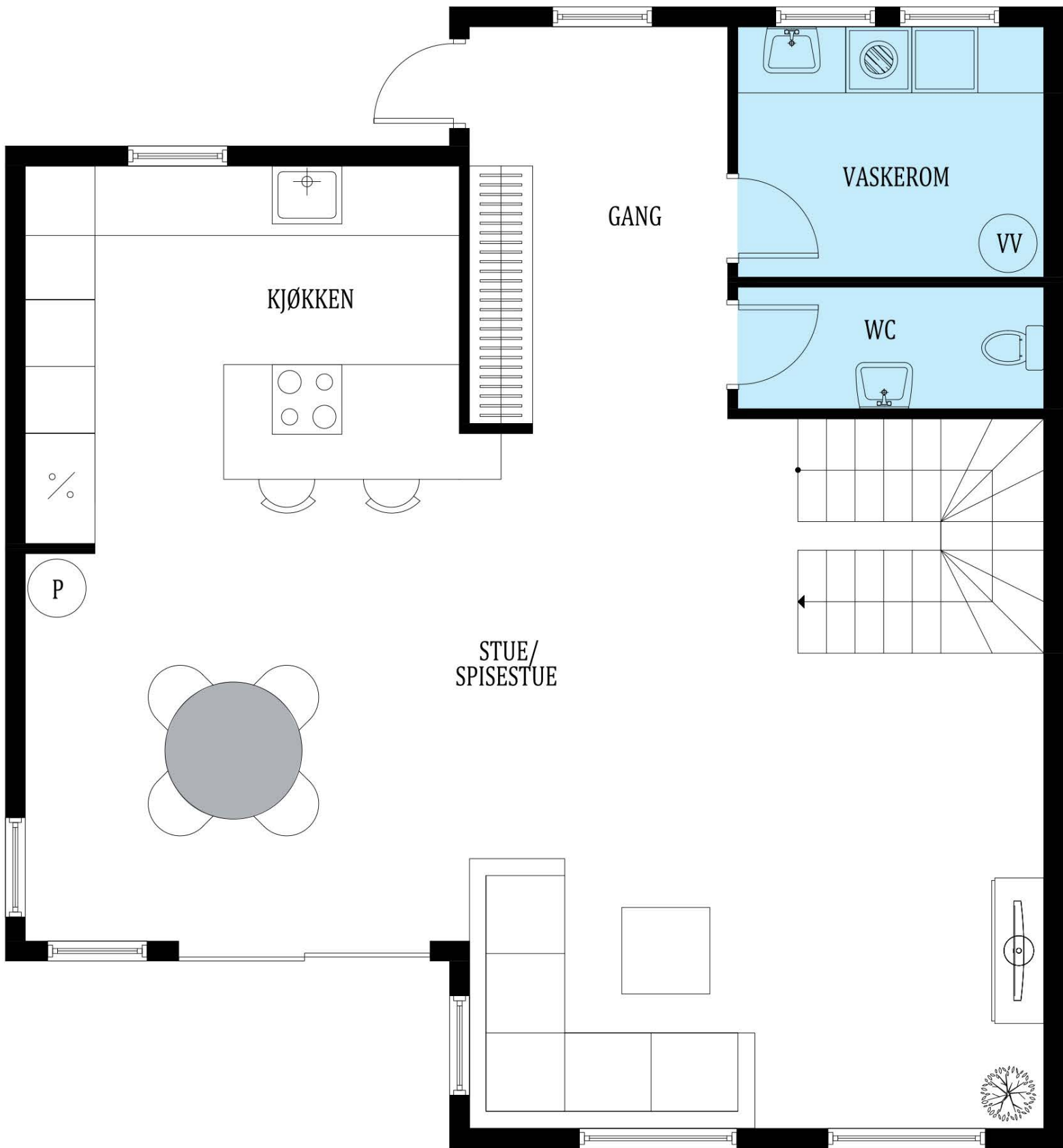




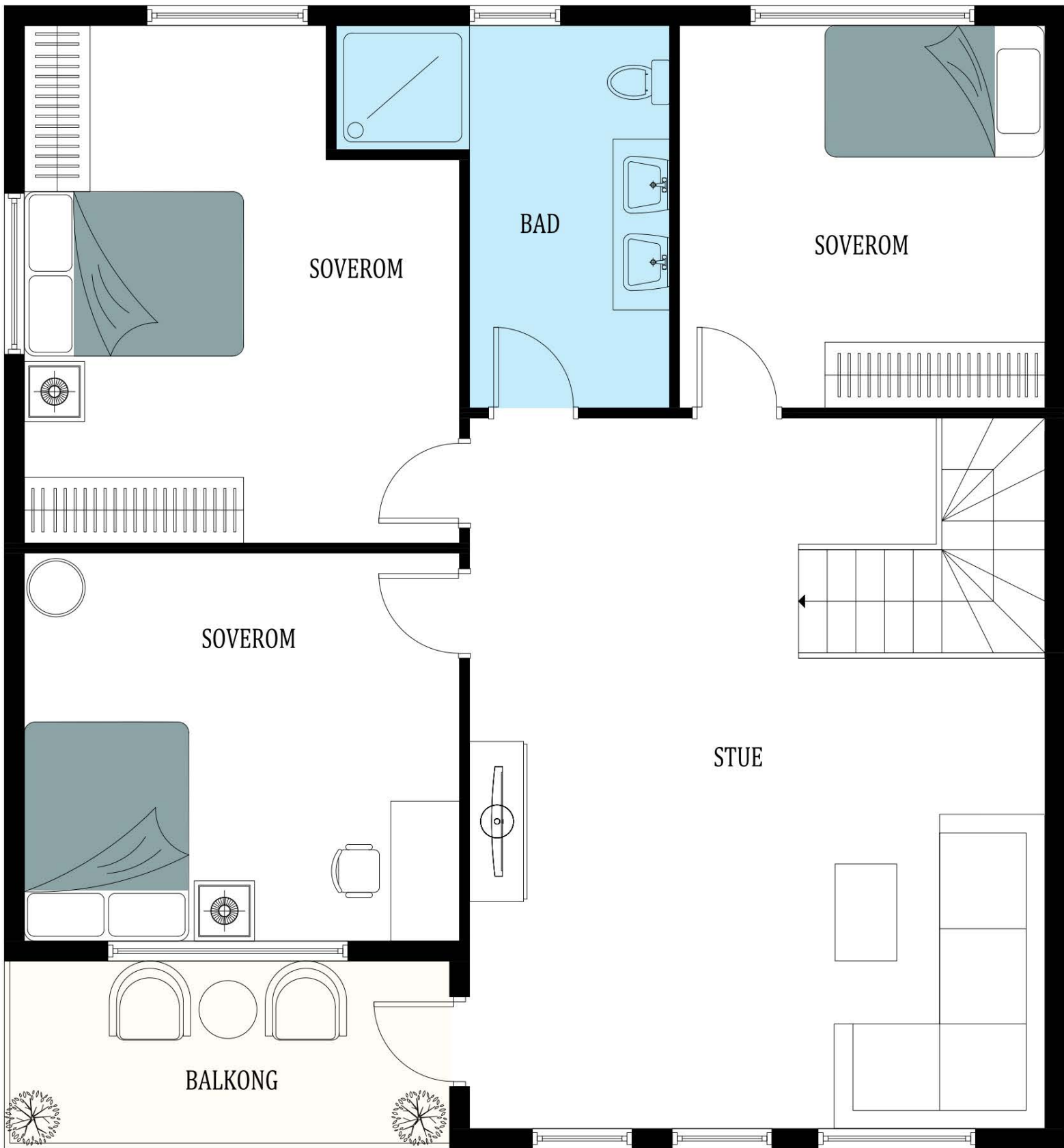








Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil




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




Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Norddalsheia 2, 4641 SØGNE

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 431, bnr. 177, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 15.02.2025

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 20924-2057

Referansenummer: SZ1160

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er ikke montert snøfanger da taket er slakt.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre.
Platting med utgang fra stue i 1. etasje. Dekke av terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Boligen har etasjeskille i tre og støpt plate på mark.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
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 slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av malte slette plater. I

taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregatet er plassert på kaldtloftet.
Jevnlig bytte av filter må påregnes.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Boligen 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](#)

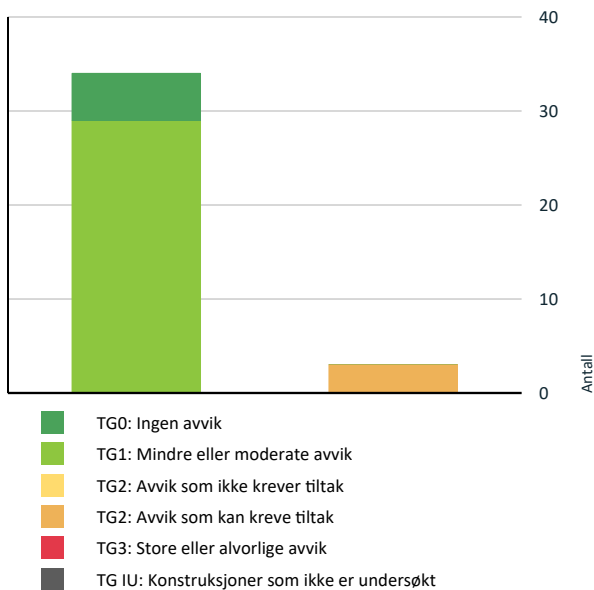
Tomannsbolig

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

Toalettrom og vaskerom i 1. etasje er på godkjente tegninger bad og bad/vask.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 15.2.2025 Klokka 10.00
Det var skyer/sol og -2 grader.
Eiendommen og bygget var dekket av et lite lag is på befaringsdagen.
Målingene er utført med Bosch laser, GCL 2-15G Professional med Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.
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.
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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2020

Anvendelse
Del av tomannsbolig

UTVENDIG

1 TG 1 Taktekking

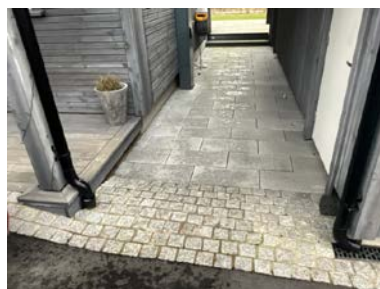
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Grunnet is/snø på bakken er taket besiktiget fra takfot på veranda. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på tekkingen og ingen negative funn innvendig eller utvendig.



1 TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er ikke montert snøfanger da taket er slakt.



1 TG 1 Veggkonstruksjon

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

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Konstruksjonen er besiktiget fra luke på loftet. Grunnet manglende gulv er inspeksjonen begrenset. Tilstandsgrad er satt for synlig deler. Jevnlig kontroll av denne type konstruksjoner anbefales.

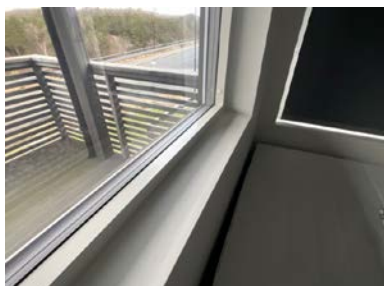


TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

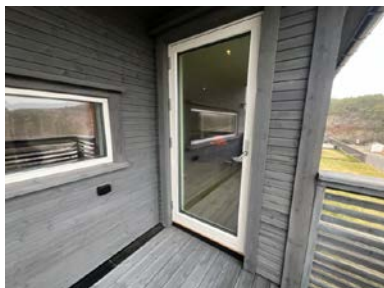
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Platting med utgang fra stue i 1. etasje. Dekke av terrassebord.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og fliser.
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/leilighet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre og støpt plate på mark.
Enkelte gulv er sjekket for avvik, gulvene i stue i 2. etasje og kjøkken/stue i hovedetasjen.

Det er målt ca. 7-8 mm høydeforskjell på gulv i stua i 2. etasje over en lengde på ca. 6 m.
Det er målt 9-10 mm høydeforskjell på gulvet i stue i 1. etasje, måling fra trapp til yttervegg.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

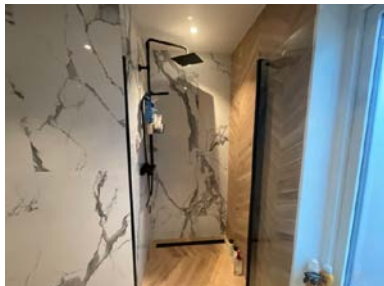
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

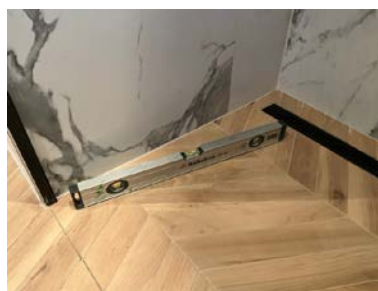
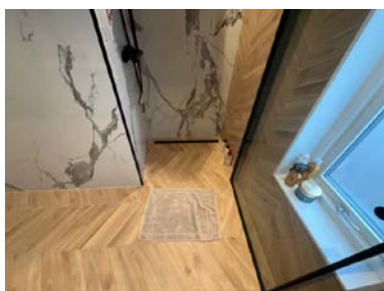
Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Dusjnisen er nedsenket med 8-10 mm.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

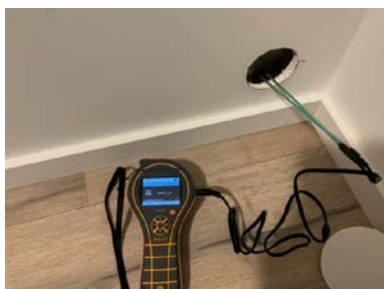
Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom bak våtsone for dusjsjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Gulvet mangler oppkant ved dør eller jevnt fall til sluk. (Fall på hele rommet på 1:100).

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Rommet er kun i bruk som vaskerom med kum. Gulvet får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtrommet vender mot yttervegg/nabo samt toalettrom.
Ingen unormale funn ved søk etter fukt i våtsoner.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

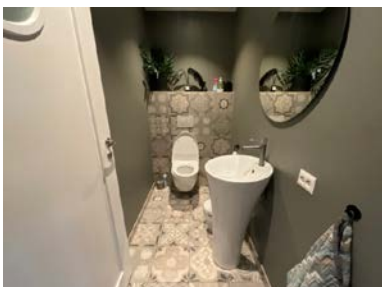
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av malte slette plater. I taket er det malte plater.



Lekkasjesikring ved vasken

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

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 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregatet er plassert på kaldtloftet.
Jevnlige bytte av filter må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkсанlegget har en aktiv alarm og er ikke balansert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service på anlegget med ny innregulering må påregnes.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.

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.

2020 Byggeår

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

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

12. Foret 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

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.

Konsekvens/tiltak

- Grunnmurselementer må tildekkes med ubrennbare materialer.



TG 0 Terrenforhold

Boligen 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

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

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

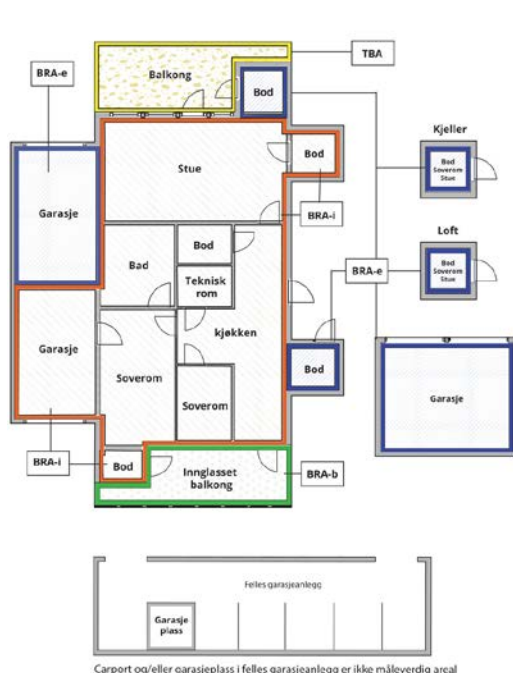
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	66			66	7
1. etasje	61			61	73
SUM	127				80
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Stue m/trapp		
1. etasje	Stue/kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, Entré		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Toalettrom og vaskerom i 1. etasje er på godkjente tegninger bad og bad/vask.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er oppført i 2020, se egenerklæring.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	127	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.2.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	431	177		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Norddalsheia 2

Hjemmelshaver

Hofstad Linn, Fredriksen Manuel

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	16.11.2020		Gjennomgått	17	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SZ1160>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250048	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linn Hofstad	Manuel Fredriksen
Gateadresse	
Norrdalsheia 2	
Poststed	Postnr
SØGNE	4641
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind forsikring
Polise/avtalenr.	1982358

Document reference: 1411250048

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: LH, MF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

I første etasje er det tidvis knirk i gulvet på stue og kjøkken. Dette kommer og går etter temperaturforskjeller gjennom forskjellige årstider.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250048

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Hofstad	ea91235036cd0818840e05 e64a2881f88a753078	20.02.2025 11:50:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

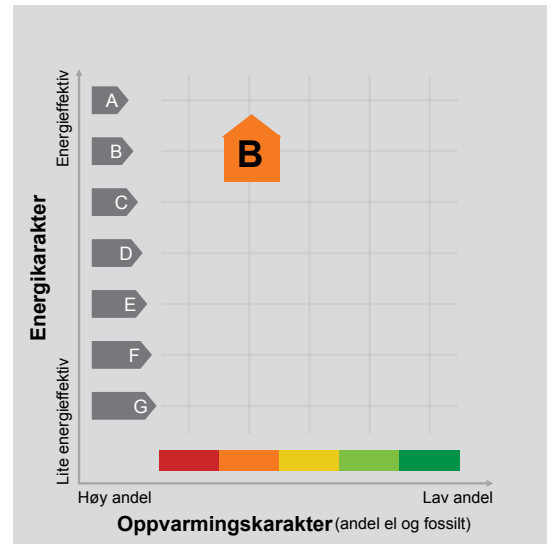
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Manuel Fredriksen	5304596f1c244db32c23a5a d4fc2fbf642f6da9a	20.02.2025 16:49:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250048

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Norddalsheia 2
Postnummer	4641
Sted	SØGNE
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	431
Bruksnummer	177
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300832834
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-81728
Dato	19.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

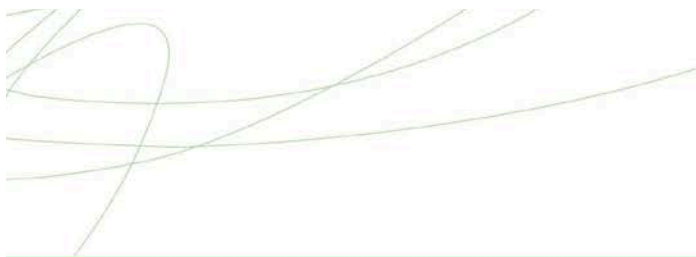
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

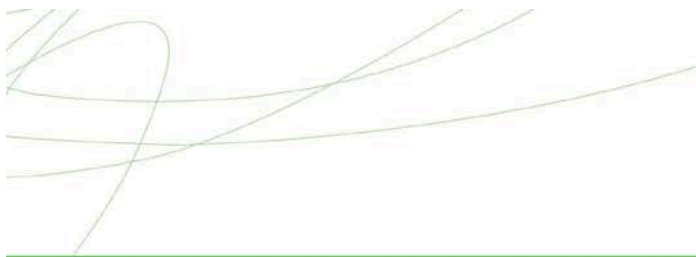
- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

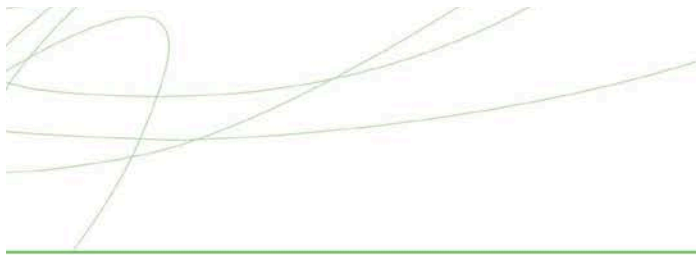
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 varmeelementer 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 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 på elektriske anlegg**Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 431, Bruksnr 177, Seksjonsnr 1	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	2125 Oftenes nord
Veiadresse:	Norrdalsheia 2, gatenr 43088	Valgkrets:	13 Søgne
(fra bruksenhet)	4641 Søgne	Kirkesogn:	5011001 Søgne
Oppdatert:	04.11.2020	Tettsted:	4061 Søgne

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	23.12.2020	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:				Areal felles tomt:	856,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	04.11.2020	Etablert/Endret	4204/431/177	0,0
	Matrikkelført:	19.11.2020	Etablert/Endret	4204/431/177/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4204/431/177/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Norrdalsheia 2	Bolig	123,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	82,0	Rammetillatelse:	28.04.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	123,0	Igangset.till.:	28.04.2020
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	16.11.2020
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	123,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300832834			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		59,0		59,0		64,0		64,0
H02			64,0		64,0		69,0		69,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig	36,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	39,0	Rammetillatelse:	28.04.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.04.2020
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	16.11.2020
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300832845			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0			39,0	39,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

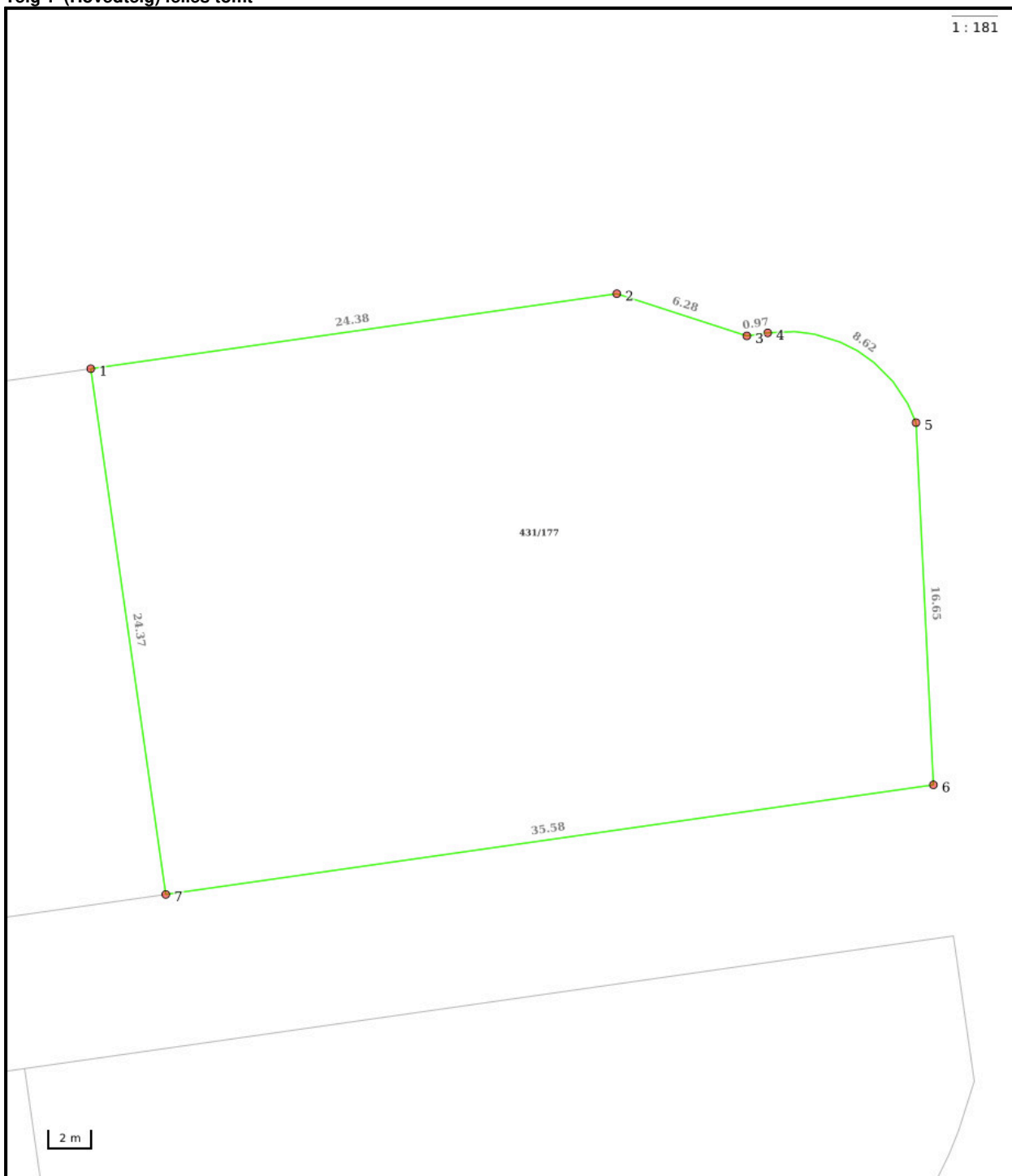
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 856,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 437 979,67	426 899,15	24,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 437 985,25	426 922,88	6,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 437 983,85	426 929,00	0,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 437 984,08	426 929,94	8,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	6,24	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 437 980,58	426 937,08	16,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 437 964,09	426 939,36	35,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 437 955,95	426 904,72	24,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



KARTUTSKRIFT

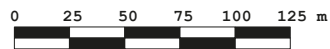
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Norddalsheia 2

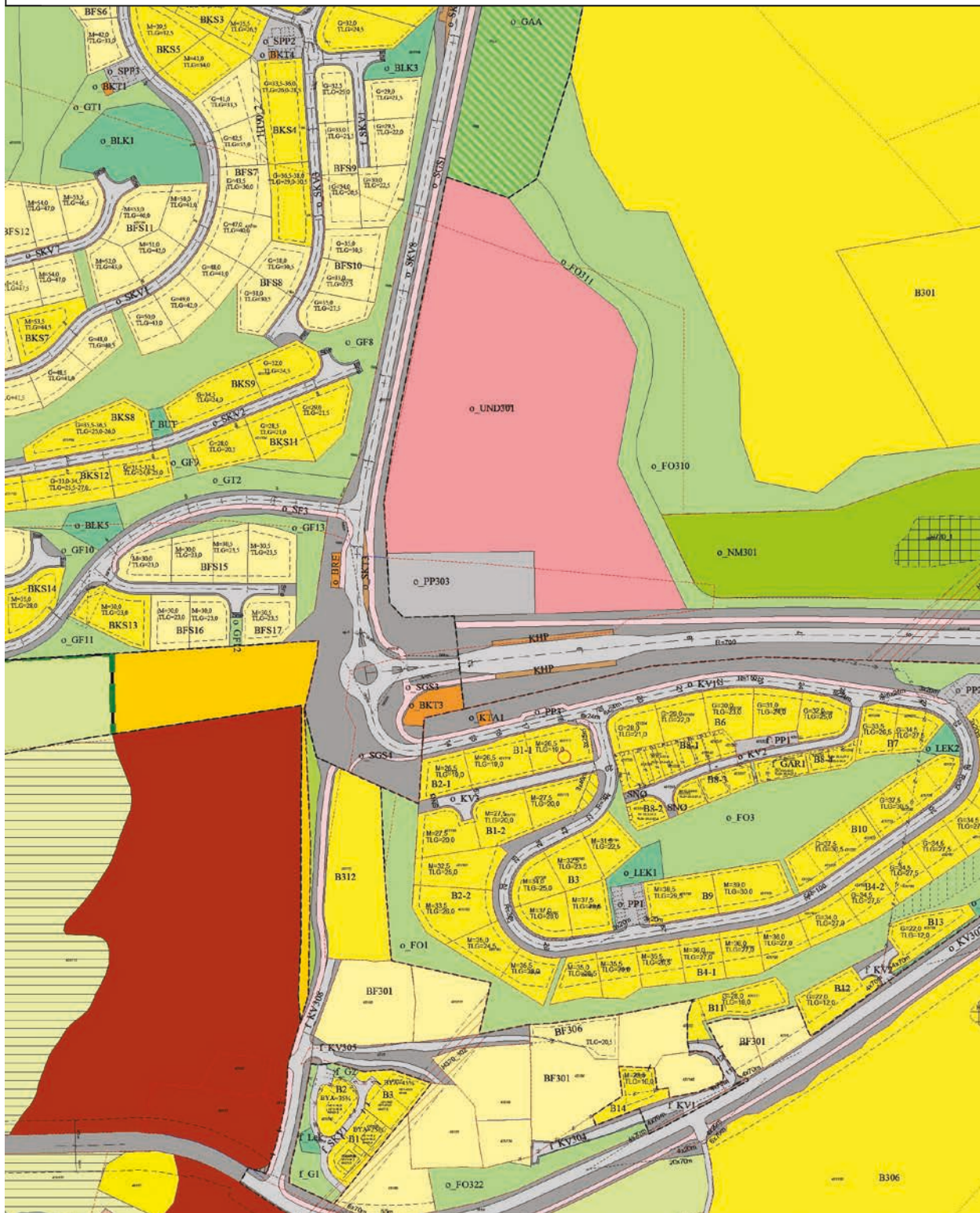
Målestokk: 1:3000

Dato: 12.02.2025



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING NORDDALSHEIA

Plan ID: 201414
Plankart dato: Endret 10.08.2022
Reguleringsbestemmelser dato: Endret 28.04.2022
Vedtatt: 17.12.2015

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt sikre rekreasjonsområder og friområder innenfor planområdet.

Området er regulert til følgende formål og hensynssoner:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**
 - Boligbebyggelse, B1 – B14
 - Garasjeanlegg, f_GAR1
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_KTA1
 - Lekeplass, o_LEK1 - o_LEK3
- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**
 - Kjøreveg, o_KV1 - o_KV3 og f_KV1 - f_KV2
 - Fortau
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkeringsplasser (på grunnen), o_PP1 - o_PP3 og f_PP1
- **GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**
 - Friområde, o_FO1 – o_FO3
- **HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**
 - Sikringssoner, frisikt
- **BESTEMMELSER (pbl § 12-7)**
 - Bestemmelsesområde, anlegg- og riggområde, - #1

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Grønnstrukturanlegg

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor denne planen, skal friområdet o_FO312 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» være opparbeidet som vist i grønnstrukturplan for Kjellandsheia datert 14.11.2014.

2.2 Nærmiljøanlegg og kvartalslekeplasser

- a) Deler av området o_NM301 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» skal være opparbeidet som kvartalslekeplass før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor denne planen.
- b) Område o_LEK1 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter i område B1, B2, B3, B6, B8 og B9.
- c) Område o_LEK2 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter i område B4, B5, B7 og B10.
- d) Område o_LEK3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 4 boenheter i område B12 og B13.
- e) Område o_FO3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 10 boenheter i område B6-B10.

2.3 Veganlegg

- a) Samleveg med gang- og sykkelveg fra Leireveien (fv. 204) til nytt kryss planområde skal være etablert som vist i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde «B1-B10».
- b) Fortau mellom fv. 204 og boligområde B312 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» og gangforbindelse forbi boligområde B312 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.
- c) Offentlige veger, fortau og gjesteparkeringsplasser skal være etablert som vist i denne planen før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde B1-B10.
- d) Veg f_KV1 skal være etablert som vist i denne planen før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde B11 og B14.
- e) Nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veganlegg skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

2.4 Støytiltak

Støysikringstiltak må være gjennomført før det gis brukstillatelse for berørte boliger.

2.5 Høyspenningsanlegg

Høyspentlinje som går gjennom planområdet skal legges i bakken før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde B1-B10.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Generelt

Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger gjennom friområdene.

3.2 Funksjons- og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger, anlegg og vei

Atkomstveier, fellesveier, fortau og andre veitekniske anlegg skal prosjekteres og anlegges iht. standard som fremgår av planbeskrivelsen. Der planbeskrivelsen ikke sier noe om standard skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

3.3 Krav om utomhusplan

Ved søknad om tiltak innenfor områder regulert til friområde og lek, skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:

1. Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
2. Vegetasjon/enkelttrær og andre elementer som skal bevares.
3. Ny beplantning.
4. Utforming og møblering av lekearealer.
5. Plassering og utforming av turveier.
6. Ras- og fallsikring.
7. Andre relevante tiltak for tilrettelegging for bruk av områdene; benker, badeplasser, grillplasser mm.

3.4 Teknisk planer

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer.

Tekniske planer som omhandler fv. 204 eller nye kryss til fv. 204, skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

4.1 Boligbebyggelse, generelt

- a) Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak (også garasje) skal være vist på søknad om igangsettingstillatelse selv om disse arbeidene skal utføres på et senere tidspunkt. I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegningen skal utypes ved hjelp av snitt/profiler som viser forholdet til tilgrensende veier og eiendommer dersom det er nødvendig.
- b) Betegnelsen «TLG (topp laveste gulv)» angir laveste tillatte gulvhøyde.
- c) Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen innenfor hvert delfelt med hensyn til fasader, takform, farger og materialbruk.
- d) Bygg skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
- e) 50 % av boenhetene skal ha universelt utformet atkomst.
- f) Det tillates etablert inntil 29 sekundærleilighet i tilknytning til eneboligene innenfor områdene B2, B3, B4, B6 og B7.
- g) Sekundærleiligheter skal maksimalt utgjøre 60 m² bruksareal og tilhøre hovedenheten.
- h) Murer skal være av naturstein.
- i) Det tillates etablert murer med høyde inntil 2,0 meter for terrengebearbeiding.
- j) Boligen skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense.
- k) Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrense for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrense for veg dersom den står vinkelrett på vegen.

Garasjer som er sammenbygd med bolig eller frittliggende kan plasseres nærmere vei enn angitt bebyggelse likt med frittliggende garasjer. Dette gjelder i B4.1 og B4.2.

- l) Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet, hvorav 1 biloppstillingsplass skal være garasje. I tillegg skal det etableres 1 biloppstillingsplass for hver sekundærleilighet.
- m) Uteoppholdsareal pr. boenhet skal minimum være 80 m².

4.2 Boligbebyggelse, B1-1 og B1-2

- a) Det tillates 1 tomannsbolig per regulert tomt.
- b) Takform: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) BYA = 35 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

4.3 Boligbebyggelse, B2-1

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Boligen skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m². Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

4.4 Boligbebyggelse, B2-2

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 35 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.5 Boligbebyggelse, B3

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.6 Boligbebyggelse, B4-1 og B4-2

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak i «B4-1» med takhelning 20-40 grader og flatt tak i «B4-2».
- c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.7 Boligbebyggelse, B5

- a) Det tillates 1 enebolig eller 1 tomannsbolig per regulert tomt.
- b) Taktype: flatt tak.

- c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.8 Boligbebyggelse, B6

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.9 Boligbebyggelse, B7

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.10 Boligbebyggelse, B8

- a) Det tillates bebyggelse i form av rekkehus, tomannsbolig eller enebolig. Det tillates totalt 14 boenheter. All bebyggelse skal plasseres innenfor angitt byggegrense.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) Boliger på B8-1 skal ha alle hovedfunksjonene på inngangsplan.
- d) BYA = 45 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates gesimshøyde 7 meter over TLG.
- f) Område B8 skal planlegges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
- g) For tomter som ligger inntil snuhammer er avkjørsel vist i plankartet. Avkjørsel for resterende tomter avklares i byggesak.
- h) Boliger på B8-1 og B8-4 kan ha en av parkeringsplassene på f_PP1. Parkering for alle boliger skal fremgå i utomhusplan i byggesak.

4.11 Boligbebyggelse, B9

- a) Det tillates 1 firemannsbolig per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader eller pulttak med takhelning 7-20 grader.
- c) Det tillates ikke kvister/arker på taket.
- d) BYA = 45 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 30 m² BYA per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.12 Boligbebyggelse, B10

- a) Det tillates inntil 8 boenheter som frittliggende småhusbebyggelse. Fellet tillates delt inn i inntil 8 grunneiendommer etter søknad.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 30 m² BYA per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

4.13 Boligbebyggelse, B11

- a) Det tillates 1 enebolig.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates én garasje på inntil 50 m². Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

4.14 Boligbebyggelse, B12

- a) Det tillates småhus / lavblokk med 4 boenheter.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) To av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
- e) I øverste etasje tillates 40 m² BRA. Resterende areal kan benyttes som takterrasse.
- f) Område «B12» skal planlegges og bygges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
- g) Det tillates bebyggelse inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot nord dersom brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for nærmeste bebyggelse på område «B11» ivaretas.
- h) Støyskjerming mot vei etableres som vist i plankart.
- i) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke. Garasjene må oppføres innenfor byggegrense.

4.15 Boligbebyggelse, B13

- a) Det tillates småhus / lavblokk med 4 boenheter.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) To av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
- e) I øverste etasje tillates 40 m² BRA. Resterende areal kan benyttes som takterrasse.
- f) Område «B13» skal planlegges og bygges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
- g) Støyskjerming mot vei etableres som vist i plankart.
- h) Det tillates én garasje på inntil 50 m² per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke. Garasjene må oppføres innenfor byggegrense.

4.16 Boligbebyggelse, B14

- a) Det tillates 1 enebolig.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Boligen skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates én garasje på inntil 50 m². Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

4.17 Garasjeanlegg, f_GAR1

- a) Det tillates felles garasjeanlegg med tilhørende boder for boligområde B8-1 med inntil 9 plasser.
- b) Bygningstype: Garasje med flatt tak
- c) Det tillates å bygge ut til tomtgrense.
- d) BYA = 60 %.

4.18 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_KTA1

Område o_KTA er regulert til trafo. Bygg kan oppføres med mønehøyde inntil 4 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. På taket skal det være sedumdekke.

4.19 Lekeplass, o_LEK1, o_LEK2 og o_LEK3

- a) Områdene o_LEK1, o_LEK2 og o_LEK3 er offentlige og skal opparbeides som sandlekeplasser.
- b) Områdene skal gjerdes mot trafikkareal.

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

5.1 Kjøreveg, o_KV1 - o_KV3

Områdene er offentlige.

5.2 Kjøreveg f_KV1 og f_KV2

Område f_KV1 og f_KV2 er felles privat veg. Vegene er felles for tilstøtende og bakenforliggende eiendommer.

5.3 Fortau

Området er offentlig fortau.

5.4 Annen veggrunn

- a) Områdene skal benyttes til grøfte- og sideareal, snøopplag, siktsone, skjæringer- og fyllingsutslag, murer, sikringsgjerd, stabiliserende tiltak, rekkverk o.l.
- b) Området kan benyttes som gangareal.
- c) Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- d) Det er ikke tillatt med parkering.
- e) Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.
- f) Skjæring- og fyllingsskrånninger skal dekket med jord.

5.5 Parkeringsplasser (på grunnen), o_PP1 - o_PP3 og f_PP1

- a) Områdene o_PP1, o_PP2 og o_PP3 er offentlige og regulert til gjesteparkeringsplasser.
- b) Området f_PP1 er regulert til felles parkering for boligområde B8-1 og B8-4. Faste parkeringsplasser på f_PP1 skal merkes.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

6.1 Friområde, o_FO1 – o_FO3

- a) Områdene o_FO1, o_FO2 og o_FO3 er offentlige.
- b) I områdene o_FO1 og o_FO2 kan det etableres stier som følger terrenget.
- c) I området o_FO3 skal det opparbeides stier og aktivitetstilbud. Tiltakene skal tilpasses eksisterende terreng.
- d) Før det kan gis igangsettingstillatelse for o_FO3 skal det foreligge en godkjent utomhusplan for opparbeidelse. Eventuelle sikringstiltak skal fremgå av utomhusplanen

§ 7 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

7.1 Sikringssone, H140

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

§ 8 BESTEMMELSER (pbl § 12-7)

8.1 Båndleggingssone - Bestemmelsesområde, Juridiske flater, linjer og punkt

- a) Området #1 tillates benyttet til midlertidig rigg- og anleggsområde.
- b) Området #1 kan fylles opp slik at nytt terreng er tilpasset eksisterende terreng på en naturlig måte. Det skal unngås å skape nye høye skrenter som krever sikring
- c) Området #1 skal dekket med jord og revegeteres med naturlig vegetasjon når tiltaket er ferdig.

Mindre endring av § 4.1k og 4.7a godkjent av Plan og miljøutvalget i Søgne kommune, den 23.05.2018

Mindre endring av § 4.10 godkjent av Plan og bygningssjefen på delegert myndighet den 16.10.2020.

Mindre endring av § 4.10 mfl. godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet 15.08.2022.



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
PLAN-20/01700-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.10.2020

Norddalsheia - mindre endring av reguleringsplan - vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Agder Bolig AS i brev av 19.08.20 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Norddalsheia, vedtatt av kommunestyret 17.12.15.

Endringen innebærer å legge til rette for flere boenheter i felt B8. I gjeldende reguleringsplan er det åpnet for 9 boliger i kjede, mens det nå foreslås å tillate 14 boenheter i form av 8 rekkehus, 4 eneboliger og 1 tomannsbolig, i tillegg til felles garasjeanlegg til rekkehusene. Utnyttelsesgraden forblir 45 % BYA. I gjeldende plan er det lagt opp til at alle boligene skal ha parkering i felles garasjeanlegg, mens det nå foreslås at eneboligene og tomannsboligen skal ha parkering på egen tomt. Veien forlenges derfor helt inn i feltet. Det legges også inn en tursti mellom eneboligene i sør og garasjeanlegget, som blir en adkomst til friområdene sør for boligene.

Forslag til endring av reguleringsplanen ble sendt på høring 26.08.20. Det kom innspill fra Fylkesmannen i Agder og Agder fylkeskommune. Fylkeskommunen er positiv til fortetting av området og har utover det ingen merknader til endringen.

Fylkesmannen påpeker at det fremgår av planbeskrivelsen at ca. 50% av boenhetene i planen har krav om tilgjengelig boenhet. De kommer derfor med innspill om at dersom andelen tilgjengelige boenheter reduseres i felt B8 bør kommunen vurdere å øke kravet tilsvarende i andre deler av planområdet for å opprettholde andelen tilgjengelige boenheter totalt sett. Plan og bygg har gått gjennom delfeltene i planen og sett på hvor stor andel av boligene som vil ha tilgjengelig boenhet. Vi har kommet frem til at det gjelder ca. 50 % av boenhetene totalt sett i planen etter endringen, og det vil derfor ikke gjøres noen endringer i andre deler av planområdet.

Plan og bygg vurderer at området er egnet til å bebygges med flere boliger. Vi er positive til en bedre utnyttelse av området som ligger i et attraktivt boligfelt hvor det er opparbeidet teknisk infrastruktur og store lekeareal. Plan og bygg er også positive til at det blir mer variasjon i boligtype, og synes det er fornuftig å ha parkering på egen tomt for flere av boligene.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrømmene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan- og bygnings sjefen vedtar med delegert myndighet endring av reguleringsplan for Norddalsheia jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 25.09.20 og reguleringsbestemmelser sist datert 25.09.20.

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan og bygg innen 13.11.20. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan og bygg.

Med vennlig hilsen

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

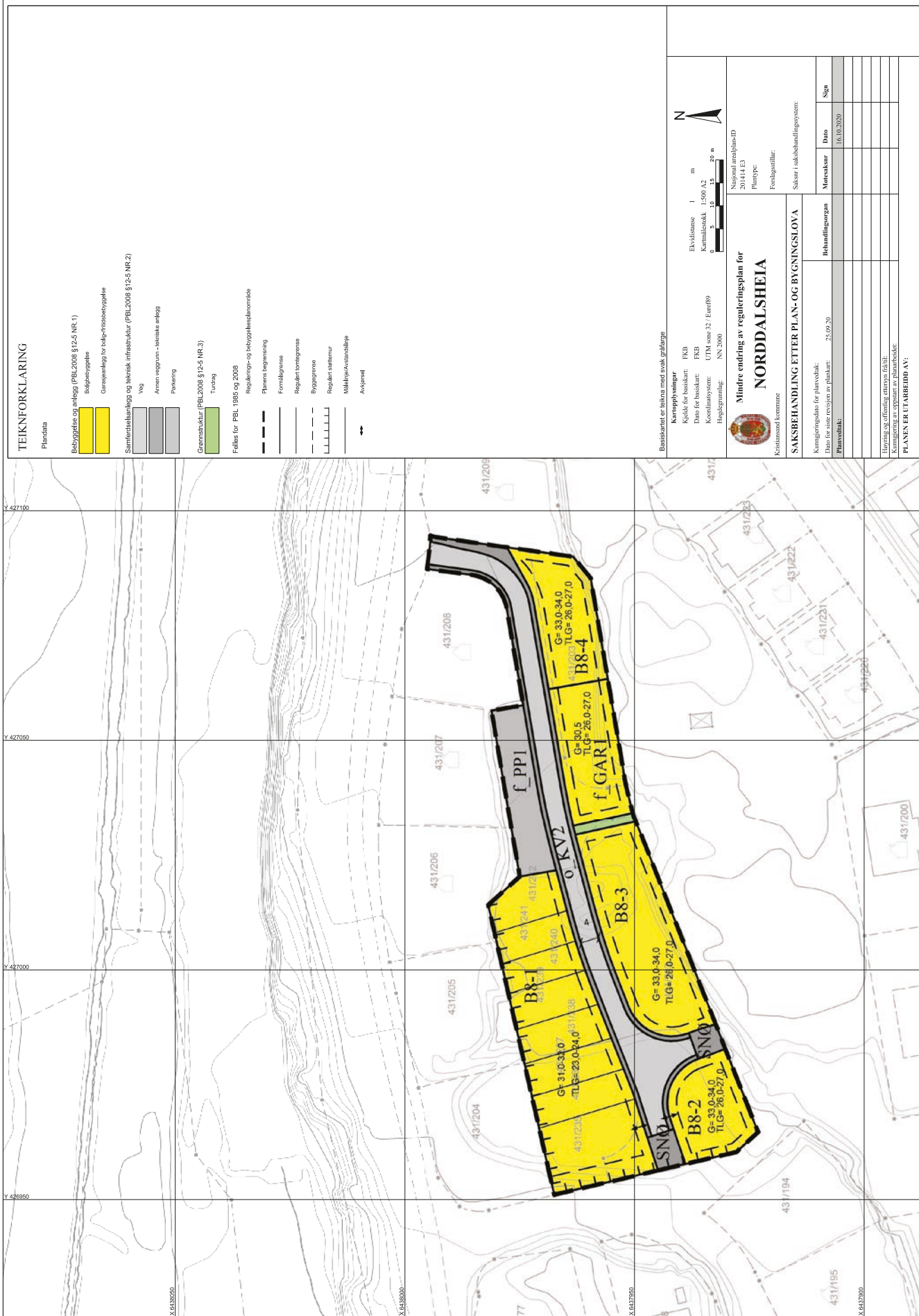
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

1. Endret plankart, sist datert 25.09.20
2. Endrede bestemmelser, sist datert 25.09.20
3. Gjeldende plankart, vedtatt av kommunestyret 17.12.15
4. Gjeldende bestemmelser, vedtatt av kommunestyret 17.12.15
5. Brev fra forslagsstiller, datert 19.08.20
6. Innspill

Mottakere:
FYLKESMANNEN I AGDER
AGDER FYLKESKOMMUNE
AGDER BOLIG AS
KJELLANDSHEIA AS
Engestøl Morten
Gausdal Andreas
Ch Bygg AS

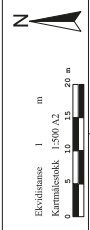
Kopi: By- og stedsutviklingsutvalget
Planforvaltning



TEIKNFORKLARING

- Planens data
- Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 §12-5 NR.1)
 - Bebyggelse
 - Garasjeanlegg for bolig-/miniaturboliger
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §12-5 NR.2)
 - Veg
 - Arener veggrenn - tekniske anlegg
 - Parkering
 - Grennstruktur (PBL 2008 §12-5 NR.3)
 - Turting
 - Felles for PBL 1985 og 2008
 - Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 - Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Reguleringsgrense
 - Byggingsgrense
 - Reguleringsstatuser
 - Målestokkstandardlinje
 - Ansluttet

Basisforlaget er uthevet med svak gråfarge



Kartprosjektinger
 Kilde for basisset: FRB
 Dato for basisset: FRB
 Koordinatsystem: UTM zone 32 E (uref89)
 Prosjektgrunnlag: NN 2000

Etvidelse
 Kartmålsskall: 1:500 A2
 0 5 10 15 20 m

Nasjonal arealplan-ID
 201414 E3
 Planstype:
 Ferskegjeller:
 Sektor i saksbehandlingssystem:

Norddalsheia
 Mindre endring av reguleringsplan for

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA	
Kommisjonsleder for planarbeid:	
Dato for siste revisjon av planen:	25.09.20
Planvedtak:	
Behandlingsorgan	
Møtesaker	
Dato	16.10.2020
Sign	

Bygning og offentlig anlegg (PBL 2008 §12-5 NR.1)
 Kartmålsskall og koordinatsystem er planarbeidet:
 PLANVER ET TABEIDD AV:



Detaljregulering for Norddalsheia i Søgne kommune

PLANBESKRIVELSE

PlanID: 201414

Dato: Rev 19.11.2015

Vedtatt: 17.12.2015.



Utarbeidet for: KJELLANDSHEIA AS

3356

Innholdsfortegnelse

1 SAMMENDRAG	4
2 BAKGRUNN	4
2.1 HENSIKTEN MED PLANEN.....	4
2.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD.....	4
2.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN	5
2.4 UTBYGGINGSAVtaler.....	5
2.5 UTREDNINGER	5
2.6 VEDLEGG	5
3 PLANPROSESSEN.....	6
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	6
4.1 OVERORDNEDE PLANER	6
4.2 GJELDENE REGULERINGSPANER	6
4.3 TILGRESENDE PLANER	7
4.4 TEMAPLANER.....	7
4.5 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER	7
5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....	8
5.1 BELIGGENHET	8
5.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK	9
5.3 STEDETS KARAKTER	9
5.4 LANDSKAP	9
5.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	9
5.6 NATURVERDIER	9
5.7 REKREASJONSVERDI/ REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER.....	9
5.8 LANDBRUK OG KULTURLANDSKAP	9
5.9 TRAFIKKFORHOLD	9
5.10 BARNES INTERESSER.....	11
5.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR	11
5.12 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	11
5.13 TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	11
5.14 GRUNNFORHOLD	12
5.15 STØYFORHOLD	12
5.16 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)	13
5.17 NÆRING	13
6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	13
6.1 PLANLAGT AREALBRUK.....	13
6.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL	14
6.3 BEBYGGELSENS Plassering OG UTFORMING	16
6.4 BOLIGMILJØ/ BOKVALITET	16
6.5 PARKERING.....	17
6.6 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR	17
6.7 TRAFIKKLØSNING	17
6.8 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG	18
6.9 MILJØOPPFØLGING	19
6.10 UNIVERSELL UTFORMING.....	19
6.11 UTEOPPHOLDSAREAL.....	19
6.12 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER	20
6.13 KOLLEKTIVTILBUD	20
6.14 KULTURMINNER	20
6.15 PLAN FOR VANN- OG AVLØP SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT	20
6.16 AVBØTENDE TILTAK/ LØSNINGER ROS	21

6.17 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	21
7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	22
7.1 OVERORDNEDE PLANER	22
7.2 LANDSKAP/BEBYGGELSE	22
7.3 STEDETS KARAKTER	22
7.4 ESTETIKK	22
7.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, EVT. VERNEVERDIER	22
7.6 FØRHODET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN	23
7.7 REKREASJONSINTERESSER/ REKREASJONSBRUK	23
7.8 UTEOMRÅDER	23
7.9 TRAFIKKFØRHOLD	23
7.10 BARNES INTERESSER	24
7.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR	24
7.12 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	24
7.13 ENERGIBEHOV - ENERGIFORBRUK	24
7.14 ROS	24
7.15 TEKNISK INFRASTRUKTUR	25
7.16 DRIFT OG VEDLIKEHOLD	25
7.17 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	25
8 INNKOMNE INNSPILL	26
9 AVSLUTTENDE KOMMENTAR	27

1 Sammendrag

ViaNova Kristiansand AS har i samarbeid med Rambøll Norge AS på vegne av Kjellandsheia AS, utarbeidet detaljregulering Norddalsheia for Kjellandsheia Syd i Søgne kommune. Detaljplanen er basert på områdeplanen Kjellandsheia Syd.

Detaljregulering Norddalsheia har følgende hovedmål:

- Skape et godt og attraktivt boligområde.
- Varierte bygningstyper
- Sør- og vestvendte tomter
- Regulere et sentralt stort grøntområde.

Planområdet omfatter 83 nye boliger.

I områdeplanen er hele planområdet regulert til «boligbebyggelse» og «friområde». Atkomst til planområdet er i fra vest ved den nye rundkjøringen.

Planområdet er regulert med en atkomstveg som rundsløyfe rundt åsryggen, med tilhørende boligtomter på hver side. Det er ikke regulert boligtomter på nordsiden av åsryggen. Sentralt i midten er det regulert et stort grøntområde som har god tilgjengelighet fra boligtomter og vegen.

Det ble meldt oppstart av planarbeidet i februar 2013.

Informasjon vil bli tilgjengelig på Søgne kommunes internettside (www.sogne.kommune.no).

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

I bestemmelsene til områdeplanen for Kjellandsheia Syd, kreves det detaljregulering som viser tomtedeling, utnyttelsesgrad, antall boenheter etc. innenfor hvert delfelt.

Detaljplanen tilrettelegger i hovedsak nye arealer til boligområder, infrastruktur og rekreasjonsområder.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Tiltakshaver:

- Kjellandsheia AS, Pb. 983, 4682 Søgne.
Tiltakshavers kontaktperson er Ole Johan Buekleiv.

Rådgivende ingeniørfirma:

- ViaNova Kristiansand AS, Pb. 541, 4665 Kristiansand.
Prosjektansvarlig er Anita Wiberg Gjelsten.
Prosjektmedarbeidere: Tore A. Nilsen, Even F. Lorentsen, Øyvind Haugen, Asbjørn Eide og Marry Sjøvold.

- Rambøll Norge AS, Pb. 116, 4662 Kristiansand
Prosjektmedarbeider Hanne Alnæs.

Planforslaget viser ny kommunal veg, parkeringsplass og lekeplasser som er offentlige. Dette innebærer at en del tidligere private arealer, nå blir i offentlig eie.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Administrasjonen i Søgne kommune fremmet den 09.01.2013 saksfremlegg til Plan- og miljøutvalget, i forbindelse med utarbeidelse av områdeplan for Våreheia-Oftenes.

I vedtaket gir Søgne kommune Kjellandsheia AS tillatelse til å utarbeide områderegeringsplan for Våreheia-Oftenes, hvor området utvides til også å omfatte hele «B4 og B11».

Denne detaljplanen følger opp vedtak som er fattet i overordnet planprosess.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er foreløpig ikke utarbeidet utbyggingsavtale. Prosessen med utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Søgne kommune går parallelt med detaljplanen, og kan tidligst godkjennes samtidig med at områdeplanen godkjennes i kommunestyret.

2.5 Utredninger

Det er ikke behov for utredninger i detaljplanen. Det er tidligere gjennomført utredninger/konsekvensutredninger i kommunedelplanen for Kjellandsheia, og i områdeplan er det utført utredninger, temaplaner og formingsveileder.

2.6 Vedlegg

- Plankart
- Bestemmelser
- ROS
- Tekniske planer for veg
- Støyrapport
- Plan for grønnstruktur
- Formingsveileder Kjellandsheia
- Mottatte merknader
- Oppstartsvarsel (brev og annonse)

3 Planprosessen

Medvirkningsprosessen har vært delt i to.

- Kommunen og utbygger:

I tillegg til oppstartsmøte, har Søgne kommune utarbeidet et grunnlagsdokument (sist revidert 30.09.2013) som beskriver rammene og medvirkningsprosessen mellom utbyggerne og Søgne kommune. I dette dokumentet er det beskrevet føringer for samferdsel og vei, VA, grønnstruktur, bebyggelse, prosess og innlevering av planforslag.

Det har vært gjennomført møter mellom Søgne kommune og utbygger av planområdet.

- Varsel til grunneiere, naboer og etater:

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeid, med områderegulering og detaljregulering. Det ble annonsert i avisene Fædrelandsvennen den 05.02.2013, og Søgne- og Songdalen Budstikke den 06.02.2013 samt brev til berørte parter den 04.02.2013.

Planområdet ble utvidet og det var nødvendig med nytt varsel vedrørende utvidelsen. Det ble annonsert i avisene Fædrelandsvennen den 21.02.2013, og Søgne- og Songdalen Budstikke den 20.02.2013 samt brev til berørte parter den 19.02.2013.

Grunneierliste ble oversendt av Søgne kommune.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

- Kommunedelplan for Kjellandsheia, Oftenes og Leireheia:

I bestemmelsene og retningslinjene er det stilt rekkefølgebestemmelser for etablering av tilførselsveier til E39 og etablering av nytt kryss til E39 på Kjelland.

For byggeområdene er det satt plankrav om utarbeidelse av områderegulering. Det er også gitt føringer for detaljeringsgraden i boligområdene, minste høyde over havet, universell utforming, parkering, lekeområder, anbefalt fordeling av boligtyper, småbåthavn mm.

- Områdeplan Kjellandsheia Syd:

I reguleringsbestemmelsene er det krav om godkjent detaljplan før det kan gis tillatelse til tiltak. Formingsveileder og grønnstrukturplan for Kjellandsheia gjelder.

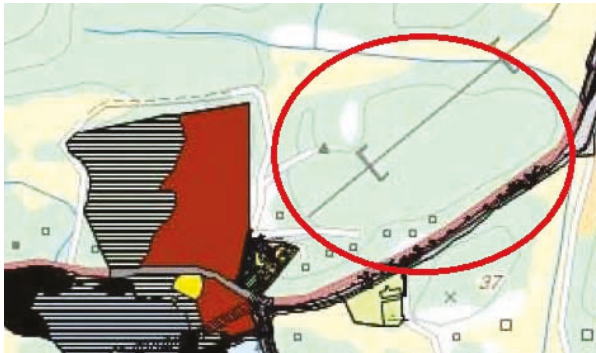
4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen reguleringsplaner innenfor avgrænsingen til detaljreguleringsplanen som blir berørt.

4.3 Tilgrensende planer

Følgende reguleringsplaner er tilgrensende til områdeplanen:

- Oftenes gnr/bnr 31/24 (ID 20090506).
Området følger planavgrensningen.
- Oftenes gnr/bnr 31/16 m.fl. (ID 20041216-1).
Området følger planavgrensningen.
- Gang og sykkelveg Oftenes (ID 20070621-1).
Området følger planavgrensningen.



Figur 1, Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner. Planområdet er vist med rød markering.

4.4 Temaplaner

Følgende temaplaner er utarbeidet:

- Støyrapport, 20.05.2014. ViaNova Kristiansand AS
- Arkeologiske registreringer. Gnr 30, 31 og 70. Søgne kommune. Fylkeskonservatoren, Vest-Agder fylkeskommune, 16.12.2013.
- Plan for grønstruktur Kjellandsheia, 16.05.2014. Rambøll AS
- Formingsveileder Kjellandsheia, 16.05.2014. Rambøll AS

I forbindelse med kommunedelplanen ble det utarbeidet en konsekvensvurdering av Landbruk, Skogbruk, Friluftsliv, Kulturminner, Kulturminner under vann, Kulturmiljø, Naturmiljø og Landskap. Denne vurderingen er lagt til grunn i arbeidet med detaljplanen.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Miljøverndepartementets retningslinje grenseverdier for støy, T-1442.

Vannressursloven.

Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet

Planområdet ligger i Søgne kommune, ca. 4,5 km sørvest for kommunesenteret Tangvall.



Figur 2, Oversiktskart av planområdet.



Figur 3, Ortofoto av planområdet

- Avgrensning og størrelse på planområdet

Området er på totalt ca. 75 da. Det utgjør en hei med en skråning mot et dyrka areal i nord. I øst går avgrensningen langs Leireveien, i sør mot eksisterende boligbebyggelse ved Leireveien og i vest av et næringsområde og boligbebyggelse.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er for det meste dekket av skog. Område grenser mot boligbebyggelse i sør, samt Leireveien som er fylkesvei.

5.3 Stedets karakter

Planområdet består av naturarealer med skog. Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

5.4 Landskap

Området er en typisk sørlandsk hei som er småkupert med gode utsiktsforhold mot Søgneskjærgården. Området ligger solrikt til. Det er et lokalt mildt kystklima med varmekjære treslag. Området er vindutsatt på de høyereliggende arealene. Det er ingen spesielle forhold angående estetiske og kulturelle verdier som utpeker seg.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskonservator v/ Ghattas Sayej m.fl. har utført en arkeologisk befaring og registrering med påfølgende rapport. Dette ble gjennomført i perioden 21.10 – 16.12 2013 for områdeplanen Kjellandsheia Syd. Undersøkelsene er hjemlet i kulturminneloven § 9. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det vises i sin helhet til vedlagt rapport (Arkeologiske registreringer, gnr 30, 31 og 70).

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert spesielle verdifulle naturtyper eller arter som er rødlistet eller svartlistet innenfor planområdet. I databasen «skog og landskap» er det ikke registrert spesielle verdifulle naturelement innenfor planområdet.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Naturområdene benyttes i litt grad til nærrekreasjon som turgåing.

5.8 Landbruk og kulturlandskap

Det er noen steingjerder, men ellers ingen, registrerte kulturlandskapselementer i planområdet.

5.9 Trafikkforhold

- Veisystem

For å komme til området, kjører man av fra E39 i Lundekrysset, og følger fv. 204 ned Leiredalen til Ausviga. Vegbredden på eks fv. 204 er ca. 6,5m.



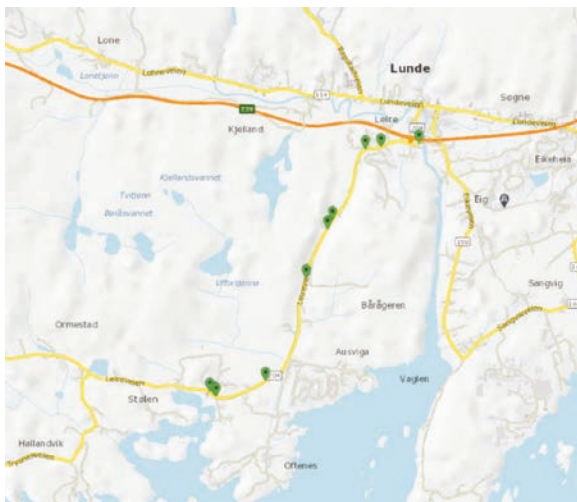
Figur 6, Område ved atkomstveg og ny rundkjøring fra Leireveien, deler av boligområde i venstre bakkant.

- Trafikkmengde

Trafikkmengden i 2012 er ca. 1000 ÅDT, hvorav 10 % er tungtrafikk. Skiltet hastighet på fv. 204 i området er 30/50 km/t de første 300 meter fra E39, 70 km/t i Leiredalen til Ausviga og 50 km/t videre mot Trysfjorden.

- Ulykkessituasjon

Nedenfor vises 10 registrerte trafikulykker på strekningen i perioden 2000-2013. Av disse var en ulykke uten personskade, 7 var lettere skadde og 2 alvorlig skadde. En av ulykkene var sykkelulykke, de andre bilulykker.



Figur 7, Registrerte trafikulykker på strekningen i perioden 2000-2013.

- Trafiksikkerhet for myke trafikanter

Det er atskilt gang- og sykkelvei i området. Kryssing av fv. 204 skjer i plan.

- Kollektivtilbud

I dag går det bussrute langs Leiredalen og ned til Ausviga.

5.10 Barns interesser

Barns interesser er i stor grad knyttet til friluftsjnteressene og bruk som rekreasjonsområde. Det ligger en privat skole på Oftenes. Området benyttes ikke i undervisningssammenheng.

5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

I år 2009 ble det utarbeidet en skolebruksplan for Søgne kommune. Prognosene er utarbeidet i samarbeid med rådmannens stab i Kristiansand kommune. Eksisterende barneskole (Lunde skole) vil få stor økning i årene framover og vil ikke ha kapasitet til å møte dette i eksisterende lokaler. Lunde skole er vedtatt omregulert med utvidelse, men saken er satt på vent i påvente av planleggingen av E39. Mulige løsninger er utvidelse av Lunde skole, eller ny skole vest i bygda (Kjellandsheia). Det er utarbeidet plan for å bedre kapasiteten for Lunde skole. I områdeplan Kjellandsheia Syd er det regulert areal til offentlige formål til skole og barnehage.

- Barnehagedekning

Innenfor planområdet er det ingen barnehager. Det ligger private barnehager i boligfeltene i nærheten. Det utløses ikke behov for etablering av barnehage innenfor planområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Området er i dag ikke opparbeidet, og således ikke tilrettelagt med universell utforming.

5.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

I planområdet vest for Leiredalen er det ingen vann eller spillvannsledninger. Det går en vannledning (VL280) i selve Leiredalen langs fv. 204 og en vannledning (VL225) krysser utløpet av Lundeelva, og går inn til Ausviga. Ledningene møtes i området kryss Leireveien x Ausviga. Det er etablert høydebasseng på Leireheia på 6000 m³.

Avløp fra Oftenes går i pumpeledning via Ausviga pumpestasjon og krysser utløpet av Lundeelva videre mot Høllen renseanlegg.

- Overvann

Det er ingen overvannsledninger i planområdet. Planområdet er en åsrygg, og eksisterende avrenning er i alle himmelretninger.

- Trafo

Agder Energi nett AS (AEN) har en nettstasjon sørvest for planområdet. Kapasiteten på eksisterende anlegg er begrenset, og forsterkninger må påregnes.

- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

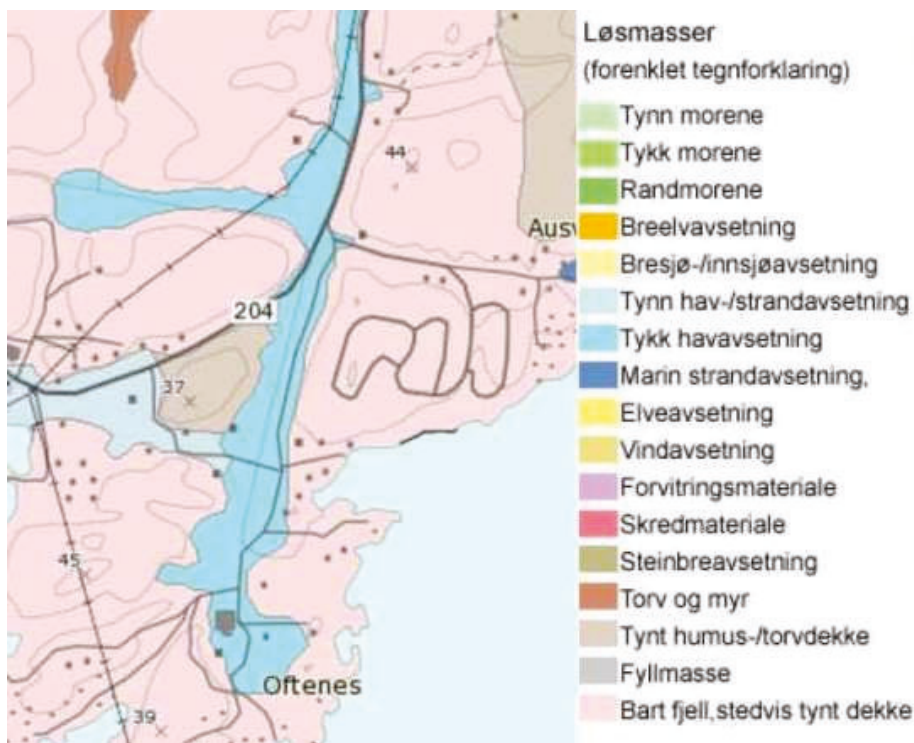
AEN har en 22 kV linje som følger Leiredalen, og med fordelingslinje på halvøya Oftenes. Det er etablert en del lavspent. Noen av disse må erstattes eller bygges om.

Det eksisterer ikke alternativ energikilde i planområdet.

5.14 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold

Planområdet består av bart fjell med stedvis tynt dekke (NGU).



Figur 8, Løsmassekart fra NGU.

5.15 Støyforhold

I forbindelse med utarbeidelse av områdeplan for Kjellandsheia Syd, Søgne kommune, er det foretatt beregning av støy fra eksisterende vegtrafikk og eksisterende forhold. Beregningen er utført etter T-1442. Det er utarbeidet egen rapport for detaljplanen som vedlegges.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Rasfare

I h.h.t. NGU sitt skredatlas, er det ikke registrert fare for jord/steinskred eller snøskred.

- Flomfare

Det er ingen flomfare i selve planområdet.

- Vind

Det er ikke registrert spesielle vanskelige vindforhold i planområdet.

- Støy

Det er ingen industri eller annen støyskapende virksomhet innenfor planområdet. Det skal utarbeides støyanalyse for å kartlegge eventuell trafikkstøy.

- Forurensing i grunnen

Under Miljødirektoratets side om grunnforurensning, er det ikke registrert noen forhold innenfor planområdet.

5.17 Næring

Per Klungland AS, maskinentreprenør og Reino Klungland, landbruk, grenser til området i vest.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet har 3 hovedformål; bebyggelse, samferdsel og rekreasjon. Dette er i samsvar med områdeplan Kjellandsheia Syd.

I områdeplanen er det regulert ny fv. 204 trasé, nord for denne detaljplanen. Det blir nye rundkjøringer på fv. 204, både nordvest og nordøst for detaljplanen. Hovedatkomsten til feltet blir fra ny rundkjøring nordvest for planområdet.

Sentralt i planområdet ligger et stort felles uteoppholdsareal, med lett atkomst fra nord, øst, sør og vest. To sandlekeplasser er tilknyttet fellesarealet. Rundt grøntområdet er det regulert boligtomter. Boligområdene ligger også på begge sider av den nye kommunale rundsløyfe-vegen. Boligtypen er en blanding av eneboliger og flermannsboliger. Skråningene i øst/sørøst og vest/sørvest reguleres som friluftsmål, og blir en buffer mellom boligene.

Eksisterende høyspentlinje i luftspenn som går sørvest-nordøst gjennom det nye boligområdet, skal fjernes. Nye linjer legges som kabel i bakken.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

- Boligbebyggelse

Alle boliger er regulert til boligformål. Det er i planen regulert for 78 boenheter og mulighet for inntil 29 utleie/sekundærleiligheter. Alle boligene har nærhet til rekreasjonsområder. Tilgjengelighet, lys og sol er viktige elementer i forhold til områdenes beliggenhet.

Det er forskjell på BYA i kommuneplanen og detaljplanen. Kommuneplanen legger opp til maks BYA = 40 %, mens i detaljplanen varierer BYA fra 35 % - 50 % innenfor delfeltene. Dette skyldes at i kommuneplanen er det totale området inkludert grønnstruktur og trafikkområder, mens i detaljplanen er arealene med grønnstruktur og trafikkområder holdt utenfor beregningen.

Innenfor det totale arealet i detaljplanen er BYA = 28 %, hvis man regner med boligformål, lekearealer og vegarealer, slik det er gjort i kommuneplanen.

- Garasjeanlegg for boligbebyggelse

I tilknytning til boligområde B8 er det regulert felles garasjeområde.

- Øvrige kommunaltekniske anlegg

Området er regulert til trafo, i forbindelse med strømtilførsel i planområdet. Trafoen skal tilpasses terrenget og ha sedumdekke på taket.

- Uteoppholdsareal

Sentralt i planområdet er det regulert et stort felles grøntområde. Dette forbinder to av lekeklassene som er regulert vest og øst i planområdet. Det skal utarbeides utomhusplan for hele området, som viser disponeringen av arealet.

- Lekeplass

I tilknytning til felles uteoppholdsareal er det regulert tre sandlekeplasser. To av lekeklassene ligger sentralt plassert og har forbindelse gjennom det felles uteoppholdsarealet. Dette gir en trafikksikker forbindelse for barn.

- Veg

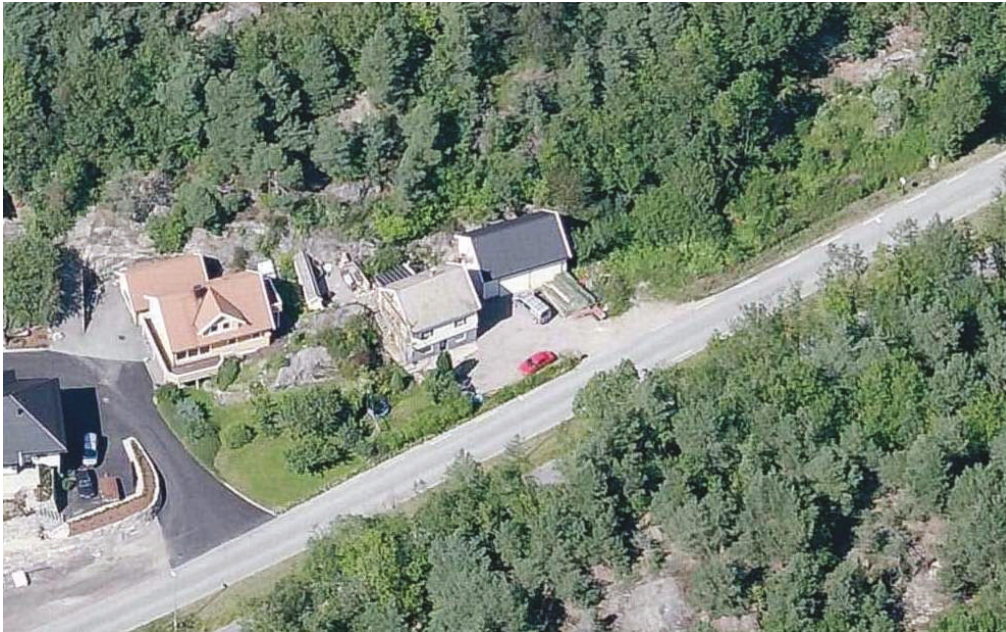
Vegen o_KV1 er kommunal veg og går i en sløyfe. Vegen ligger sentralt i planområdet og ligger godt i terrenget uten for stor eksponering.

Vegen o_KV2 går inn til boligområdet B8. Det er regulert snuhammer i enden i vegen.

Vegen o_KV3 går inn til boligområdet B1 og deler av B2. Det er regulert snuhammer i enden i vegen.

- Kjøreveg

Boligområdene B11, B12, B13 og B14 er regulert med felles privat veg f_KV1 og f_KV2 ut til fylkesvei 204, Leireveien.



Figur 10, Eksisterende private felles kjøreveger fra Leireveien.

- Fortau

Langs hele den kommunale vegen o_KV1 er det regulert fortau. Dette gir sikker atkomst for myke trafikanter til og fra boligområdet, skole, barnehage og til fritidsaktiviteter.

- Annet veggrunn – teknisk anlegg

Arealene omfatter nødvendig sideareal til vegene slik som rekkverksrom, grøft, skråning/skjæring mm. Inne i selve boligfeltet er det avsatt 1 m på hver side av kjørevegen.

- Parkering

I planområdet er det regulert tre områder for gjesteparkering, og ett område med felles privat parkering.

Område o_PP1, er regulert sentralt i søndre del i planområdet.

Område o_PP2, er regulert sentralt i nordre del i planområdet.

Område o_PP3, er regulert som langsgående parkeringsplasser i starten av hovedatkomstvegen inn i området.

I tilknytning til boligområdet B8 er det regulert felles privat parkering (f_PP1), med parkeringsplasser på bakken.

- Friområde

Områdene o_FO1, o_FO2 og o_FO3, er regulert til friområde som buffer mellom nye boligområder og tilstøtende planområder. Område o_FO3 er felles uteområde, og skal tilrettelegges med stier og aktivitetstilbud.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

- **Bebyggelsens plassering**

Boligene må plasseres innenfor byggegrense. Det tillates etablert terrasser, murer, garasje, gjerder og boder utenfor byggegrense.

- **Bebyggelsens høyde og utforming**

Reguleringsplanen oppgir høyde laveste gulv «TLG». Noen steder vil dette være høyden for underetasjen. Dette vil gjelde for en del av tomtene i B4-1 og tomtene i B4-2. Inngang til disse vil da være i 1.etasje. Det vil også være behov for underetasje for enkelte andre tomter i B3, B6, B12 og B13, men de har da inngang i underetasjen.

Grunnmur skal ikke være høyere enn 50 cm over gjennomsnittlig planert terreng. Murer på boligtomter som vender ut mot veg skal utformes i naturstein. Murer skal ikke være høyere enn 2 meter.

Det er variasjon på boligene med saltak, flatt tak eller pulttak. Det skal bygges i en og to etasjer, og noen må ha underetasje for å få en best mulig terrengtilpasning. Det er søkt å tilpasse alle bygg til terrenget på tilstøtende arealer på best mulig måte.

- **Grad av utnytting**

Her brukes benevnelsene bebygd areal, BYA.

- **Antall boliger, leilighetsfordeling**

Det blir bygget ulike typer boliger i de ulike delfeltene slik at det kan romme en blanding av store og små familier og enslige. Det blir 30 eneboligtomter med en fordeling på tomter med størrelse på 550-1200 m², men de fleste er på 600-700 m². I tillegg er det 17 kjedete eneboliger og 6 boenheter i kjedete tomannsboliger på noe mindre tomter, 14 boenheter i tomannsboliger, 8 boenheter i firemannsboliger og 8 boenheter i flermannsbolig.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Boligene ligger solrikt til, og flere har utsikt. Det sammenhengende felles uteoppholdsarealet, ligger som et naturområde, og danner en buffersone mellom delfeltene. Det skaper muligheter for snarveier, og trygger forholdene for barn. Det er god tilgjengelighet til omkringliggende naturområde i nord, hvor det blir opparbeidet aktivitetsområder og gode turmuligheter for alle. Den sjønære beliggenheten med bade- og turmuligheter og småbåthavn, for lett å komme ut i skjærgården er en god kvalitet i området.

Det legges opp til en variasjon av boligtyper, slik at man kan bli boende i samme område, selv om familiestatusen skulle endres.

6.5 Parkering

- Antall parkeringsplasser

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet, med mulighet for minst en garasje plass pr. boenhet på egen tomt eller i fellesanlegg. Der hvor det er sekundærleilighet, skal det i tillegg avsettes 1 parkeringsplass på boligtomta.

Det skal i tillegg avsettes ¼ gjesteparkingsplass pr boenhet på offentlig parkeringsplass.

Det må etableres minst 5 % HC-plasser på parkeringsområdene.

For feltet er det regulert 78 boenheter og mulighet for inntil 29 sekundærenheter. Dvs. at krav til gjesteparkingsplasser er 27 plasser.

- Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

I området etableres det 3 offentlige gjesteparkingsplasser. Parkeringsplass o_PP1, er det regulert areal til 16 parkeringsplasser, hvorav en er HC-plass. Parkeringsplass o_PP2, i nordøst er det regulert areal til 11 parkeringsplasser, hvorav 1 er HC-plass. I tillegg reguleres det 4 langsgående parkeringsplasser i starten av hovedatkomstvegen, o_PP3. Totalt er det da regulert inn 31 parkeringsplasser hvorav 2 er HC-plasser.

Parkeringsplassene ligger sentralt i feltet og i tilknytning til lek og friområdet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler og vegvesenet sine håndbøker.

I planområdet reguleres en ny kommunal vei. Den nye veien tilkobles i nordvest til ny rundkjøring på fremtidig fylkesvei. Herfra kan det kjøres på fremtidig ny samlevei mot nord til E39, eller øst til Leireveien.

6.7 Trafikkløsning

- Kjøreatkomst

Boligområdene B1 – B10 tilknyttes ny regulert rundkjøring i nordvest og ny trase for fv. 204 østover til ny regulert rundkjøring i områdeplan for Ausviga.

Boligområde B11 og B14 får atkomst via felles privat vei til eksisterende boliger. To eksisterende kryss stenges og et nytt kryss etableres. Dette gir bedre trafikale forhold og bedre siktforhold. Krysset er dimensjonert slik at personbil har alle 4 svingbevegelser, mens lastebil har begrensning til to svingbevegelser.

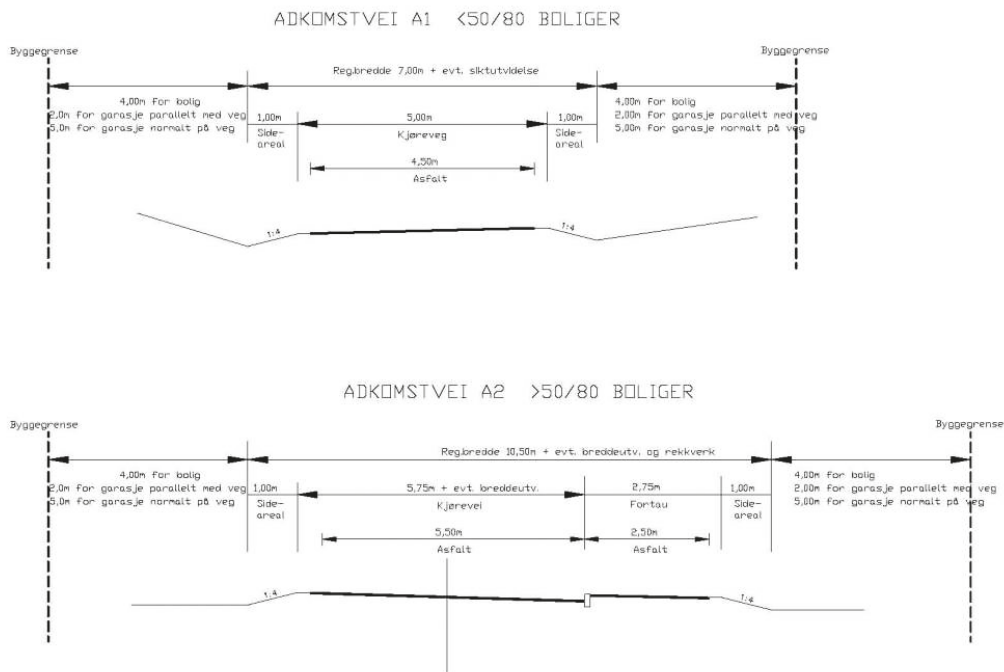
Boligområdene B12 og B13, får felles atkomst fra Leireveien med felles private veier.

- **Utforming av veier**

Veiene er dimensjonert etter grunnlagsdokumentet til områdeplanen utarbeidet av Søgne kommune.

Kommunal vei o_KV1, er regulert som A2-veg med kjørevegbredde på 5,75 m, og med fortausbredde på 2,75 meter. Maksimal stigning på vegen i området er 7 % over en kort strekning.

Kommunal veg o_KV2 og o_KV3, er regulert som A1-veg med kjørevegbredde på 5,0 m. Maksimal stigning på vegen i området er 3 %.



Figur 11, typisk tverrsnitt av ny kommunal veg.

- **Tilgjengelighet for gående og syklende**

Det reguleres eget fortau langs den kommunale vegen med bredde på 2,75 m. Maksimal stigning 7 % over en kort strekning i starten. Kryssing av kommunal vei vil være i plan. I tillegg er det lagt opp til turstier sørvestover i friluftsområdet, som kan benyttes som snarveier i området.

- **Felles atkomstveier, eiendomsforhold**

Det er felles adkomstvei til boligene med regulert vegformål med totalt 5,5 meter bredde.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Foruten ny kommunal vei, parkeringsplasser, lekeplasser og trafo, er det ikke planlagt andre offentlige anlegg i planområdet.

6.9 Miljøoppfølging

Ca. 200 meter fra planområdet vil det bli etablert et returpunkt for sortering av avfall som plast, metall og klær langs hovedatkomstveien i områdeplanen. Plan for avfallshåndtering i Søgne kommune skal følges.

6.10 Universell utforming

TEK 10 skal følges.

50 % av boenhetene skal ha universelt utformet atkomst samt ha tilgjengelighet til alle hovedfunksjoner på inngangsplan. Det er i planen regulert inn krav til universell utforming for eneboligene i felt B2, B3, B4 og B14, 2-manns bolig i felt B5, kjedede enebolig i felt B8 og 2 av boenhetene i flermannsbolig i felt B12 og B13, totalt utgjør dette ca. 50 %.

Lekeplassene skal være universelt utformet. Avvik fra stigningskrav kan tillates på korte strekninger for å unngå store terrenginngrep.

6.11 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 80 m² privat uteoppholdsareal pr. boenhet.

Det skal avsettes minimum 25 m² fellesareal pr boenhet til lekeplasser. Areal brattere enn 1:3 er ikke tellende i arealberegning, unntatt der dette kan inngå i lekeareal.

- Lekeplasser

Det blir to lekeplasser som ligger sentralt i forhold til boligtomtene. De ligger solrikt til og inntil et større felles uteoppholdsareal. Det skal søkes bevart noe eksisterende terreng og trær på lekeplassene. I tillegg blir det en lekeplass i sør som vil ligge sentralt for feltene B11-B13. Sandlekeplassene er på ca. 560 m², 250 m² og 280 m² som er større enn kravet på 100 m². Gjennomsnittlig blir det 26 boenheter pr. lekeplass, hvorav kravet til kommunen er maks 30 boenheter pr lekeplass. I tillegg kan det store felles uteoppholdsarealet som er på over 6000 m² benyttes til fri lek.

- Kvartalslekeplasser

Krav til kvartalslekeplass dekkes gjennom nærmiljøanlegget som ligger ca. 500 meter fra feltet. Nærmiljøparken er regulert som eget formål i områdereguleringen og blir etablert med ballbaner, ballbinger og andre aktivitetstilbud. Område o_FO3, vil bli opparbeidet med aktivitetstilbud og kan benyttes som kvartalslekeplass, men uten krav til ballbane. Arealet skal ha et naturpreg.

- Offentlige friområder

Det er 4 offentlige friområder innenfor planområdet. Område o_FO1 og o_FO2, danner en buffer mellom eksisterende boliger og nye boliger, og skal være et rekreasjonsområde. Det kan etableres stier i området.

Område o_FO3 ligger på det høyeste punktet innenfor planområdet. Det skal fjernes så lite vegetasjon som mulig for å begrense silhuettvirkningen av bebyggelsen. Området ligger som en buffer mellom delområdene, og skal samtidig fungere som et aktivitetsområde for allmenheten og beboerne med hinderløype, gapahuk, grillplass, bord og benker o.l. Stier som snarveier mellom delfeltene og lekeplassene, kan etableres med enkel rydding og grusdekke. Alle tiltak skal tilpasses eksisterende terreng i størst mulig grad.

- Turveier

Det er ingen offentlige turveier innenfor planområdet.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ingen landbruksarealer innenfor planområdet.

6.13 Kollektivtilbud

I detaljreguleringsplanen er det ikke tilrettelagt for kollektiv. I overordnet områdeplanen er det tilrettelagt for satsing på kollektivtilbudet. Nærmeste bussholdeplass ligger rett ved den nye regulerte rundkjøringen i nordvest, hvor det er bussholdeplass på begge sider av hovedvegen. Tilrettelegging for bruk av buss fremmer miljøet.

6.14 Kulturminner

Vest-Agder Fylkeskommune v/ fylkeskonservator, har gjennomført befaringsplan i planområdet. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Detaljplanen er dermed ikke i konflikt i forhold til kulturminner.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

- **Vann**

Hovedvannforsyningen vil komme fra eksisterende høydebasseng på Leireheia. Den regulerte bebyggelsen ligger lavere enn kote +40, slik at det ikke er behov for å etablere trykkøkning.

Hovedvannledningene i området skal dimensjoneres for å kunne tilfredsstille krav til brannvann på 20/50 l/s.

Utbyggingen av området kan foregå etappevis så lenge krav til vanntrykk og brannvannsdekning blir tilfredsstillt.

- **Avløp**

Spillvann føres i hovedsak til ny pumpestasjon ved rundkjøring i kryss med Ausviga. Avløpet vil deretter bli pumpet over Lundeelva og videre mot Høllen renseanlegg (Solta).

Enkelte boliger sør i planområdet (B11, B12, B13 og B14) vil få avløp til Oftenes pumpestasjon via selvfallsledning.

Utbyggingen av området kan foregå etappevis, men infrastrukturen må dimensjoneres for full utbygging. Det må påregnes et bidrag til oppgradering av eksisterende spillvann-pumpeledninger og pumpestasjoner videre mot Høllen renseanlegg.

- **Overvann**

Overvann vil bli ført via ledninger til eksisterende bekkeløp i Leiredalen, øst for planområdet. Deretter følger åpen bekk til sjø. Det skal tilstrebtes å infiltrere/fordrøye overvann lokalt jf. Norsk Vann sin treleddsstrategi, hvor vann opp til 20 mm skal infiltreres lokalt, 20 – 40 mm fordroyes lokalt og over dette føres via sikre flomveier.

Utbyggingen av området kan foregå etappevis, men i forbindelse med omlegging/lukking av bekker, må nye bekkeløp dimensjoneres for full utbygging.

6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

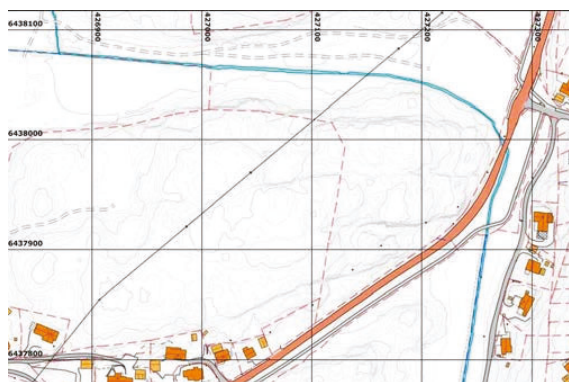
Det er utarbeidet en ROS-analyse av planområdet.

Det er ikke avdekket spesielle emner som krever avbøtende tiltak/løsninger innenfor planområdet, foruten høyspentlinje og støyforhold.

Infrastruktur.

- **Høyspentlinjer.**

Gjennom planområdet går det en mindre høyspentlinje som legges i bakken.



Figur 16, Eksisterende høyspentlinje som skal legges som jordkabel.

- **Støy.**

Ingen planlagt støyfølsom utbygging vil bli liggende i rød sone. Det er kun B12 og B13 som blir liggende i gul sone. Se vedlagt rapport.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

Det stilles krav om opparbeidelse av lekeplass og uteoppholdsareal. Det vises til reguleringsbestemmelsene.

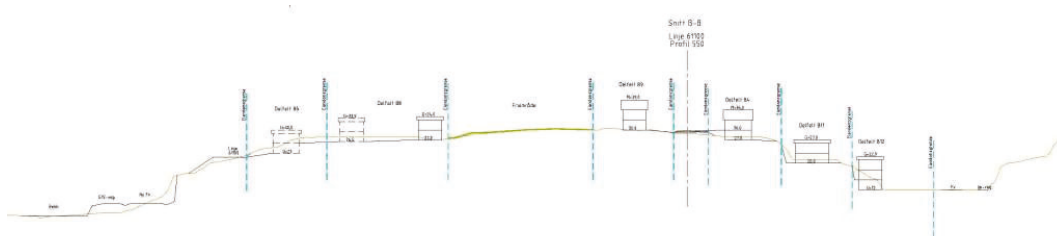
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Forslaget til detaljplan følger områdeplan for Kjellandsheia Syd.

7.2 Landskap/bebyggelse

Området er småkupert med mindre heier og dalsøkk. For å kunne bebygge et slikt område, er det nødvendig å gjøre inngrep i terrenget. Det er søkt å gjøre det så hensynsfullt som mulig. Området vil få helt annen karakter som følge av at det endres fra et naturområde til et tett utbygd område. Det er søkt å unngå å skyte ned de høyeste toppene, slik at silhuettlinjen ikke brytes. Bebyggelse og veier er lagt slik at det skal tilpasses på en best mulig måte i terrenget. Det er likevel gjort nødvendige grep for at det skal være mulig å framføre adkomsten i feltet, samt at noen mindre søkk og daler blir fylt igjen. Enkelte av tomtene må bygge med underetasje, for å ta opp terrenghøyder.



Figur 17, lengdesnitt fra nord til sør midt gjennom planområdet, som viser terreng og boliger.

7.3 Stedets karakter

Stedets karakter vil endres fra naturområde til et tett utbygg område med grønne drag og rekreasjonsområder.

7.4 Estetikk

Det er utarbeidet en formingsveileder for grønnstrukturområder bebyggelse og utendørs møblering. Formingsveileder er godkjent av Søgne kommune, og skal legges til grunn for videre planlegging/prosjektering, og for opparbeidelse av arealer og anlegg. Formingsveilederens anbefalinger mht. design/utforming, estetikk, utstyr, materialvalg, terrengbehandling mv. skal være retningsgivende for anleggenes standard/kvalitet og funksjonskrav.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdier

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø, og planforslaget gir dermed heller ingen påvirkning/konsekvens.

7.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Planområdet er vurdert i forhold til naturmangfoldloven, og det er ikke registrert forhold som vesentlig kan skade naturmangfoldet.

- Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet.

- Biologisk mangfold

Det er ikke registrert spesiell verdifull naturverdi, fugler eller planeter i artsdatabanken.

- Verdifull vegetasjon

Det er ikke registrert spesiell verdifull vegetasjon i artsdatabanken.

- Viltinteresser

Det er ikke registrert spesielle viltinteresser, og planforslaget medfører ikke konsekvenser for natur og miljø.

- Økologiske funksjoner osv.

Det er ikke registrert noen spesielle økologiske funksjoner i planområdet.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Detaljreguleringen ivaretar rekreasjonsinteressene på en god måte. Det er regulert felles uteoppholdsarealer, lekeplasser og friluftsområder innenfor planområdet. Det er tilrettelagt for en snarvei fra hovedveien gjennom feltet mot eksisterende boligbebyggelse sør for feltet. I umiddelbar nærhet blir det både landlige naturområder, med et nett av turveier og stier, og sjønære områder, tilrettelagt for friluftsliv, som styrker den politiske målsettingen om bedre folkehelse. Tilgangen til og kvaliteten på rekreasjonsområdene er svært god.

7.8 Uteområder

Det blir ivaretatt tilstrekkelig med felles uteoppholdsareal, sandlekeplass og friluftsområder i detaljreguleringen.

7.9 Trafikkforhold

- Veiforhold

Infrastrukturen gir sikre og gode forhold for både kjørende og gående i området.

- Trafikkøkning/reduksjon

Det er planlagt 78 nye boliger. Av disse vil 68 benytte ny regulert fylkesveg i tilstøtende området mot nord, og 10 vil benytte eksisterende veistruktur (Leireveien).

- Kollektivtilbud

Det vil ikke bli kollektivkjøring i detaljplanområde. Men når Kjellandsheia Syd er ferdig utbygd, vil bussene kunne kjøre langs nye fv. 204. Nord for detaljplanen er det regulert inn dobbeltsidig busstopp for 3 busser samtidig ved skolen langs nye fv. 204.

7.10 Barns interesser

Barns interesser i planområdet blir ivaretatt på en god måte, med sandlekeplasser, uteoppholdsareal, fortau langs adkomstveien, snarveier internt og ut av feltet.

I umiddelbar nærhet av planområdet blir det etablert både skole, barnehage og nærmiljøanlegg. Det blir trafikk sikre løsninger med separate gang- og sykkelveier på de mest trafikkerte veiene. Det tilrettelegges for et stinett mellom delfeltene, slik at barn kan ferdes på snarveier gjennom området. Hele naturområde vest for bebyggelsen blir tilgjengelig både sommer og vinter, og i de sjønære friområdene, legges det til rette for bruk. Nærmiljøanlegget er åpent for alle, og byr på mange muligheter for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser.

7.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

Søgne kommune har gjennomført en utredning i forhold til kapasitet og behov for utvidelse av eksisterende skoler eller bygge ny skole. Ved utbygging av boligområdene i de 3 områdeplanene Leireheia, Ausviga og Kjellandsheia Syd, vil behov for etablering av ny skole øke. Størrelse og tidspunkt for denne utbyggingen må vedtas av Søgne kommune.

- Barnehagekapasitet

Det er regulert inn totalt 3 barnehager i områdeplanene Leireheia, Ausviga og Kjellandsheia Syd. Ved utbygging av boligområdene vil behov for etablering av nye barnehager øke. Tidspunktet for bygging av barnehagene er ikke avklart.

7.12 Universell tilgjengelighet

Boligområdet vil få gode forhold for alle beboere. Bebyggelsen skal tilfredsstillende kravene i TEK10, 50 % av boenhetene skal være universelt utformet og lekeplassene blir universelt utformet.

Adkomsten til feltet er noe bratt (stigning 1:14) på en strekning på ca. 60 meter, men ellers stort sett slakere enn 1:20.

7.13 Energibehov - energiforbruk

Energibehov for boligområdene er i hovedsak strøm og vedfyring. Nye boliger skal kunne klare seg med mindre energibruk, og nye boliger skal kunne bruke fornybar energi til oppvarming. Transport for lengre avstander vil bli med bil og buss. Transport for kortere avstander er med sykkel.

7.14 ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse som vedlegg til planbeskrivelsen. Det er ikke avdekket spesielle virkninger/konsekvenser i forbindelse med planforslaget. Det vises til analysen som vedlegg til plan.

7.15 Teknisk infrastruktur

- **Vann og avløp**

Hovedgrepene for vann- og avløpsledninger, følger hovedplaner for vann og avløp i områdeplanen.

- **Overvann**

Den planlagte utbyggingen medfører økt avrenning til eksisterende bekker. Den videre bearbeiding av disse er for øvrig beskrevet i områdeplanen.

7.16 Drift og vedlikehold

Planområdet omfatter kommunal vei, med veiskulder og annen veigrunn (grøft), for snøopplag. Langs den kommunale veien i nord, er det regulert et bredt areal med annen veigrunn som også egner seg for snøopplag. I forbindelse med kryss og parkeringsplasser kan snøopplag skje som vist i figuren nedenfor.



Figur 19, oversikt snøopplag

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Detaljplanen Norddalsheia vil tilføre markedet tomter som vil være attraktive både for personer som både bor i Søgne, og som vurderer å flytte til Søgne.

Økonomisk vil nye innbyggere gi kommunen vekst, derav økte skatteinntekter, men også økt tjenestebehov som skole, barnehage osv. Under utbyggingen vil området gi kommunen inntekter i form av tilkoblingsavgifter og byggegebyrer.

8 Innkomne innspill

Det ble varslet felles oppstart av både områdeplan og detaljplan. Merknader som er mottatt gjelder enkelte geografiske områder eller både områdeplan og detaljplan. Nedenfor er det et sammendrag av merknader, som kun berører detaljplan for Norddalsheia.

Merknader fra Agder Energi Nett AS, datert 07.02.2013:

Agder Energi Nett AS skriver at i området er det nettstasjoner, og de er forsynt med 22 kV jordkabel eller 22 kV linje. Det er ikke tillatt med innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 meter. Det er byggeforbudssone på 15 meter, dvs. 7,5 meter fra senter av 22 kV linjen. Kapasitet på eksisterende anlegg er begrenset, forsterkninger må påregnes.

Tiltakshavers kommentar:

Eksisterende høyspentlinje gjennom planområdet legges i bakken.

Merknader fra NVE, datert 18.02.2013:

- Høyspentlinjer, hensynssoner

Tiltakshavers kommentar:

Eksisterende høyspentlinje gjennom planområdet legges i bakken.

Merknader (nr.2) fra Agder Energi Nett AS, datert 27.02.2013:

- Regulere nettstasjoner i plan
- Feltet må forsynes med ny høyspentkabel på sørsiden av Leire sekundærstasjon

Tiltakshavers kommentar:

Plan for EI-forsyning må utarbeides av Agder Energi Nett før utbygging starter.

Merknader fra Fylkesmannen i Vest-Agder, datert mottatt 15.03.2013:

- Det vises til Naturmangfoldloven § 8-12
- Barn og unge, funksjonshemmede
- Folkehelse (nærrundløyper)
- Eventuell forurensning
- Grenseverdi for støy
- ROS, hensynssoner ved fare, risiko eller sårbarhet

Tiltakshavers kommentar:

Det er gjennomført vurderinger rundt Naturmangfoldloven. Barn og unge, funksjonshemmede er vurdert i forhold til oppvekst, atkomst, sikkerhet og rekreasjon. Det er ikke oppdaget forurensning i planområdet. Støyrapport og ROS-analyse utarbeides.

Merknader fra Vest-Agder Fylkeskommune, datert mottatt 22.03.2013:

- Nødvendig med ytterligere utredninger.
- Skolevei, sykkelparkering langs nåværende trase, snarveger for gang og sykkel.
- God grønnkorridorer og stier lokalt, ses i sammenheng med møteplasser/lekeplasser og løypenett, samt gode forbindelseslinjer fra boligområdene til turstier.

- Beskrivelse for barn og unges interesser i planleggingen. Gode, attraktive, solrike og trygge lekeområder. Opparbeidelse tas i rekkefølgebestemmelser. Snarveger bør kartlegges og opprettholdes.
- Sol-/skygge-analyse.
- G/s-veg, fortau, interne atkomster, felles uteareal, lekeplasser; prinsipp om universell utforming. Et visst antall boenheter bør tilrettelegges for bevegelseshemmede.
- Det må gjennomføres arkeologisk registrering i planområdet.

Tiltakshavers kommentar:

Det er gjennomført diverse utredninger. Det skal reguleres gode forhold for myke trafikanter i forbindelse med skolevei, snarveier og turveier. Det legges vekt på god rekreasjonsområder, med stier/turveger for sommer og vinteraktivitet, og atkomst til bakenforliggende turområder mot nord. Det er regulert fortau langs kommunal veg i boligområdet. Det er generelt kort avstand mellom planlagte nye boligområder og rekreasjonsområder. Hele planområdet er godt tilrettelagt for oppvekst og leveområde, og område for lek, opphold og rekreasjon er tatt vare på i planen. Parkeringsløsninger er vist i detaljplanen. Det gis føringer for uteoppholdsareal og universell utforming. Det er gjennomført arkeologisk registrering i planområdet.

9 Avsluttende kommentar

Føringene gitt i områdeplanen Kjellandsheia Syd er videreført i detaljplanen Norddalsheia (tidligere benevnt som B305). Det er gjennomført god kartlegging og befaring i planområdet som gir grunnlag for videre god planlegging av boligtomtene, veg og grøntområder.

Det er ikke avduket konfliktområder. ROS-analyse er utført, og støyrapport er utarbeidet. Den mindre høyspentledningen som i dag går gjennom boligområdet, skal fjernes og legges som kabel i bakken. Det er ikke registrert automatiske fredete fornminner i planområdet.

Grønnstrukturplanen og formingsveileder fra områdeplanene Leireheia, Ausviga og Kjellandsheia Syd skal følges.

Hovedformålet med detaljplanen er tilrettelegging for nye boliger, som vil gi gode oppvekst og bokvaliteter. Området har nærhet til sjø og skog, samt kort avstand til E39, som ligger nord for planområdet. Korte avstander internt i området gir muligheter til egen forflytning for gående og syklende. I tilstøtende planområde mot nord, er det tilrettelagt for busskommunikasjon. Universell atkomst er nøkkelord ved prosjektering av nye veger og områder for bebyggelse.

Det er en god balanse mellom boligformål og rekreasjonsområder, samt nødvendig infrastruktur. Nord for planområdet er det store rekreasjonsområder tilknyttet Kjellandsvannet og Uffortjønna.

Det er ingen landbruksarealer som går tapt.

Detaljplan Norddalsheia vil gi Søgne kommune gode, attraktive og kvalitetsrike boligtomter.

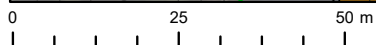
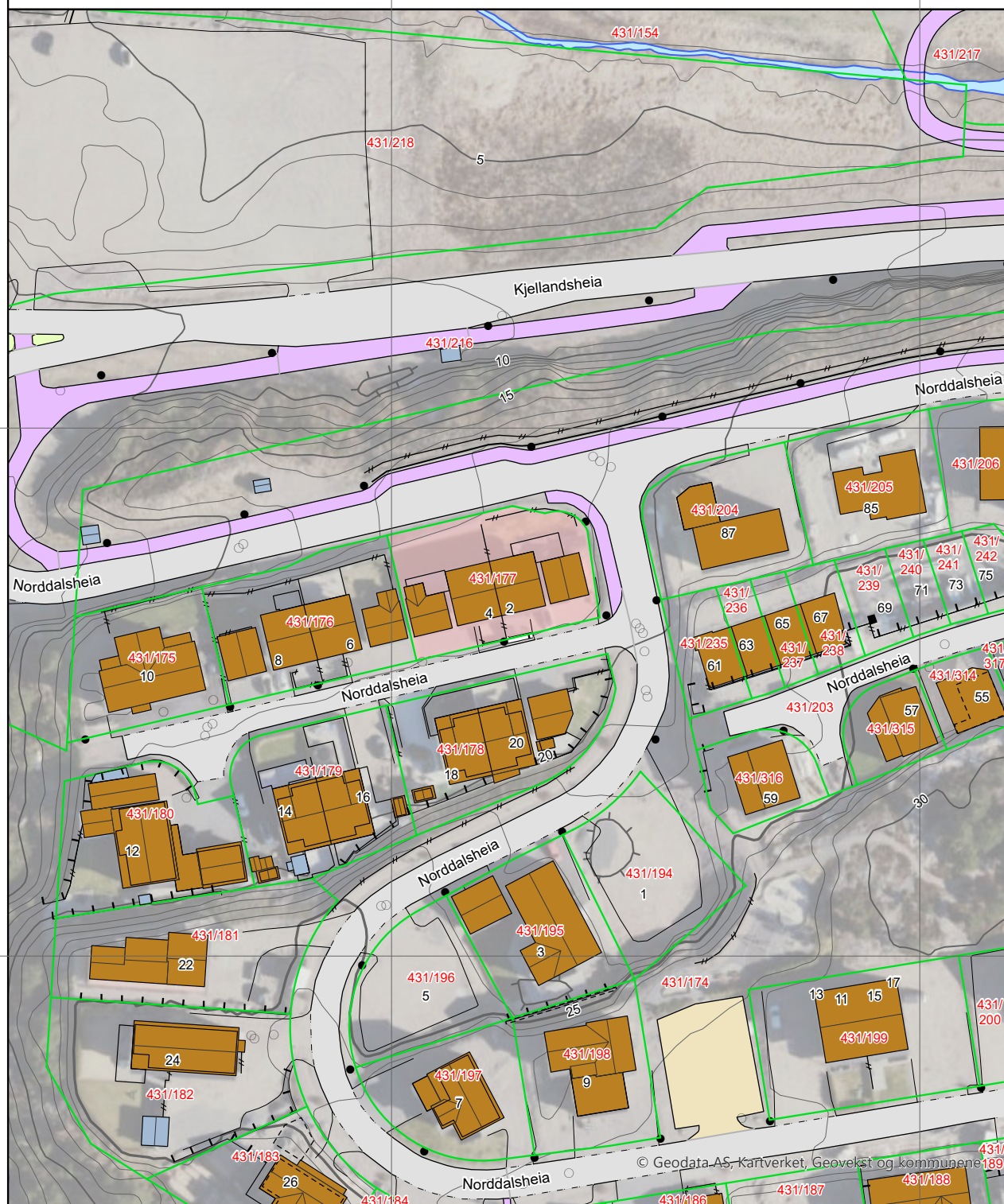
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/431/177/0/1

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - Punktfeste |



Dato: 11.2.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/431/177/0/1

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |




















Dato: 11.2.2025









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 12.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 431 **Bruksnr.:** 177 **Seksjonsnr.:** 1

Adresse: Norddalsheia 2, 4641 SØGNE

Referanse: 1411250048

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	bolig

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nabolagsprofil

Norddalsheia 2 - Nabolaget Ausvika - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Norddalsheia Linje 43, 44, 585T	4 min 0.3 km
Nodeland stasjon Linje F5	14 min 12.9 km
Kristiansand Kjevik	33 min

Skoler

Lunde skole (1-7 kl.) 368 elever, 24 klasser	6 min 3.8 km
Nygård skole (1-7 kl.) 335 elever, 28 klasser	8 min 6.1 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 191 elever, 12 klasser	7 min 4.5 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 235 elever, 21 klasser	7 min 5 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	7 min 5 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	10 min 7.6 km

«Dette er et utrolig bra nabolag med mange fine mennesker!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

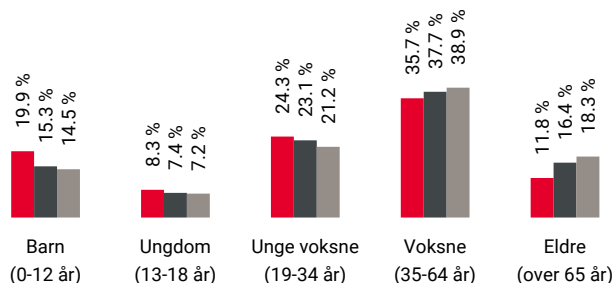
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ausvika	1 048	395
Kristiansand kommune	113 737	52 495
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Havåsen barnehage (1-5 år) 98 barn	19 min 1.4 km
Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år) 28 barn	7 min 5 km
Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	8 min 5.3 km

Dagligvare

Coop Extra Lunde	5 min
Coop Mega Søgne Post i butikk	6 min 5.2 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



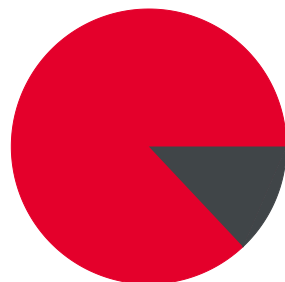
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

Ausvigheia ballbinge	15 min	
Ballspill	1.1 km	
Samfundets skoles gymsal	23 min	
Aktivitetshall, ballspill	1.8 km	
Fresh Fitness Søgne	7 min	
Family Sports Club Søgne	7 min	

Boligmasse

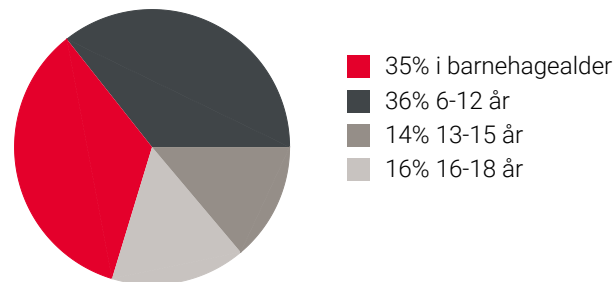


87% enebolig
13% annet

Varer/Tjenester

Brennåsen senter	11 min	
Vitusapotek Søgne	7 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

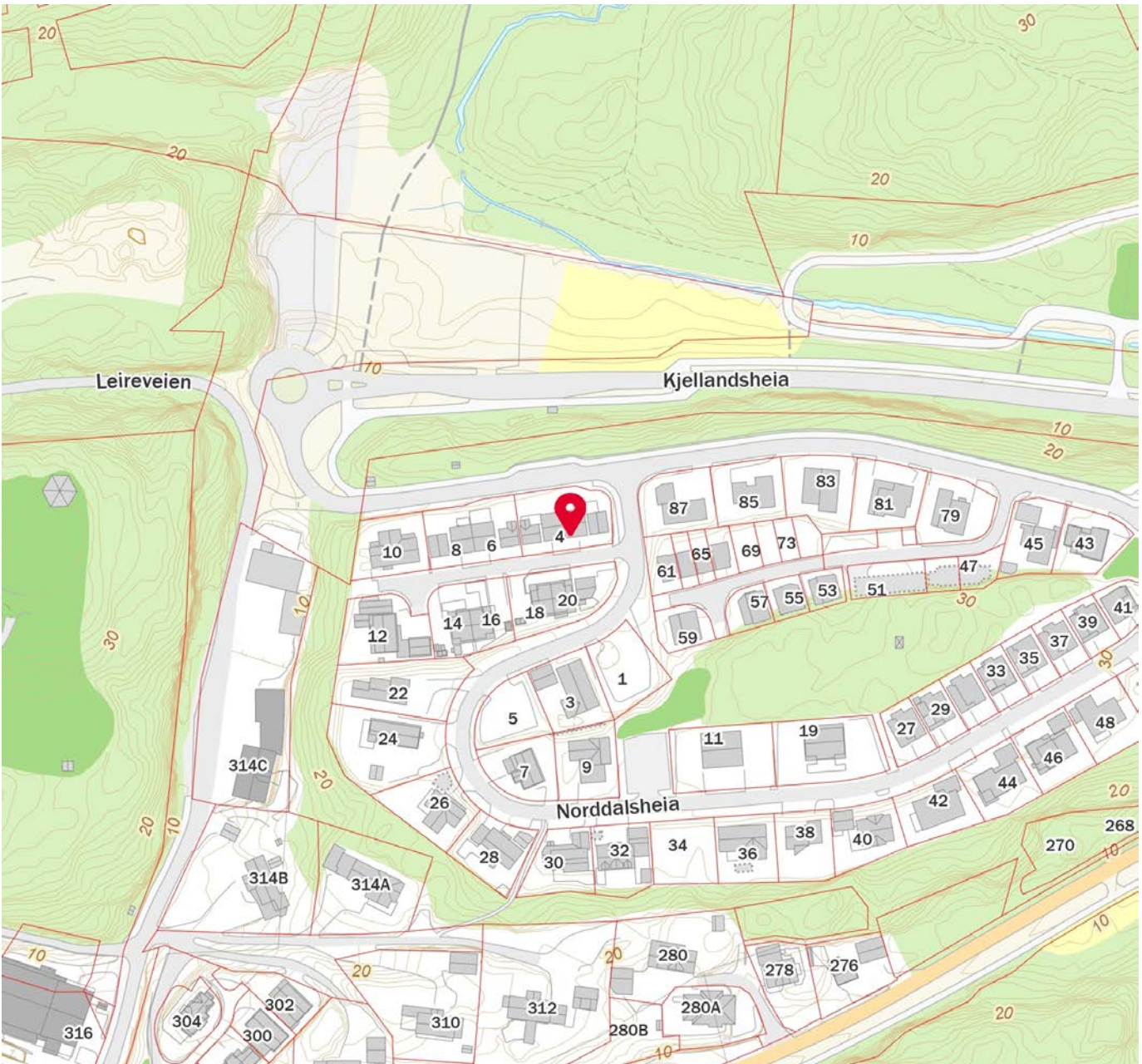
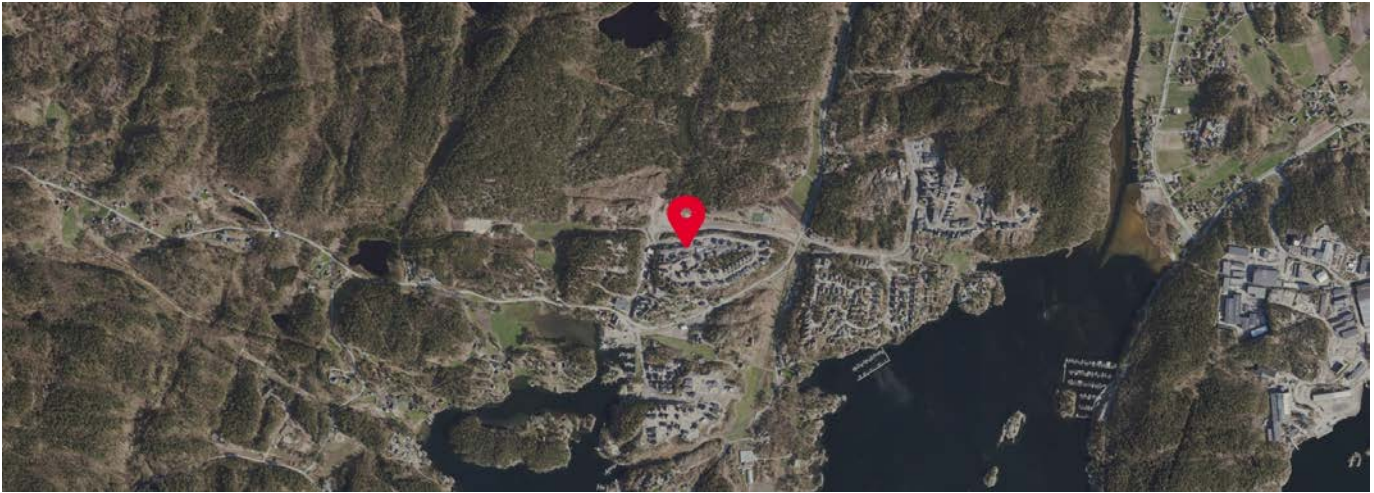


0% 43%

Ausvika
 Kristiansand kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

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



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Norddalsheia 2
4641 SØGNE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland**Telefon:** 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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