





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 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 175 840,-
Total ink omk.: Kr 7 165 840,-
Selger: Ken Toralf Wilhelmsen
Åstrøm

Aspen Linda Karolina De

Senger

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 162/211 kvm
Tomtstr.: 560.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 1266
Oppdragsnr.: 1411250056

Lekker og moderne enebolig | Praktikantdel | Garasje med takterrasse og hagestue | Solrik og

Velkommen til Feltspatveien 22 - en flott og moderne enebolig!

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på flotte Lauvåsen med en egen praktikantdel

Lekker innredet bolig med gjennomgående god standard, og gjennomgående TG0/1. Det er solcelleanlegg som bidrar til lave strømutfgifter. Garasje i tilknytning til huset med takterrasse og hagestue med varmeklebe i gulvet. Praktikantdel leies ut pt. for kr. 9 000,- pr mnd. Tomten er pent opparbeidet og beplantet.

Området ligger nær flotte turområder og badevann. Rett i nærheten ligger Hamresanden, med populære turområder og badestrender. Det er gode kollektivtilbud forbi nabolaget til sentrum. Gangavstand til butikk, apotek, treningssenter og padle-hall.

Her vil du trives og bo godt!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Energiattest	57
Nabolagsprofil	113
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 38 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 211 m²

TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m²

BRA-e: 38 m²

2. etasje

BRA-i: 81 m²

BRA-b: 11 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m²

2. etasje

32 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Vegg mellom bod i hoveddel og bod i leiligheten er fjernet. Rommet er i bruk som garderobe for leiligheten

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

560.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med bla. støpt platting, hekk, beplantning og gressplen. Asfaltert innkjørsel.

Beliggenhet

Lauvåsen er Kristiansands nye, flotte bydel mellom Hamresanden og Sørlandsparken. Sporty Lauvåsen byr blant annet på Tuftepark og hinderløype på hele 5km! Med bil tar det 9 minutter til Kvadraturen, 5 minutter til Sørlandsparken, 7 minutter til Kjevik og 17 minutter til Lillesand. Området ligger nær flotte turområder og badevann. Rett i nærheten ligger Hamresanden, med populære turområder og badestrender. Det er gode kollektivtilbud forbi nabolaget til sentrum. Gangavstand til butikk, apotek, treningssenter og padle-hall.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det planlegges ny barnehage på Lauvåsen i privat regi med oppstart på 50 plasser i 2028 og 100 plasser i 2029.

Ny ungdomsskole åpner på Lauvåsen etter planen med 385 elever til skolestart i 2027.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av membran. Takrenner og nedløp av metall. Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig kledd med metall. Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre. Garasjeport i aluminium med elektrisk åpner. Veranda med utgang fra stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass/metall og tre.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2017

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- TT Forsikring/615401

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

- Har vært en gang. Ble behandlet og har ikke hatt dette siden såvidt oss bekjent.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Installasjon av solcelleanlegg.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- 2 lade bokser, 1 32A 1-fas i garasje og 1 32A 3-fas utvendig (22kW).

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Praktikantdel

Er det foretatt radonmåling?

- Måles kontinuerlig med app (AirThings) med sensor i gang 1.etg. Verdi fra siste 7 dager skrevet inn her. 2025/115

Tilleggs kommentar:

Hagestue er innredet med gulv, vegger og gulvvarme. Nedig har gjort det elektriske, eier har selv lagt gulv, satt inn vegger, isolasjon og dampsperre. Det er i tillegg gjort mindre utbedringer/endringer av eks lampepunkter eller stikk-kontakter, alt av dokumentasjon på slikt er lastet opp i Boligmappa på boligen.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Boligen går over to etasjer og inneholder følgende:

1.etasje:

Hall med trapp, 2 soverom og toalett

2.etasje:

Stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom

Det er utgang fra stue til terrasse.

Praktikantdel:

Stue/kjøkken, soverom og bad.

Garasje med bod i tilknytning til huset med takterrasse og hagestue.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Veggen mellom bod i hoveddel og bod er fjernet. Rommet er i bruk som garderobe.

Standard

1.etasje:

Innbydende gang med flislagt gulv og malte plater. Her er det god plass til oppbevaring. Fra gangen har man videre adkomst til to soverom og et toalett. Det er varmekabler i gulvene i 1.etasje bortsett fra soverommene i hoveddelen og garasje/bod.

Soverommene er av god størrelse, her har man plass til seng og annet ønskelig møblement. Store vinduer sikrer godt innslipp av naturlig lys.

Toalettrom med flislagt gulv samt tak og vegger av malte plater. Toalettrommet er innredet med håndvask og toalett.

2.etasje:

Lekkert bad/vaskerom med overflater av fine fliser og malte slette plater i taket. Det er også elektriske varmekabler i gulvet. Badet er innredet med dobbel servant med Tapwell - kraner, toalett og dusjhjørne med innfellbare dører.

Vaskerommet er av god størrelse med opplegg for vaskemaskin. Gode muligheter for oppbevaring. Det er balansert ventilasjon.

Soverom av god størrelse. Stor vindusplate sikrer godt innslipp av naturlig lys. Her er det plass til dobbeltseng og annet ønskelig møblement.

Åpen stue/kjøkkenløsning. Kjøkkenet i hoveddelen har innredning fra Strai kjøkken i Eik Horisont hvit med benkeplate i heltre. Kjøkkenets lyse farger i samspill med den mørke benkeplaten skaper en elegant kontrast som gir rommet både lyshet og dybde. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I stuen er det god plass til å innrede helt etter ønske, med plass til sofagruppe og spisegruppe samt annet ønskelig møblement. Det er også adkomst til romslig og innbydende takterrasse med gode solforhold. Fra takterrassen er det videre adkomst til hagestuen, her kan man innrede etter ønske.

Praktikantdel:

Bad/vaskerom med flislagt gulv med elektriske varmekabler. Overflater av baderomsplater og malte plater i taket. Det er innredet med nedfelt servant med skuffesystem, toalett, dusjhjørne med innfellbare dører, samt opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Stue/kjøkken. Kjøkkenet har innredning fra Kvik kjøkken med glatte fronter og

benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er plass til koselig sittegruppe og annet medfølgende møblement.

Diverse:

- Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Boligen er oppgradert med smarthus Tydom 1.0 med appstyring av alle lys i hoveddel, samt klargjort for smarthus til praktikantdel.
- Det er screens på vinduer i 2.etasje som også er tilkoblet smarthus Tydom for styring fra telefon
- Sentralstøvsuger med 2 sugebrett
- Det er installert solcelle (9,6 kwp)
- Smart-styring av strømmen

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

- Garasje med bod i tilknytning til boligen.
- Portåpner til garasje som kan styres med Hörmann BiSecur app.
- 2 elbilladere

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Forsikringsselskap

TT Forsikring

Polisenummer

615401

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

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

Solceller på tak, 9,6kWp anlegg installert. Produserer anslagsvis 8 500 kWh per år.
Anlegg har produsert 7 450kWh så langt i år og 7 290kWh på 8 mnd i fjor iflg. selger.

Energi

Oppvarming

- Peisovn, Nordpeis Praha.
- Varmepumpe.
- Det er installert solcelle (9,6 kwp)
- Smart-styring av strømmen.

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

Info strømforbruk

Selger informerer om strømforbruk på ca 18.000kWh for 2025.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

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 6 990 000

Kommunale avgifter

Kr 27 167

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon er inkludert i kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 7 665

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7665,07. 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 1 559 533

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 926 225

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 1266 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:

4204/63/1266:

25.09.2017 - Dokumentnr: 1043436 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/

huseierforening

25.09.2017 - Dokumentnr: 1043436 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

25.09.2017 - Dokumentnr: 1043436 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om mur

25.09.2017 - Dokumentnr: 1043436 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om overvann

25.09.2017 - Dokumentnr: 1043436 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

25.09.2017 - Dokumentnr: 1043436 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om gassledning

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Antenner av større dimensjoner tillates ikke oppført uten kommunens godkjenning

21.10.2024 - Dokumentnr: 2119443 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sr-Eiendom AS

Org.nr: 958 427 700

Elektronisk innsendt

06.05.2016 - Dokumentnr: 405707 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:63 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 1427972 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:63 Bnr:1266

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig med garasje i tilknytning til boligen datert 05.09.2017.

Utvendig støttemur er ikke byggemeldt og selger påtar seg ikke ansvar å byggemelde dette nå i etterkant. Kommunen kan komme med pålegg og krav som følge av dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvens som følge av ovennevnte.

Det er utstedt ferdigattest for installasjon av solcelleanlegg datert 20.09.22.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.09.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Området er under stadig utvikling og byggeaktivitet i nærområdet må påberegnes.

Adgang til utleie

Deler av boligen er/har vært utleid/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

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

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

175 840 (Omkostninger totalt)
191 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
194 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 165 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 181 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 184 540 (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 175 840

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 900 Markedspakke

9 900 Oppgjørshonorar

1 500 Visninger per stk.

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 96 200

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

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

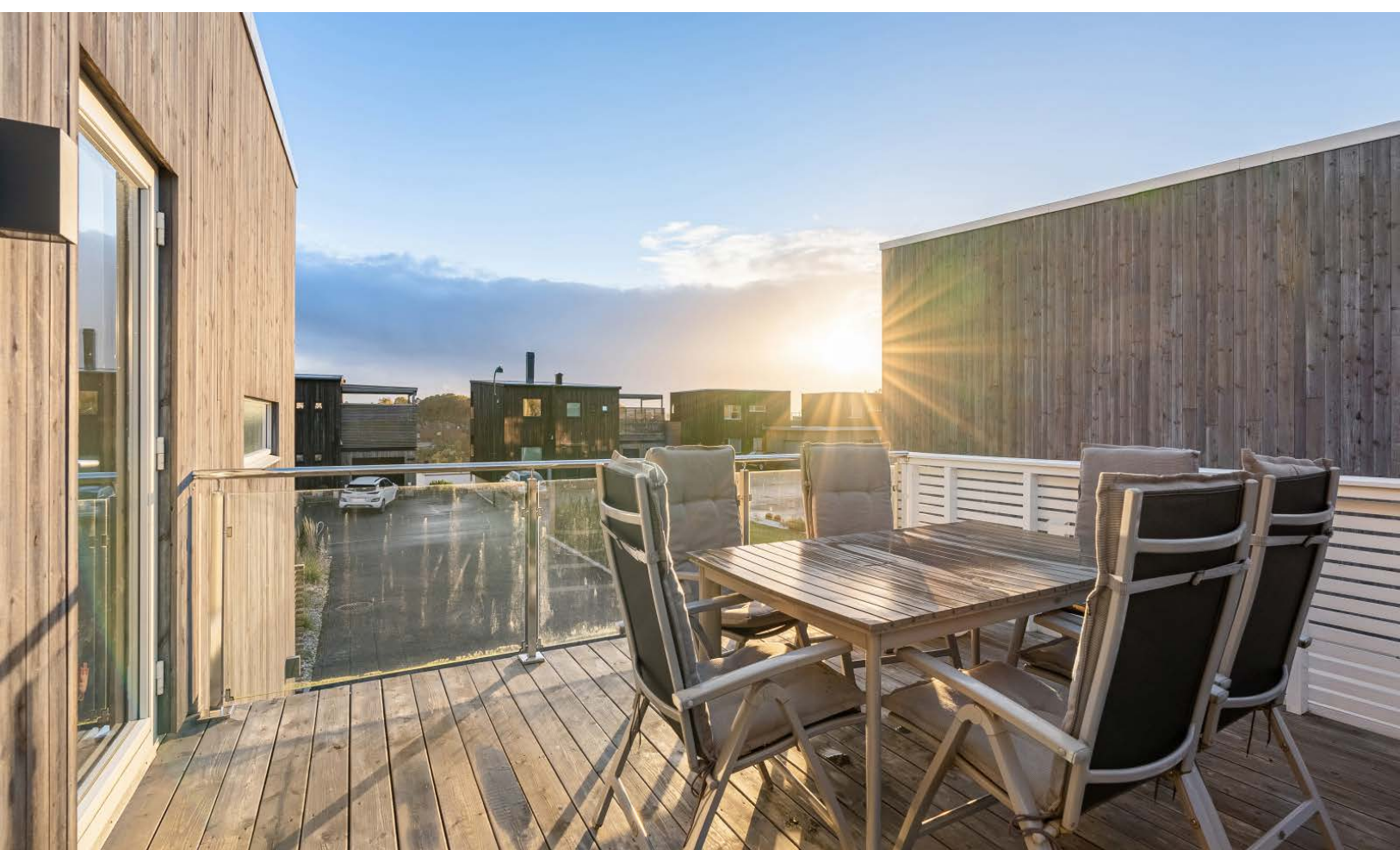
Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

23.12.2025

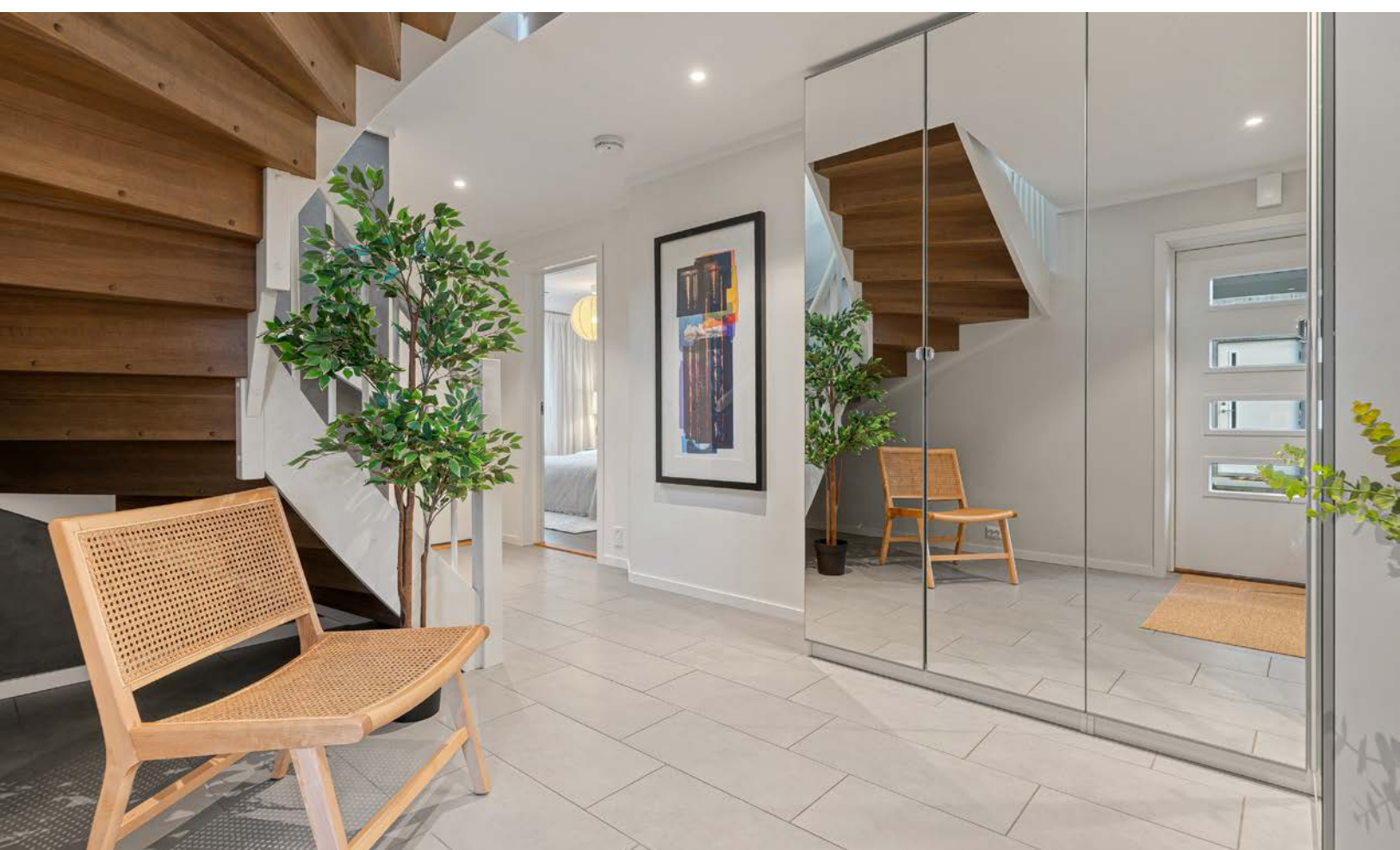




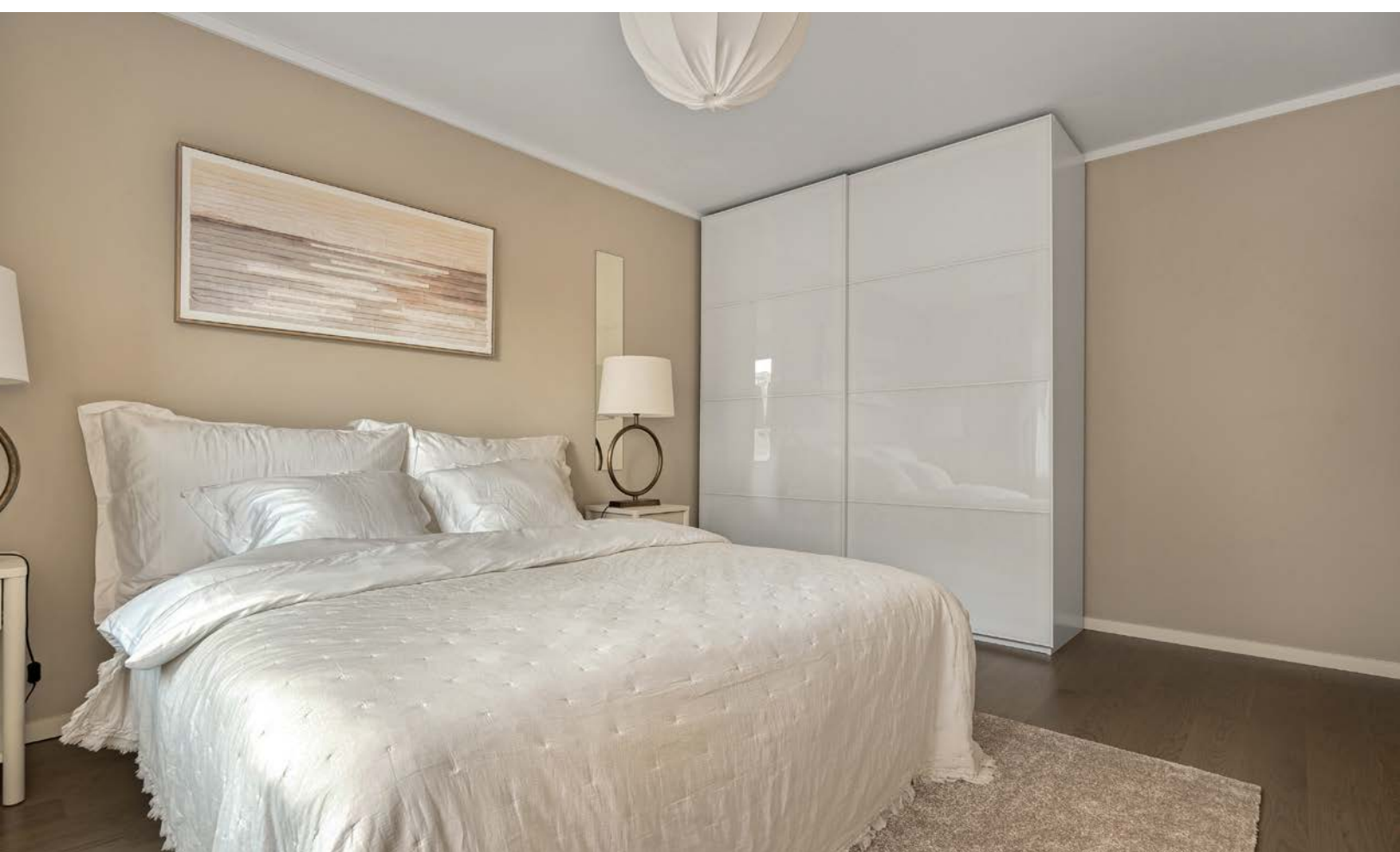
























Feltspatveien 22

1. Etasje



2. Etasje



Feltspatveien 22

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Feltspatveien 22 , 4656 HAMRESANDEN



KRISTIANSAND kommune



gnr. 63, bnr. 1266

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 21.10.2024

Rapportdato: 23.10.2024

Oppdragsnr.: 20924-1930

Referansenummer: TR3453

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av membran.
Takrenner og nedløp av metall. Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Utvendig kledd med metall.
Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre. Garasjeport i aluminium med elektrisk åpner.
Veranda med utgang fra stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass/metall og tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det er varmekabler i gulvene i 1. etasje uten soverommene i hoveddelen og garasje/bod.
Etsjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålppe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom leilighet
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, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hoveddelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
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 plater. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
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](#)

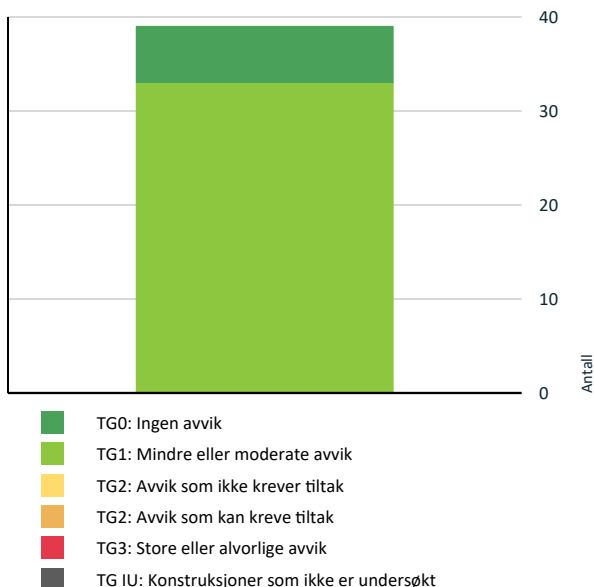
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Veggen mellom bod i hoveddel og bod i leiligheten er fjernet.
Rommet er i bruk som garderobe for leiligheten.

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 21.10.2024 Klokka 09.00

Det var skyer og 13 grader.

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 fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Takrenner og nedløp av metall. Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av membran. Taket er besiktiget fra stige ved takfot. Grunnet solcelleanlegg på taket er ikke alle flater tilgjengelige for kontroll. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen skader på synlige deler av taket.

Jevnlig kontroll av flate tak anbefales, før vinteren og eventuelt ved mye snø.



Veggkonstruksjon

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



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på bygget og ingen negative funn innvendig eller utvendig.

! TG 1 Vinduer

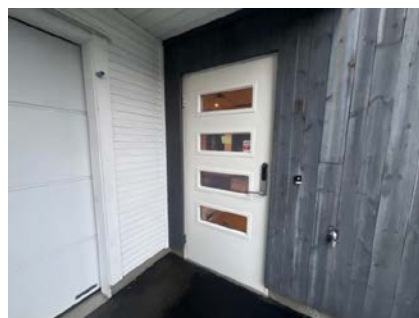
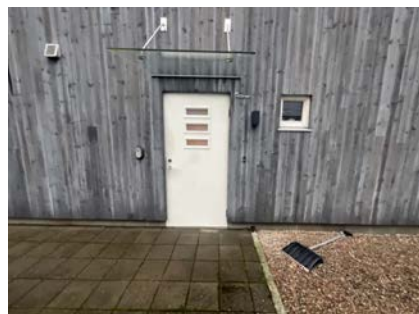
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig kledd med metall.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre. Garasjeport i aluminium med elektrisk åpner.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass/metall og tre.



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er varmekabler i gulvene i 1. etasje uten soverommene i hoveddelen og garasje/bod.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! 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.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

! TG 1 Overflater vegger og himling

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

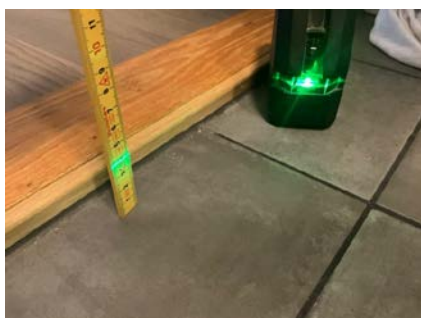


1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

! TG 1 Overflater Gulv

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

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

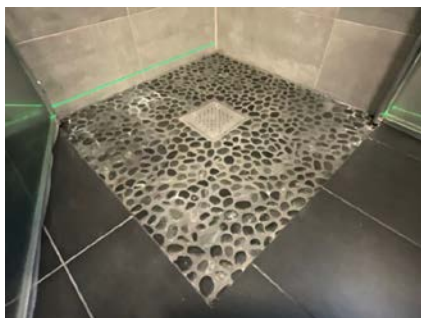


2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 32 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Dusjnisen er nedsenket ca 10 mm.

Tilstandsrapport



Det vil bli fuget opp på nytt på deler av gulvet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

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



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

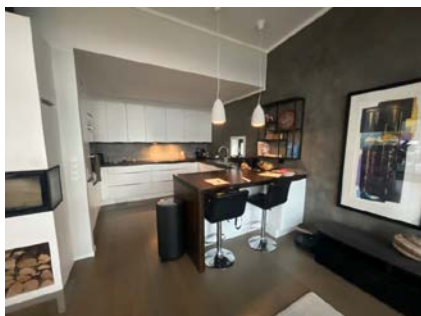
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



! TG 1 Avløpsrør

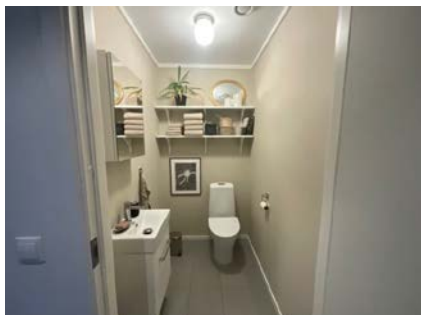
Det er avløpsrør av plast.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

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



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i 2. etasje på badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikket i rørskap.



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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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.
2017 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, branntiløp 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 sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler 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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

! TG 1

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

! TG 0

Terrengforhold

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

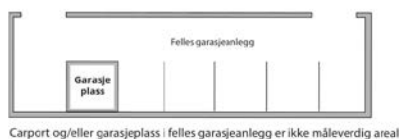
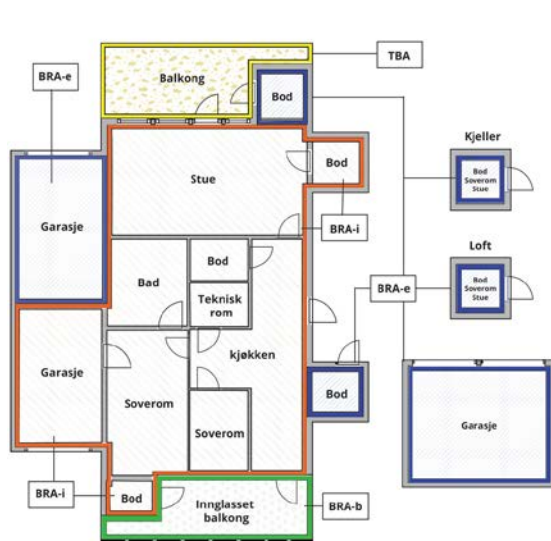
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81	38		119	14
2. Etasje	81		11	92	32
SUM	162	38	11		46
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom , Hall m/trapp , Garderobe , Bad/vaskerom leilighet, Stue/kjøkken leilighet, Soverom leilighet, Bod leilighet	Bod , Garasje	
2. Etasje	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom, Soverom		Hagestue

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Veggen mellom bod i hoveddel og bod i leiligheten er fjernet. Rommet er i bruk som garderobe for leiligheten.

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: 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)
Enebolig	163	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Ken Toralf Wilhelmsen Åstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	63	1266		0	560.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Feltspatveien 22

Hjemmelshaver

De Senger Aspen Linda Karolina, Åstrøm Ken
Toralf Wilhelmsen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.10.2024		Gjennomgått	33	Nei
Ordrebekreftelse	17.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	21.10.2024		Gjennomgått	7	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektroaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og det der 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

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hans 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.	
1411250056	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aspen Linda Karolina De Senger	Ken Toralf Wilhelmsen Åstrøm
Gateadresse	
Feltspatveien 22	
Poststed	Postnr
HAMRESANDEN	4656
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	TT Forsikring
Polise/avtalnr.	615401

Document reference: 1411250056

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei

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

Beskrivelse

Har vært en gang. Ble behandlet og har ikke hatt dette siden såvidt oss bekjent

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av solcelleanlegg

Arbeid utført av

Avitell AS

Filer

[1Samsvarserklæring_av_Solcelleanlegg.pdf](#)

[1Sluttkontroll_av_Solcelleanlegg_DC-System.pdf](#)

[1Risikovurdering_av_Solcelleanlegg.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

Beskrivelse

2 lade bokser, 1 32A 1-fas i garasje og 1 32A 3-fas utvendig (22kW)

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 ☐ 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

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Praktikantdel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Måles kontinuerlig med app (AirThings) med sensor i gang 1.etg. Verdi fra siste 7 dager skrevet inn her

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

115

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

Dokumenter

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[2Sluttkontroll_R1.pdf](#)

Document reference: 1411250056

Tilleggskommentar

Hagestue er innredet med gulv, vegger og gulvvarme. Nedig har gjort det elektriske, eier har selv lagt gulv, satt inn vegger, isolasjon og dampsperre. Det er i tillegg gjort mindre utbedringer/endringer av eks lampepunkter eller stikk-kontakter, alt av dokumentasjon på slikt er lastet opp i Boligmappa på boligen

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: 1411250056

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aspen De Senger	e961747c3886b8c7a2e4a8 82342bdef84d4fc8c5	14.02.2025 07:48:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

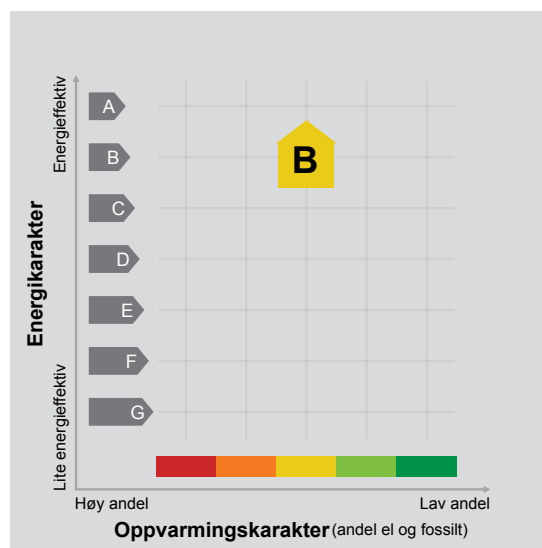
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ken Åstrøm	1139f07f204f26fb29404e59 2c80a209a544e046	13.02.2025 17:57:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250056

- 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	Feltspatveien 22
Postnummer	4656
Sted	HAMRESANDEN
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	1266
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300588703
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-40321
Dato	17.10.2024



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

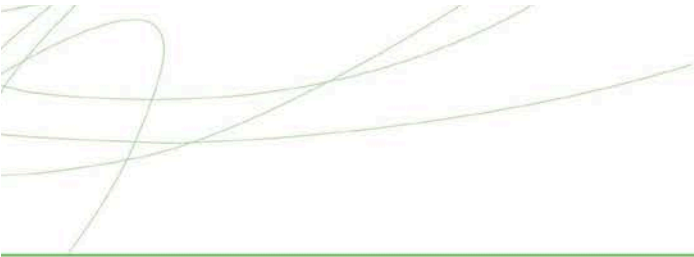
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, 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 innetemperaturen

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.

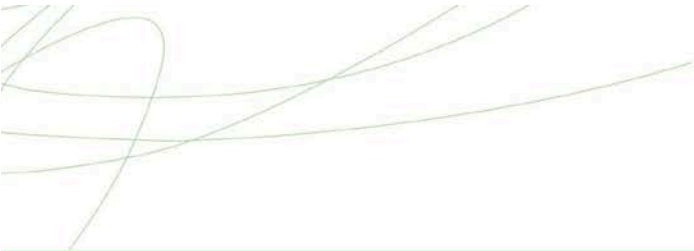
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

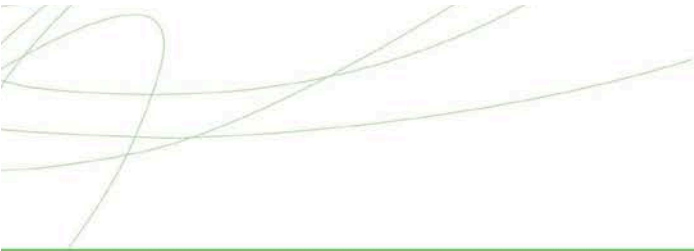
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	210
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

Tiltak på elektriske anlegg**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.



KONSMO FABRIKKER AS
Gyldenløvesgt. 31
4614 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201612794-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 05.09.2017

Feltspatveien 22 - Ferdigattest - enebolig med garasje

Byggeplass:	Eiendommen 63/1266/0/0 har ikke adresse.	Eiendom:	63/1266
Ansvarlig søker:	KONSMO FABRIKKER AS	Adresse:	Gyldenløvesgt. 31 4614 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	KONSMO FABRIKKER AS	Adresse:	Gyldenløvesgt. 31 4614 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Oppføring		

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

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

Ferdigattesten gjelder for enebolig med garasje i tilknytning til boligen slik det er beskrevet i tillatelse av 25.10.2016.

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

Antall piper: 1 med ett pipeløp

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sonja Sjølie
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Sonja Sjølie
Telefon
+47 38108025

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

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

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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



KONSMO FABRIKKER AS
Gyldenløvesgt. 31
4614 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201612794-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 25.10.2016

Feltspatveien 22 - Tillatelse til enebolig med garasje og sportsbod

Byggeplass:	Eiendommen 63/1266/0/0 har ikke adresse.	Eiendom:	63/1266
Ansvarlig søker:	KONSMO FABRIKKER AS	Adresse:	Gyldenløvesgt. 31 4614 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	KONSMO FABRIKKER AS	Adresse:	Gyldenløvesgt. 31 4614 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Oppføring		

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 03.10.2016 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av enebolig med garasje i tilknytning til boligen iht. til tegninger mottatt 03.10.2016.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av enebolig med garasje i tilknytning til boligen iht. til tegninger mottatt 03.10.2016. BRA er oppgitt til 210,20 m² for enebolig med garasje og sportsbod.

Spesielle forhold:

Reguleringsbestemmelse pkt 1.2 beskriver at alle nye primære boenheter skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet. Eneboligen har tilgjengelig bad, soverom, kjøkken og stue på inngangsplan. Enebolig etableres med brannkrav EI 30 mot planlagt bolig i øst. Vi legger til grunn at vindu etableres i samsvar med TEK 10 §11-8 Tabell 3.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Sonja Sjølie
Telefon
+47 38108025

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

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

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan nr.1352 for LauvåsenB9-B10 og B12-B13. Godkjent 09.04.2014 Formål: bolig.

Rekkefølgekrav i reguleringsplan §5.1 ledd 5 skal gjennomføres i samsvar med Parkvesens innspill og være godkjent av Parkvesen og senest opparbeidet før det gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Byggetomten:

Tomten skal ha adkomst fra Feltspatveien som er åpen for allmenn ferdsel. Vann og avløp skal tilkobles ledninger i Feltspatveien. Avkjørsel skal anlegges i samsvar med Kristiansand kommunenes veinormal.

Estetiske krav:

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

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 03.10.2016 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god estetisk utforming i prosjektet.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Det er registrert viltområde i nærheten til tomten. Her skal det utvikles et større boligfelt, på bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp gulv første hovedetasje fastsettes til kote + 62,10. Topp gesims fastsettes til kote + 69,00 som vist på snitt og situasjonskart mottatt 03.10.2016.

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

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

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 2 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning, og skal opparbeides slik de er vist.

Uteoppholdsareal er ikke direkte spesifisert på situasjonsplan, men byggesaksavdelingen konkluderer med at det er tilstrekkelig plass til minst 80 m2 uteoppholdsareal som er krav iht Kommuneplan § 7c.

VA-tilkobling:

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

Avfall:

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

Adresse:

Matrikelavdelingen har tildelt tiltaket følgende adresse: Feltspatveien 22.

Tilsyn:

Kommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven drive tilsyn i byggesaker. Denne type bygg er prioritert med hensyn til tilsyn og det bør derfor påregnes at den kan bli foretatt tilsyn i ett eller flere områder innenfor tiltaket. Her er det spesielt fokus på energi- og lydprosjektering og innarbeidelse av resultater fra den inn i bygningsfysiskprosjektering.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

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

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall skal foreligge ved tilsyn.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

5. **Rekkefølgebestemmelser** som er beskrevet i §5.1 - §5.2 og § 5.3 skal være opparbeidet, ferdigstilt og godkjent av Parkvesen før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Utomhusplan for tilgrensende friområder skal være opparbeidet og godkjent.

6. Innregulert støyskjerm langs Moneheia må være opparbeidet.

7. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.

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

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr 24 000,- + kartavgift kr 500,- til sammen kr 24 500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Sonja Sjølie

Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd, OPPFYLLES.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Kristiansand	63	1266	Feltspatveien 22, 4656 HAMRESANDEN

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Ettrinns søknad	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	111	bolig garasje

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer
foretak	KONSMO FABRIKKER AS	Gyldenløvesgt. 31, 4614 KRISTIANSAND S	950167866

Telefon	e-postadresse
38006520	nils.andersen@konsmohus.no

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson
KONSMO FABRIKKER AS	950167866	Gyldenløvesgt. 31, 4614 KRISTIANSAND S	Nils Andersen

Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
38006520	41508581	nils.andersen@konsmohus.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgerev

Det søkes om oppføring av enebolig med garasje i tilknytning til boligen iht vedlagte tegninger 09.09.2016 og kart 14.09.2016

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Detaljregulering Lauvåsen felt B9-B10 og B12-B13

Reguleringsformål
Boliger

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnytting iht. gjeldende plan
BRA	250 m2

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	560,00 m ²
= Beregnet tomteareal	560,00 m ²

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	250,00 m²
Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m²
- Areal som skal rives	0,00 m²
+ Areal ny bebyggelse	215,40 m²
+ Parkeringsareal	18,00 m²
= Sum areal	233,40 m²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	233,40
----------------------------	--------

Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket.

Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m² BYA	m² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Ny bebyggelse	139,00	215,40	0,00	215,40	1	0	1
Av dette åpne arealer	5,90	5,20	0,00	5,20	0	0	0
Sum	133,10	210,20	0,00	210,20	1	0	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt. Tomta har adkomst til privat veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Tinglyst erklæring foreligger IKKE.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Overvann

Takvann/overvann føres til avløpssystem

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen
Det planlegges IKKE en slik innretning

Parter

Andre myndigheter

Navn Kristiansand kommune, Adresse Rådhusgata 18, 4611 KRISTIANSAND S.

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C		Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D	Situasjonsplan, stikningsplan	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	Tegninger planer(201), tegninger fasader og snitt (502) 09.9.2016	Vedlagt søknaden
Søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Erklæringer om ansvarsretter fra Rør i Sør AS, Murmester Rolf Tjomsås AS, Jesper K. Larsen, Bjørnholm Takst	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Behandlet søknad om arbeid på vann- og avløpsanlegg	Vedlagt søknaden

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker

Tiltakshaver

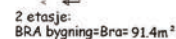
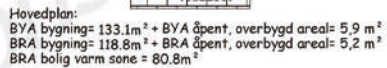
Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på Dato _____
en kopi av søknaden kan dokumenteres.

Dato _____ 30.09.2016

Signatur _____

Signatur Søknaden er elektronisk signert
KONSMO FABRIKKER AS

Gjentas med blokkbokstaver

Tiltakshaver: **Konsmo Fabrikker AS** Duke University Press

Byggeadr.: Feltspatveien 22, Lauvåsen

Gnr.	63	Br.	1266
------	----	-----	------

Planer	
	

Byggekommune: Kristiansand

Dato:	09.09.16
-------	----------

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

KONTROLL:	
Prüfung:	Frage

Skisse:	Tove
År:	

Arb: _____
Tape: _____

Arkiv:	Sign:
--------	-------

W1603 Tone

W16U3	10V8
10V8	10V8

Mät:	Tegn:
------	-------

1:100	501
-------	-----



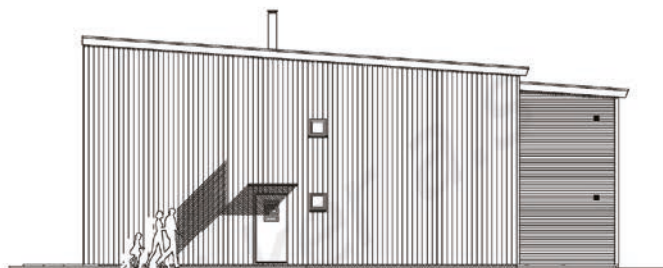
www.kohamichu.it
Tel. 38 28 13 00
4525 Korsos

it makes
SLIK
DU
ZINKER

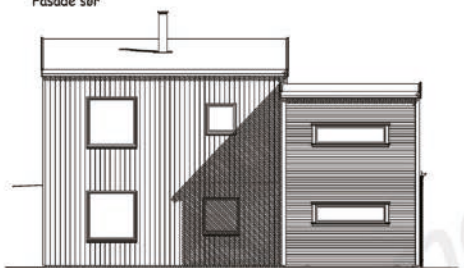
Tegningerne må hænges helt eller delvis uoplyst eller beholtes ved udfærdigelse af arbejdet som Korso Forysker A/S ikke medvirker i.



Fasade sør



Fasade øst



Fasade nord



Fasade vest



Snitt A-A

B M TEGNING

Tilskshaver: Konsmo Fabrikker AS			
Enebolig "HIKING"			
Byggeadr.: Feltpatveien 22, Lauvåsen			
Gnr:	63	Bnr:	1266
Fasader og snitt			
Byggekommune: Kristiansand		Dato:	09.09.16
		Arkiv:	
		Sign:	
		KONTROLL:	W1603
		Skisse:	Tove
		Ark:	M&L
		Text:	1:100
			502





Stikningsplan

Kristiansand

Gnr.63 Bnr.1266 Fnr.

Adr.: Feltspatveien 22

Dato: 19.09.2016

Tiltakshaver:

Konsmohus

Målestokk: 1:250

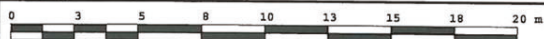
Høyde: TG = 62,10

Landmåler Sør as v/ Axel Ekberg

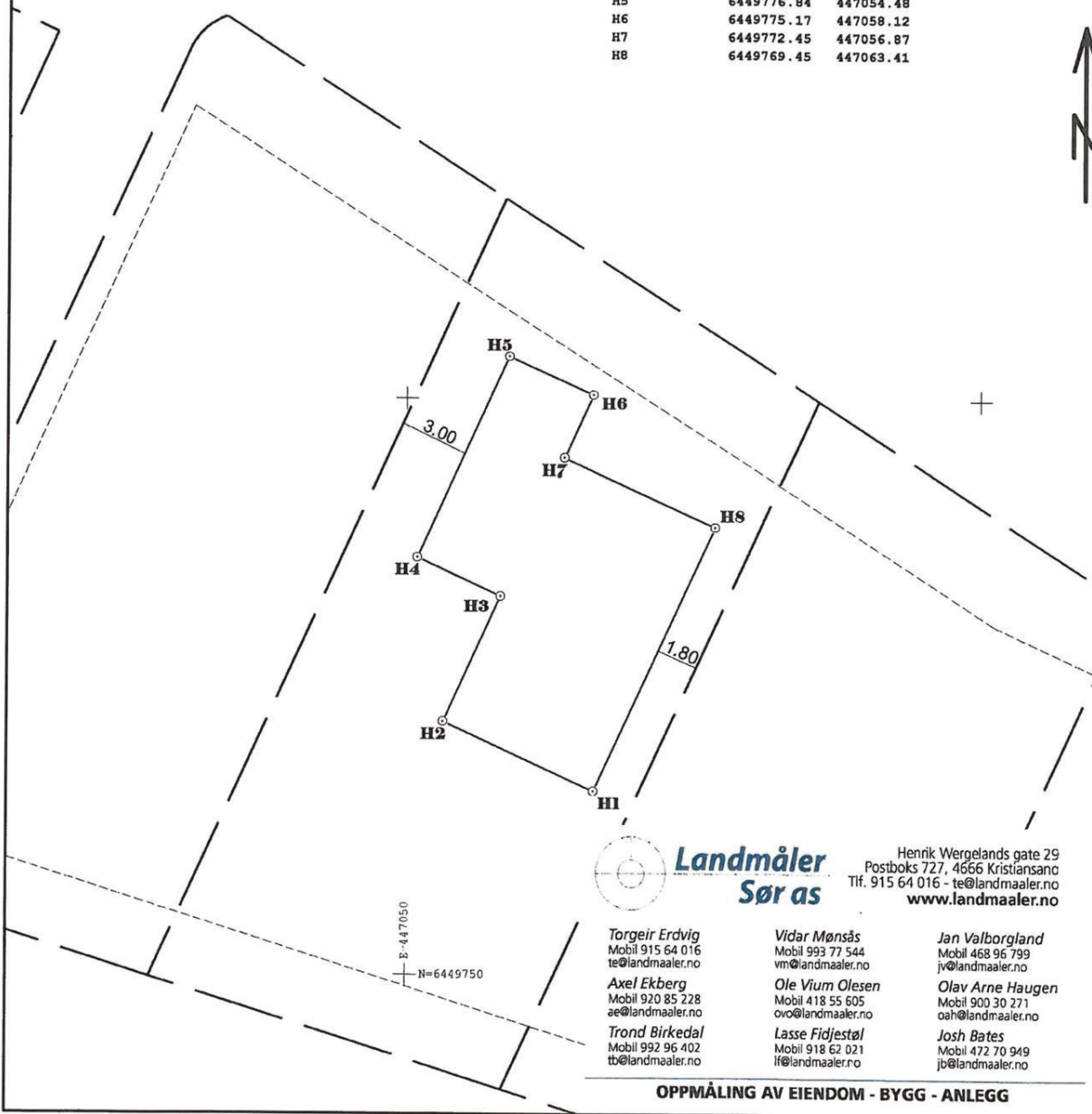
Reg.plan: ID 1352, Lauvåsen

Høydegrunnlag: NN2000

Vår ref. 2016527



Punkt	N-koord	E-koord
H1	6449757.99	447058.17
H2	6449760.99	447051.62
H3	6449766.44	447054.12
H4	6449768.11	447050.48
H5	6449776.84	447054.48
H6	6449775.17	447058.12
H7	6449772.45	447056.87
H8	6449769.45	447063.41



OPPMÅLING AV EIENDOM - BYGG - ANLEGG



Kristiansand
kommune

Ken Toralf Wilhelmsen Åstrøm
Feltspatveien 22
4656 HAMRESANDEN

Vår ref.:
BYGG-22/02642-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.09.2022

Godkjent søknad om oppføring av solcelleanlegg - Feltspatveien 22

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 63 / 1266 / 0 / 0
Tiltakshaver: Ken Toralf Wilhelmsen Åstrøm

Vi viser til søknaden om oppføring av solcelleanlegg, som vi mottok 19.09.2022.

Søknaden er godkjent. Det er tegningene og situasjonskartet som vi mottok 19.09.2022 som er godkjente.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Solcellene må være matte (ikke-reflekterende farge), jf reguleringsbestemmelsene § 1.8
2. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
3. Du må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Bygningen/bygningsdelen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sjekk nettsidene våre for mer informasjon.
4. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen, med virkning fra 1. januar.2021.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Det er søkt om tillatelse til oppføring av solcelleanlegg på hustaket samt tak over hagestue på eiendommen Feltspatveien 22, gbnr 63/1266. Solcellene skal gå tilnærmet i ett med takkonstruksjonen. De vedlagte tegninger viser en oppbygning

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
46803185

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

på ca 28 cm over takkonstruksjonen. Fra gateplan blir solcelleanlegget svært vanskelig å se.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til boligformål i reguleringsplan for Lauvåsen (planid 1352). Tiltaket anses i tråd med arealformålet.

Det fremgår av reguleringsbestemmelsene § 1.8 at takflater skal ha ikke-reflekterende farge. Søknaden redegjør ikke for dette forhold. Det stilles derfor vilkår om ikke-reflekterende takflate.

Tiltaket er nabovarslet

Naboer i Feltspatveien 20 og 24 er nabovarslet. Det foreligger underskrevet erklæring om plassering av solcelleanlegg nærmere nabogrense enn 4 m fra disse naboer.

Kommunen kan ikke se at andre naboer blir særskilt berørt av tiltaket, jf. Plan- og bygningsloven § 21-3.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Du må håndtere overvann og overflater

Håndtering av overvann skal løses lokalt på egen eiendom. For å unngå problemer med at overvann som kan føre til skade på naboeiendommer og vei, anbefaler vi at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen.

Privatrettslige rettigheter

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

Hvordan berører tiltaket naturmangfold?

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

Visuelle kvaliteter

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

Plassering

Solcelleanlegget er søkt plassert nærmere nabogrense enn 4 m. Det foreligger skriftlig erklæring fra naboer mht plassering nærmere nabogrense enn 4 m. Kommunen kan ikke se at tiltaket vil medføre sjenanse for naboer, og plasseringen godkjennes, jf pbl § 29-4, tredje ledd, bokstav a.

Du har ansvar for utførelsen av tiltaket

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

Du kan klage på vedtaket

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

Du må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2022, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2022. Gebyret redusert ihht gebyrregulativet § 8. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr	Beløp
Solcelleanlegg	5058	2 000,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt gebyr å betale		3 000,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:
Ken Toralf Wilhelmsen Åstrøm
Feltspatveien 22
4656 Hamresanden

Med hilsen

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Vedlegg_Byggesoknad_Feltspatveien22_Solceller_1.pdf

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

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

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

Hvem kan klage?

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

Slik klager du

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

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland

VEDLEGG 1 - SITUASJONSPÅN
(ANLEGG OG AVSTANDER ELL. MARKERT)

Situasjonskart



Kristiansand

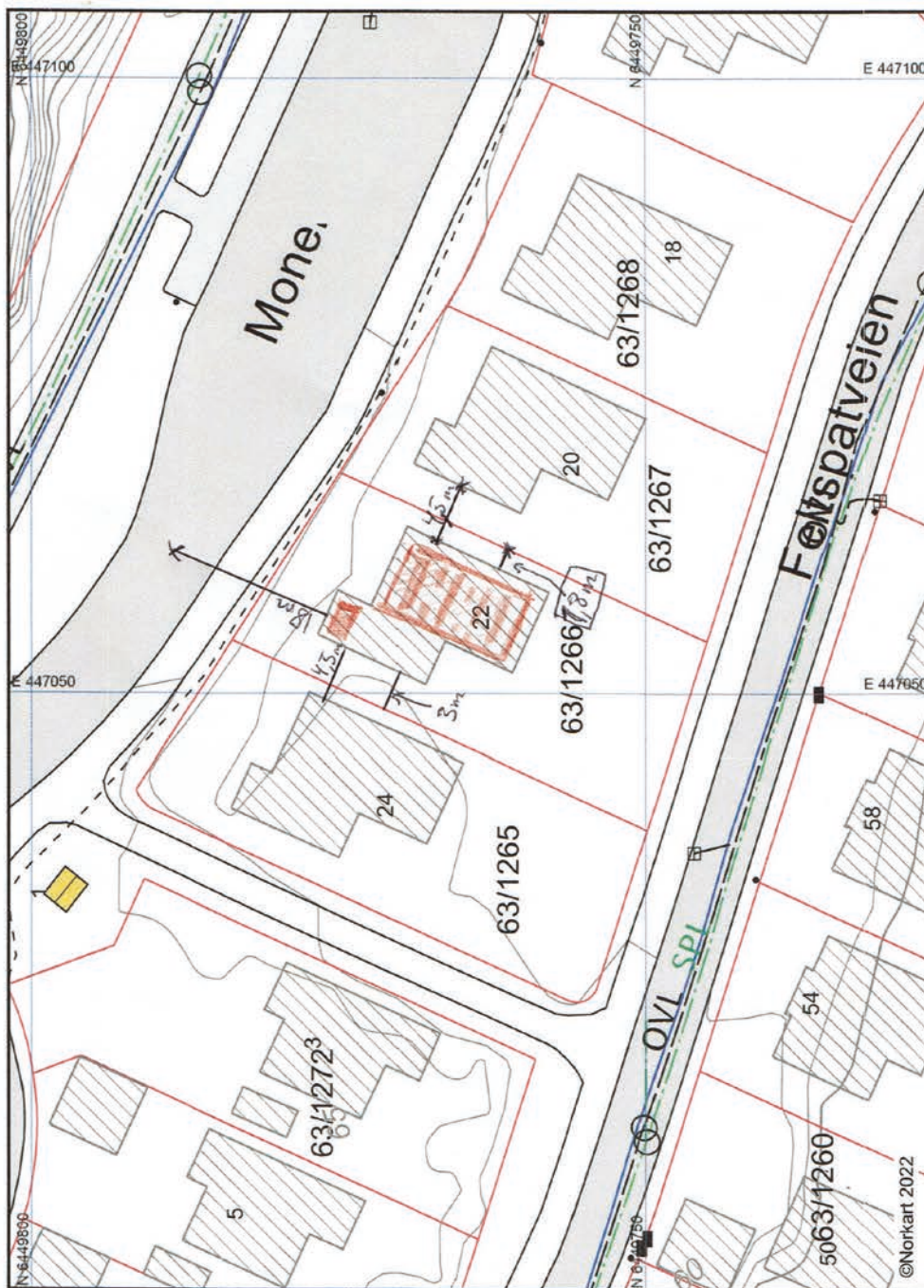
Eiendom:
63/1266

Dato:
06.09.2022

Målestokk:
1:500



UTM-32



©Norkart 2022

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Feltspatveien 22	Gårdsnr: 63	Bruksnr: 1266
Postnr/sted: 4656 Hamresanden	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: Kristiansand		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: Ashraf Haji Mohammad
Eier/fester: Naseema Khanam

Naboens eiendom:

Adresse: Feltspatveien 20	Gårdsnr: 63	Bruksnr: 1267
Postnr/sted: 4656 Hamresanden	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: Kristiansand		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.
Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: 18.09.2022	Underskrift: M. Ashraf
Dato: 18.09.2022	Underskrift: Naseema Khanam

Signer her i tillegg hvis du samtykker til bygge/rive-planene (frivillig)

Jeg har ingen merknader og samtykker til planene

Dato: 18.09.22	Underskrift: M. Ashraf
Dato: 18.09.22	Underskrift: Naseema Khanam

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad

Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Feltspatveien 22	Gårdsnr: 63	Bruksnr: 1266
Postnr/sted: 4656 Hamresanden	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: Kristiansand		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: Ashraf Sumeya

Eier/fester: Ilyas Muhammad

Naboens eiendom:

Adresse: Feltspatveien 24	Gårdsnr: 63	Bruksnr: 1265
Postnr/sted: 4656 Hamresanden	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: Kristiansand		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: 18.09.2022	Underskrift: Ilyas
-------------------------	---------------------------

Dato: 18.09.22	Underskrift: Sumeya Ashraf
-----------------------	-----------------------------------

Signer her i tillegg hvis du samtykker til bygge/rive-planene (frivillig)

Jeg har ingen merknader og samtykker til planene

Dato: 18.09.2022	Underskrift: Ilyas
-------------------------	---------------------------

Dato: 18.09.22	Underskrift: Sumeya Ashraf
-----------------------	-----------------------------------



Nabovarsel for privatpersoner

Dette er en rask forklaring på stegene du må igjennom når du nabovarsler for å bygge eller rive.



1. Bestill naboliste fra kommunen

Alle på denne listen må varsles. Står kommunen oppført på listen? Da må de også varsles. Skal du rive noe? Da må du i tillegg varsle alle kreditorer og andre som har pant i eiendommen.



2. Fyll ut nabovarselet og samle alle vedleggene

Samle tegningene og annen dokumentasjon som naboene skal få. Lag kopier av dette settet, så du har ett til hver nabo, og ett ekstra som legges ved byggesøknaden.



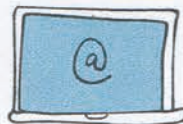
3. Del ut nabovarsel

Del ut nabovarsel til hver nabo på nabolisten. Er det flere eiere/festere av en eiendom? Da må alle få eget varsel. Du kan kombinere leveringsmåtene A, B, C og D:



A. Personlig overlevering

Leverer du nabovarselet på døra, kan naboen signere med en gang på at de har mottatt varselet. Har ikke naboen innvendinger, kan de samtidig signere på at de samtykker til byggeplanene.



B. Sende på e-post eller sms

Varselet er kun gyldig hvis mottaker bekrefter at varselet er mottatt. Automatisk svar holder ikke.



C. Sende rekommandert

Husk å få Posten til å kvittere for hvem du har varslet. Svarfristen begynner å løpe fra datoen på kvitteringen. Naboen trenger ikke svare.



D. Sende digitalt via Altinn

Svarfristen begynner å løpe fra datoen du sender varselet. Naboen trenger ikke svare. [Se hvilke søknadsløsninger som tilbyr digitalt nabovarsel her](#)



4. Vent 14 dager

Du må vente i 14 dager før du sender byggesøknaden til kommunen. Dette er fordi naboene skal ha tid til å sette seg inn i byggeplanene dine, og kunne komme med merknader. Du slipper å vente hvis alle naboene bekrefter at de samtykker til byggeplanene.



5 A. Ingen merknader fra naboer?

Da kan du sende inn søknaden! Legg ved kvitteringene som viser at alle naboene har blitt varslet og en kopi av nabovarselet med alle vedlegg.



5 B. Har noen gitt merknader?

Vurder ut fra merknadene om du bør:
- Endre byggeprosjektet og varsle alle naboene på nytt
- Sende inn byggesøknaden som den er, med alle merknader og dine kommentarer til hver enkelt merknad.

Nabovarsel

Naboer som blir varslet skal beholde et eksemplar av denne.
Et eksemplar sendes også til kommunen sammen med byggesøknaden

Jeg har planer om å:

- ☐ Bygge tilbygg ☐ Rive tilbygg ☐ Bruksendring
☐ Bygge frittliggende bygning ☐ Rive frittliggende bygning ☒ Annet (kun etter avtale med kommunen)

Beskrivelse av hva som jeg skal gjøre:

Installasjon av solceller på eget tak (Enebolig) i Feltspatveien 22.

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Feltspatveien 22	Gårdsnr: 63	Bruksnr: 1266
Postnr/sted: 4656 Hamresanden	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: Kristiansand		

Plan(er) som gjelder for eiendommen:

- ☒ Kommuneplanen ☒ Reguleringsplan ☐ Andre plan(er)

Navn/nummer på planen(e): **KpB1055E2, RB1352, RB1368**

- ☒ Jeg trenger ikke dispensasjon eller andre tillatelser
☐ Jeg trenger dispensasjon eller andre tillatelser fra følgende regler/bestemmelser:

Jeg har lagt ved:

- ☐ Snittegning før og etter ☐ Fasadetegninger før og etter ☒ Situasjonsskart som viser hvor jeg skal bygge/rive

Andre vedlegg (f. eks søknad om dispensasjon):

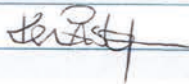
Som nabo har du rett til å komme med merknader innen 14 dager

Om du ikke har merknader er det til stor hjelp om du gir meg beskjed, så slipper jeg å vente 14 dager.

Du kan kontakte meg på adressen under hvis du har spørsmål, merknader eller samtykker til byggeplanene

Navn: Ken Åstrøm	E-post: ken.astrom@gmail.com
Adresse: Feltspatveien 22	Postnr/sted: 4656 Hamresanden

Hilsen

Dato: **18/9-22** Underskrift: 

Kristiansand
kommune

Erklæring

Erklæring vedrørende godkjenning av INSTALLASJON AV SOLCELLER PÅ TAK
nærmere nabogrense enn 4 meter.

Erklæringen gjøres gjeldende der hvor ikke de reguleringsmessige forhold
ivaretar avstandsforholdet til nabogrense.

Undertegnede ASTRAF HAJI MOHAMMAD OG NASEMA KHANAM

som eier av gnr. 63 bnr. 1267

gir herved KEN ÅSTRØM OG ASPEN DE SENGER

som eier av gnr. 63 bnr. 1266

rett til å bygge inntil 1 meter fra vår felles grense, jf. [plan- og bygningsloven §29-4a](#).

Til opplysning:

Bygninger til beboelse skal ha en avstand på 8 meter med mindre
brannhemmende tiltak er ivaretatt. (TEK 17 § 11-6). Gjelder også ikke
søknadspliktige tilbygg (maks 15 m²) etter plan- og bygningsloven § 20-5, jf.
[SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav b](#).

Ikke søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-5, jf. [SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav a](#) - frittliggende mindre bygning som bod-/lager-/garasjeformål, maks 50 m² BRA/BYA, skal ha en avstand på 1 meter fra nabogrense og 2 meter mellom bygninger med mindre brannhemmende tiltak er ivaretatt ([TEK 17 § 11-6](#)).

Brannsikring utføres på gnr. bnr.

Sted. Dato.

Signatur

M. Astraf

eier av gnr. 63 bnr. 1267

Ken Åstrøm / Aspen de Senner

eier av gnr. 63 bnr. 1266

VEDLEGG 4

ERKLÆRING FRA NABOER



Kristiansand
kommune

Erklæring

Erklæring vedrørende godkjenning av INSTALLASJON AV SOLCELLANLEGG PÅ TAK
nærmere nabogrense enn 4 meter.

Erklæringen gjøres gjeldende der hvor ikke de reguleringsmessige forhold
ivaretar avstandsforholdet til nabogrense.

Undertegnede ASHRAF SUMEYA OG ILYAS MUHAMMAD

som eier av gnr. 63 bnr. 1265

gir herved KEN ÅSTRUP OG ASPEN DE SENER

som eier av gnr. 63 bnr. 1266

rett til å bygge inntil ⁽⁷⁰⁾ 12 meter fra vår felles grense, jf. [plan- og bygningsloven §29-4a](#).

Til opplysning:

Bygninger til beboelse skal ha en avstand på 8 meter med mindre
brannhemmende tiltak er ivaretatt. (TEK 17 § 11-6). Gjelder også ikke
søknadspliktige tilbygg (maks 15 m²) etter plan- og bygningsloven § 20-5, jf.
[SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav b](#).

Ikke søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-5, jf. [SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav a](#) - frittliggende mindre bygning som bod-/lager-/garasjeformål, maks 50 m² BRA/BYA, skal ha en avstand på 1 meter fra nabogrense og 2 meter mellom bygninger med mindre brannhemmende tiltak er ivaretatt ([TEK 17 § 11-6](#)).

Brannsikring utføres på gnr. bnr.

Sted Kr. Sand Dato 18.09.2022

Signatur

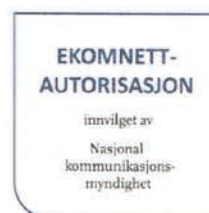
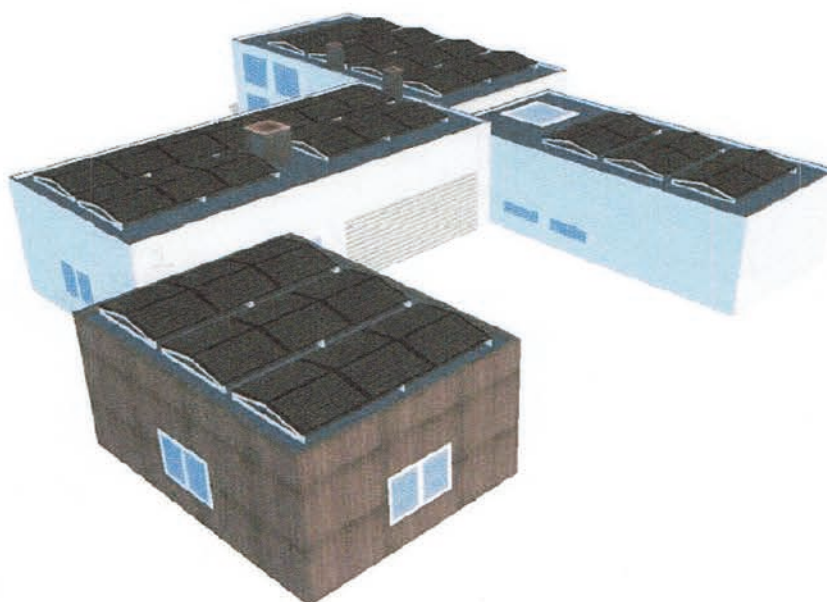
Ilyas
eier av gnr. 63 bnr. 1265

Ken Åstrup / Aspen de Sen
eier av gnr. 63 bnr. 1266



VEDLEGG 5
TILBUD / TEGNING PÅ
INSTALLASJON FRA
AVITELL (EKSEMPEL)
— ØST / VEST

LAUVÅSEN



Avitell AS

Industrigata 5
4632 KRISTIANSAND

Telefon +47 38 17 88 88

Organisasjonsnummer 910 405 004
www.avitell.no

© Avitell AS – Innholdet må ikke brukes, kopieres eller distribueres uten samtykke

Pris med Enova støtte 270 anlegg	
Totalpris Avitell As inkl mva.	kr 175 000,00
Enova støtte	kr 27 180,00
Totalpris inkl mva. etter Enova støtte	kr 147 820,00

Pris med Enova støtte 270 anlegg	
Totalpris Avitell As inkl mva.	kr 175 000,00
Enova støtte	kr 27 180,00
Totalpris inkl mva. etter Enova støtte	kr 147 820,00

Presiseringer generelt

- Jinko Solar JKM410M-54HL4-B Solcellepaneler 24.stk
- Growatt Inverter 10kW 1.stk
- Festesystemer
- DC bryter
- Kabler
- Merkeskilt

Utvendige invertere må stå på ikke brennbart underlag. Beslag som skrues fast til kledning for å skape luft mellom kledning og inverter.

Det må kables mellom inverter og hovedtavle, underfordeling. Synlig kabel kan forekomme der det ikke er klargjort for skjult føring av kabel.

Utvendige kabler fra solcelleanlegg og ned til inverter må kables på ikke brennbart underlag. Kabelstige eller UV bestandig rør må benyttes. Blikk for å skjule installasjonen er ikke med i pristilbudet.

Trase avklares under befaring, samt plassering av inverter.

Stilas er ikke medregnet i prisen og vil komme som et tillegg, der det ikke er forsvarlig med kun stige for å komme opp på taket.
Stilas leveres, monteres av andre.

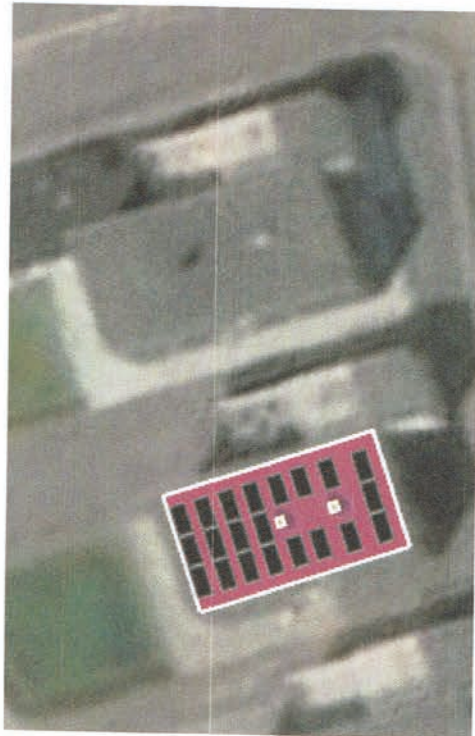
Pristilbudet er basert på erfaringstall angående oppgitt verdi på produksjon pr. år (kWh). Det er et stort trykk i markedet for tiden, som gjør at det tar tid å få det beregnet.

Avitell AS

Side 3 av 3

VEDLEGG 5
TEGNING / INFO OM ANLEGG
FRA SPARPENGER.COM

FØLG STRØMMEN



Sparpenger.com
FØLG STRØMMEN

OPPSUMMERING AV DITT SOLCELLEANLEGG

DITT ANLEGG

Nedenfor finner du en oversikt av solcelleanlegget,
produktionskapasitet og systemkostnader



Systemkost

Se vedlagt tilbud



Anleggsstørrelse

10.08 kWh



Estimert årlig produksjon

9,344 kWh



Estimert totalproduksjon for
de neste 25 år

233,612 kWh



Sparpenger.com
FØLG STRØMMEN

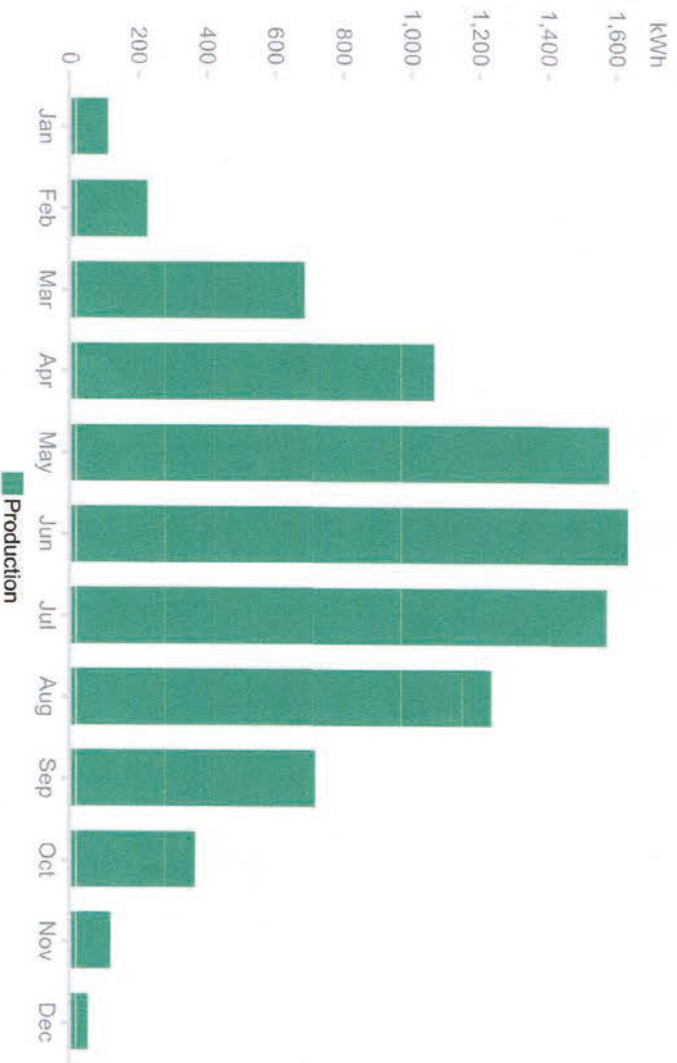
SYSTEMDETALJER

Type	Manufacturer	Quantity
Module		21

VEDLEGG - EKSEMPEL PÅ
EFFEKTUTREGNING

Estimert årlig produksjon: **9,344Kwh**

Estimert produksjon for de neste 25 år: **233,612kwh**



VEDLEK - 3D-MODEL AV
ANLEGG (SYDVENT)



ELEKTROTEMA

VEDLEGG 5
TILBUD PÅ / INFO OM
ANLEGG (ALTERNATIV)
- SYDVENDT

Systemstørrelse

9,84 kWp fordelt på 24 paneler
Anlegget vil bruke 46,9 m² av arealet på taket.

Estimert produksjon

8 541,12 kWh i året
Anlegget ditt vil produsere cirka 8 541,12 kWh hvert år. I løpet av 30 år utgjør dette 256 233,6 kWh eller omtrent 12,8 årsforbruk på 20 000 kWh.

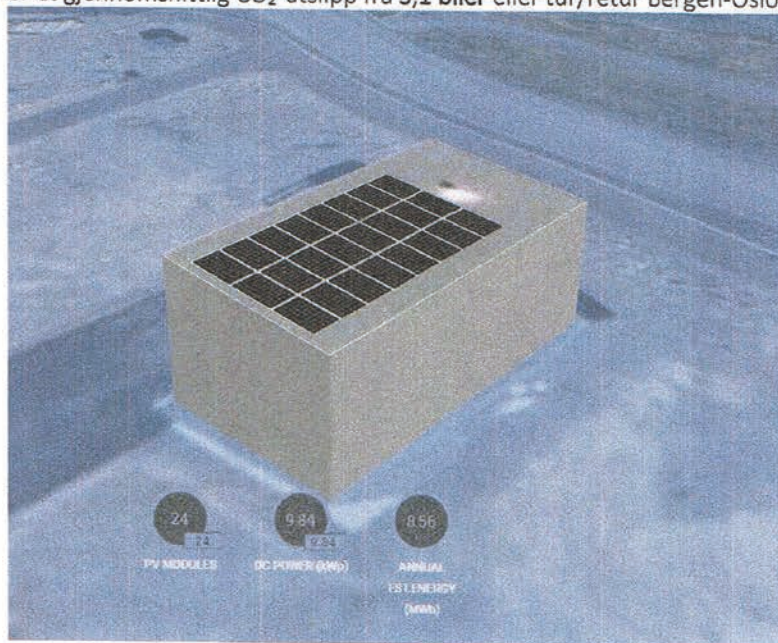
Økonomi

Spar kr ~~15 974~~, - i året

Med et solcelleanlegg på taket trenger du ikke kjøpe så mye strøm fra strømleverandøren din. Vi estimerer at du kan spare kr ~~463 220~~, - i løpet av 30 år på bakgrunn av en gjennomsnittlig pris per kWh på kr ~~1,20~~.

Miljø

Spar miljøet for 4 271 kg CO₂ i året
Dette tilsvarer et gjennomsnittlig CO₂-utslipp fra 3,1 biler eller tur/retur Bergen-Oslo 50,1 ganger.

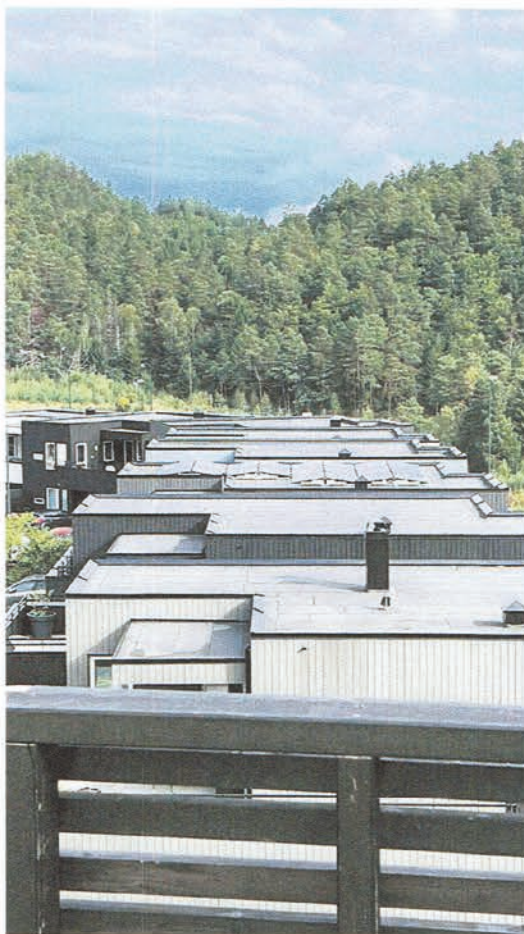


ELEKTROTEMA

Postadresse:
Elektrotema Agder AS
Barstølveien 36
4636 Kristiansand

Besøksadresse:
Elektrotema Agder AS
Barstølveien 36 (Sørlandsparken)
4636 Kristiansand

Org.nr.: 981451775
Bankkonto: 6315 05 04181
Telefon: 38 04 10 00
Fax: 38 04 08 91



Vedlegg –

Bilde som viser solcelleinstallasjon tilsvarende den man ønsker på tilsvarende taktype. Som bildet viser, bygger det minimalt og er kun synlig om man ser huset ovenfra. På gateplan er løsningen svært vanskelig å se

Plan nr. 1352
Reguleringsbestemmelser for
Detaljregulering Lauvåsen felt B9-B10 og B12-B13.

Sist revidert 25.02.2014.

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

1.1 Bebyggelsestype

Innenfor alle delfelt i B9, B10, B12 og B13.2 skal det oppføres eneboliger. Innenfor B13.1 skal det oppføres rekkehus. Innenfor B13.3 skal det oppføres leilighetsbebyggelse.

Innenfor B9.1, B9.2, B10.1a, B10.1b, B10.2b, B10.2c, B10.3a, B12.1, B12.2, B13.2c, B13.2d og 13.2g tillates enebolig med sekundærleilighet med BRA maks 60 m².

Boliger innen delfelt B10.1a, B10.1b, B10.2.b, B10.2c, B12.1, B12.2, B13.2c, og B13.2d skal ha underetasje. Boligene innen delfelt B9.1, B12.1, B12.2 og B13.2f kan ha underetasje.

Ved oppføring av bolig innen alle delfelt innen B9 og B12 kan det sendes egen byggesøknad for hver tomt.

Ved oppføring av bolig innen alle delfelt tilknyttet B10 og B13, skal det sendes felles byggesøknad for hvert delfelt.

For oppføring av bolig i delfeltene B13.2a-g kan det sendes byggesøknad for hver enkelt tomt. Boligene kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrensen. Boligens fasade mot nordvest skal ha brannsikringsansvaret. For B13.2c skal brannsikringsansvaret være mot sydøst. Brannsikringsansvaret gjelder ikke for 63/1211, 63/1213, 63/1227 og 63/1231. For å sikre områdets karakter og helhet stilles det krav til at boligene skal i hovedsak oppføres i tre.

1.2 Universell utforming

Alle nye primære boenheter skal tilfredsstille forskriftens krav til tilgjengelig boenhet.

1.3 Krav til uteoppholdsareal

For hver enebolig og rekkehusbolig skal det avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal og for hver leilighet (sekundærleilighet eller terrasseleiligheter) minimum 50 m² uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Minimum 40 m² av uteoppholdsarealet pr boenhet skal tilfredsstille kravet om tilfredsstillende støynivå (LDEN < 55 dB).

1.4 Garasjer

Garasjer kan ha maks møne- eller gesimshøyde = 4,5 m over regulert høyde på atkomstvei ved innkjøring til tomten. Arker og kvister er ikke tillatt.

Garasjer tillates oppført utenfor angitt byggegrense mot vei så fremt garasjen plasseres iht. Kristiansand kommunes veinormal.

1.5 Utnyttelse

Felt B13.1 kan bebygges med inntil 1.000 m² BRA og felt B13.3 med BRA = 5.600 m². Felt B9.1, B9.2, B12.1 og B12.2 kan bebygges med inntil 300 m² BRA pr tomt.

Øvrige delfelt kan bebygges med inntil 250 m² BRA pr tomt.

Bruksareal som har himling lavere enn 1,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, regnes med i grad av utnytting med 50 % av planets areal. Bruksareal som har himling lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, inngår ikke i beregning av grad av utnytting.

Påkrevde parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningen av grad av utnytting med 18 m² per plass.

1.6 Høyder

Bygningenes maksimale gesimshøyde (GH) eller mønehøyde (MH) fremgår av plankartet.

Bebyggelse på tomter med angitt gesimshøyde (GH) skal ha pulttak eller flatt tak. Bebyggelse på tomter med angitt mønehøyde (MH) skal ha saltak. Bebyggelse på tomter med angitt underetasje (UE) skal etableres med etasje under hovedinngangsplanet.

1.7 Terrengtilpasninger

Ved byggesøknad skal det fremlegges snitt som viser forhold til nabotomt / nabobebyggelse og tilstøtende vei.

Tomter der bebyggelsen skal ta opp terrengsprang er angitt med karv om underetasje (UE) eller maksimal høyde for planering (PH) innenfor byggegrensen.

Murer og terrengsprang over 2,5m skal dokumenteres og illustreres spesielt.

1.8 Estetiske forhold

Takflater skal ha ikke-reflekterende farge.

1.9 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.

Innen felt B13.3 kan heistårn tillates inntil 1,5 m over tillatt maksimal gesimshøyde.

1.10 Parkering

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet på egen tomt eller 1,5 biloppstillingsplass på felles parkeringsplass. Det skal avsettes 1 ekstra biloppstillingsplass på egen tomt ved bygging av bolig med ekstraboenhet.

Minimum 5% av p-plassene pr felles/offentlig parkeringsplass skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

1.10 Sykkelparkering

Det avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel pr boenhet på egen tomt.

1.11 Avkjørsel

Det tillates 1 avkjørsel pr eneboligtomt med maksimal bredde = 7,0 meter.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra veikant. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10.

1.12 Grønn arealfaktor (GAF)

Grønn arealfaktor skal brukes som verktøy for dimensjonering av grønne flater/vegetasjon og skal sikre grønne flater/arealer utenom regulerte friområder/grønnstruktur. For byggeområder regulert til boligformål skal grønn arealfaktor være minimum 0,3.

Grønn arealfaktor, beregnet iht. metode som beskrevet i planbeskrivelsen, skal dokumenteres ved innsending av byggesøknad.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

2.1 Teknisk plan

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

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

2.2 Bruk av veggrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Alle regulerte vegarealer skal være offentlige med unntak av f_V12.2 som er felles adkomstvei for boligene i felt B12.4.

2.3 Energinett

Innen område EL1 – EL4 tillates oppføring av nettstasjon, plassert minimum 1,5 m fra angitt formålsgrense.

3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

3.1 Universell utforming

Alle regulerte lekeplasser skal være universelt tilgjengelige. Det stilles ikke krav om universell utforming av stiforbindelser/snarveier innen regulerte friområder.

3.2 Friområde

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til friområde. Planen skal godkjennes av kommunen og være utarbeidet i tråd med "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder
- Utforming og møblering av lekeplasser
- Utforming av turveier
- Ras- og fallsikring

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulerte friområder skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

o_Lek 1 og deler av o_Kvartalslek opparbeides som sandlek for felt B9 og B10.

o_Lek 2 opparbeides som sandlek for felt B12.

o_Lek 3 opparbeides som sandlek for felt B13.

Oppfylling av lekeplasser iht. regulerte høyder skal skje med gode, stabile masser. Innen regulerte friområder skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Bearbeiding av terreng for å tilrettelegge for bruk av områdene som rekreasjonsareal, etablering av stiforbindelser/snarveier, samt terrengtilpasning i overgangssone mot byggeområder, samferdselsanlegg og mot tilgrensende lekeplasser tillates. Sprengningsarbeider i friområdene tillates kun der dette er avklart i utomhusplanen.

Område o_F3 tillates fylt opp med stedeegne masser. Fyllingen skal revegeteres og tilpasses og underordnes eksisterende hovedformer i terrenget. Overflaten kan gjerne være kupert, men skal ikke overstige nivået på regulert samlevei o_V01 og skal ha en naturlig avtrapping mot område o_F4.

Innenfor områdene o_Ft1 og o_Ft2 tillates etablert grusa snarvei med stigning maks 1:10.

Innenfor områdene o_F05 og/eller o_F06 skal det etableres stiforbindelse til opparbeidet gangforbindelse til Hamresanden/Rv41.

4 Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1 Sikringssone – friskt (H140)

Innenfor frisktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

4.2 Sikringssone tunell (H190)

Innen sikringssonen H190_1 kan boring i grunnen eller tiltak under kjellernivå på bygg ikke foretas uten at Statens vegvesen har uttalt seg til planlagte tiltak.

4.3 Sikringssone Kristiansand lufthavn, Kjevik (H190)

For oppføring av nybygg innen sikringssonen H190_2 skal det foreligge radioteknisk vurdering av leilighetsbygg og bruk av tårnkraner. Vurderingen skal godkjennes av Avinor før tillatelse kan gis.

5 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)

5.1 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for samferdselsanlegg o_V01, o_V10.1 og o_P10.2 skal det være gjennomført skredanalyse / modellering av påpekte skråninger til anleggene iht. utført rassikringsanalyse i planarbeidet, med angivelse av krav til sikringstiltak.

Før det gis rammetillatelse til tiltak innen felt B10.3b, B13.2b, B13.2c og B13.3 skal det være gjennomført skredanalyse / modellering av påpekte skråninger iht. utført rassikringsanalyse i planarbeidet, med angivelse av krav til sikringstiltak.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anlegg skal det foreligge godkjente tekniske planer for samlevei o_V01 med tilhørende teknisk infrastruktur

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse skal det foreligge godkjent utomhusplan for o_Kvartalslek og godkjent igangsettingstillatelse for samlevei o_V01.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse innen hvert delfelt skal det foreligge godkjente tekniske planer for adkomstvei og tilhørende offentlig besøksparkering, samt godkjent utomhusplan for tilgrensende friområder og tilhørende sandlekeplass.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse innen delfelt B10.1a, B10.1b, B13.2b, B13.2c og B13.3 skal det dokumenteres at forskriftenes krav til tilfredsstillende støy nivå ute og inne er ivarettatt.

5.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg innen B12 skal kjørevei o_V01, med tilhørende fortau, busslommer, gang- og sykkelvei være ferdigstilt. Tilhørende VA anlegg skal være opparbeidet og øvre bærelag/1. slitelag på kjørevei o_V01 skal være lagt. Areal inkl. sikkerhetssone rundt sirkelhuske og klatrestativ på eksisterende kvartalslekeplass på Moneheia skal oppgraderes med universelt utforma fallunderlag, type «gummibark». Tiltaket skal gjøres i samråd med Parkvesenet og velforeningen i området.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innen delfelt B10.1a, B10.1b, B13.2b og B13.2c skal det være avklart med Statens vegvesen at tiltaket ikke vil komme i konflikt med planlagt ny hovedveiforbindelse til Kjevik.

5.3 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse skal o_Kvartalslek være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og kjørevei o_V01, med tilhørende fortau, busslommer, gang- og sykkelvei skal være ferdigstilt. Tilhørende VA anlegg skal

være opparbeidet og øvre bærelag/1. slitelag på kjørevei o_V01 skal være lagt. Ras- og fallsikring innenfor tilgrensende/tilhørende offentlige områder skal være gjennomført.

Før det gis brukstillatelse skal stiforbindelser/snarveier til o_Kvartalslek være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse innen B9 og B10 skal sandlek o_Lek 1 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Øvre bærelag/1. slitelag på samferdselsanleggene o_V10.1, o_V10.2, o_P10.1, o_P10.2 og o_P10.3 skal være lagt og tilhørende VA-anlegg skal være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse innen B12 skal sandlek o_Lek 2 og snarvei o_Ft2 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Øvre bærelag/1. slitelag på samferdselsanleggene o_V12.1, o_P12.1 og o_P12.2 skal være lagt og tilhørende VA- anlegg skal være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse innen B13 skal sandlek o_Lek 3 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Øvre bærelag/1. slitelag på samferdselsanleggene o_V13.1 og o_P13.1 skal være lagt og tilhørende VA- anlegg skal være opparbeidet.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 09.04.2014 som sak nr. 62.

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring av §1.1 godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 23.08.2018 (teknisk justert etter vedtaket).

Plan nr. 1368.

Rv41 – Rv451, ny veg til Kjevik Kommunedelplan

Dato 07.01.2015

BESTEMMELSER

Formål:

Kommunedelplanen omfatter rv. 41 og rv. 451 mellom E18 og Kjevik flyplass. C-korridoren går fra eksisterende kryss på E18 ved Timenes til terminalområdet ved flyplassen. Planen skal, på et overordnet og prinsipielt nivå, avklare trasé for fremtidig Rv41/Rv451 og fastsette et båndlagt areal for å unngå at det etableres tiltak i nærheten av traséen som kan være til hinder for videre planlegging og bygging av veganlegget.

1. Samferdselsanlegg (pbl. §11-7 nr. 2)

§1.1. Røde symboler i plankartet indikerer alternativ for hovedvegtrasé og kryssplassering mellom E18 og Kjevik flyplass. Endelig optimalisering og arealbeslag skal fastsettes i reguleringsplan.

§1.2. Prosjektet skal utgjøre et helhetlig og sammenhengende veganlegg etter de prinsipper som presenteres i planbeskrivelse med KU. Vegen skal planlegges etter gjeldende vegnormaler og etter den standard som fremgår av samme planbeskrivelse.

§1.3. Det skal legges til rette for sammenhengende sykkelveg for hele strekningen. Deler av denne kan ligge langs eksisterende veg.

2. Båndleggingssoner (pbl § 11-8, d)

§2.1. Arealet er båndlagt for tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny veg til Kjevik med tilhørende anlegg, inntil reguleringsplan er vedtatt etter plan- og bygningsloven.

§2.2. Søknader om tiltak som ligger innenfor båndleggingssonen skal forelegges Statens vegvesen for uttale før vedtak fattes.

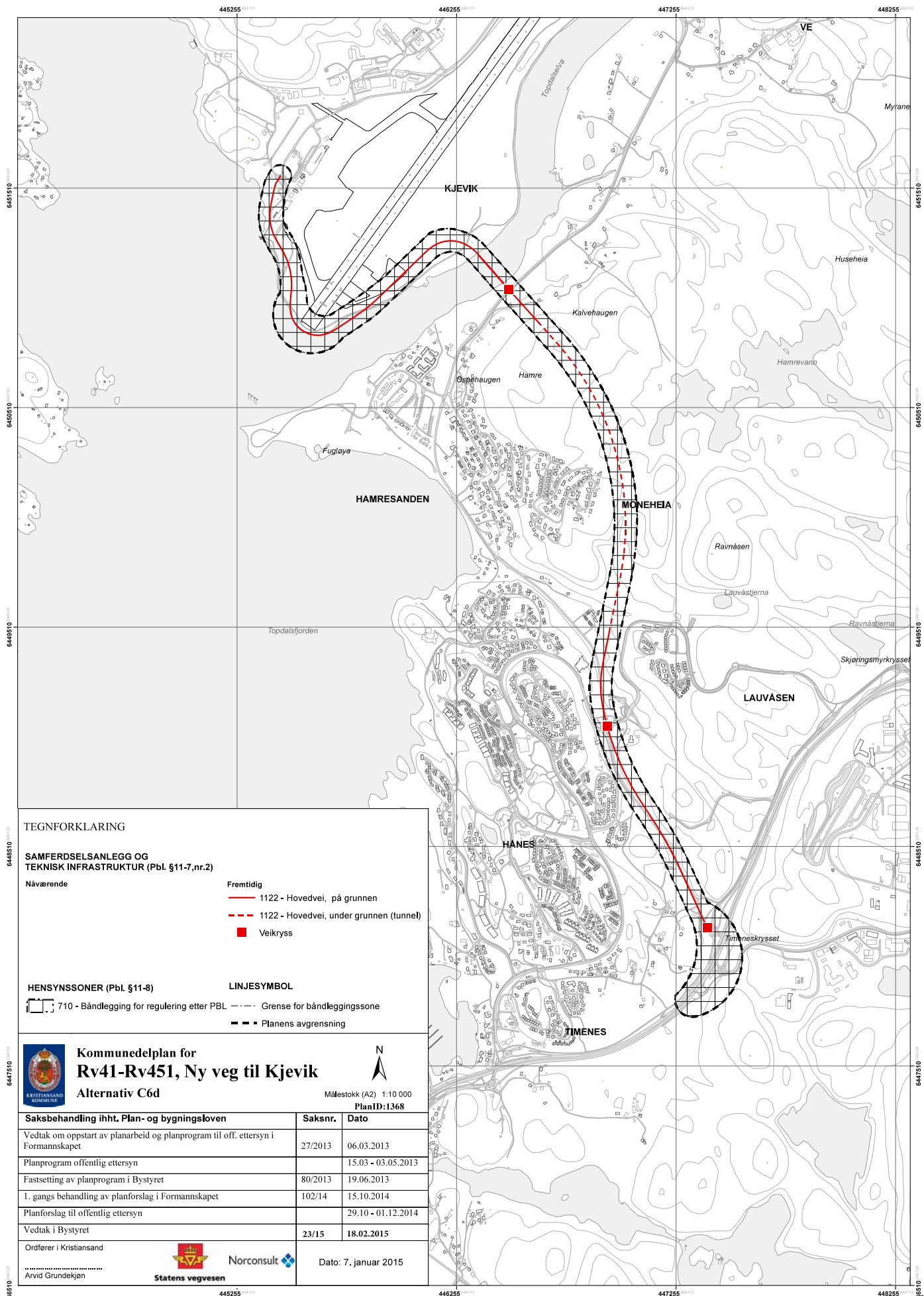
3. Miljøkvalitet (pbl § 11-9, nr. 6)

§3.1. I arbeidet med reguleringsplanen skal det utføres støykartlegging i samsvar med støyretningslinje T1442. Endelig utforming av støyskjermende tiltak skal avklares i reguleringsplanen.

§3.2. I arbeidet med reguleringsplanen skal det utføres beregning av luftforurensning i samsvar med nasjonale mål for luftforurensningskomponenter og miljødirektoratene sine uteluftkriterier. Endelig utforming av tiltak skal avklares i reguleringsplanen.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 18.02.2015 som sak nr. 23.

Ordfører i Kristiansand.



TEGNFORKLARING

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §11-7,nr.2)

Nåværende

Fremtidig

- 1122 - Hovedvei, på grunnen
- 1122 - Hovedvei, under grunnen (tunnel)
- Veikryss

HENSYNSSONER (Pbl. §11-8)

LINJESYMBOL

- 710 - Båndlegging for regulering etter PBL
- Grense for båndleggingssone
- Planens avgrensning



Kommunedelplan for Rv41-Rv451, Ny veg til Kjevik Alternativ C6d

Målestokk (A2) 1:10 000
PlanID:1368

Saksbehandling ihht. Plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato
Vedtak om oppstart av planarbeid og planprogram til off. ettersyn i Formannskapet	27/2013	06.03.2013
Planprogram offentlig ettersyn		15.03 - 03.05.2013
Fastsetting av planprogram i Bystyret	80/2013	19.06.2013
1. gangs behandling av planforslag i Formannskapet	102/14	15.10.2014
Planforslag til offentlig ettersyn		29.10 - 01.12.2014
Vedtak i Bystyret	23/15	18.02.2015
Ordfører i Kristiansand		
Arvid Grundeckjen		



Dato: 7. januar 2015

Plan nr 1372**Bestemmelser og retningslinjer for****KOMMUNEDELPLAN FOR HAMREVANN-OMRÅDET**

Fastsatt med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11

Vedtatt av bystyret 1.juni 2016

§1 Generelle bestemmelser (PBL § 11-9)**§ 1.1. Plankrav (pbl § 11-9, nr 1)**

- a. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6 kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
- b. I delområde 1 skal det utarbeides detaljreguleringsplaner. Planene skal ta med seg tilstøtende del av hovedvei og tilhørende grønnstruktur som er omfattet av rekkefølgekrav til delområdet.
- c. Det skal utarbeides områdereguleringsplan for delområdene 2 og 3. Områdereguleringsplan skal omfatte alle arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og grønnstruktur.

§ 1.2 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)

- a. Vannforsyning og avløp
Offentlige vann- og avløpsanlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til VA-norm for Kristiansand kommune. Tekniske anlegg skal dimensjoneres for hele kommunedelplanområdet og ivareta muligheter for påkobling mot naboområder.
- b. Samferdsel
Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til veinormal for Kristiansand kommune.
- c. Overvannshåndtering
Det skal tilrettelegges for lokal overvannshåndtering som sikrer at avrenningen fra arealet ikke øker i forhold til dagens situasjon. Overflatene skal i hovedsak være blågrønne vannfordrøynings effektive tiltak som vannspeil, grønne tak, overflater med vegetasjon og lignende.

§ 1.3 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av detaljreguleringsplaner.

- a. Utbygging av planområdet skal ikke igangsettes før det er dokumentert at det vil bli etablert et godt busstilbud som skal settes i drift ved innflytting av første bolig. Tilbudet skal være i samsvar med plan for kollektivtrafikk jfr bestemmelsenes § 1-8.
- b. Den delen av Hamrevannområdet som ligger nærmest område for offentlig bebyggelse i Lauvåsen skal bygges ut først. Delområde 2 og 3 kan ikke bygges ut før delområde 1 er ferdig utbygd.
- c. Oppvekstområde i Hamrevannområdet skal utvikles etter oppvekstområde i Lauvåsen.
- d. Før godkjenning av første detaljreguleringsplan skal det foreligge overordnet godkjent teknisk plan og godkjent overordnet utomhusplan for delområde 1, felt 1 A, B, C og D med tilstøtende veier og tilhørende grønnstruktur fastsatt i rekkefølgekrav. Tidspunkt for ferdigstilling av tiltak i tråd med godkjent utomhusplan innenfor hvert enkelt felt og tilhørende grønnstruktur skal avklares i rekkefølgebestemmelser til den enkelte detaljreguleringsplan.

- e. Nødvendige tekniske anlegg, vannforsyning, avløpsnett, energiforsyning og veier, herunder også anlegg for gående og syklende, kollektivtransportanlegg og viktige samfunnstjenester som skoletilbud og barnehager mv. skal være etablert før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse, jf. bestemmelsene § 1-9 nr. 4 f.
- f. Påslipp fra Hamrevann-området til kommunalt avløpsledningsnett på mer en 11l/sek er ikke tillatt før avløpskapasiteten er økt.
- g. Bygging i nedbørsfeltet til Vesvann kan ikke finne sted før ny vannkilde er koblet mot nettet øst for Topdalsfjorden eller det er gjennomført andre tiltak som ivaretar Vesvann som krisevannkilde. Tiltak som krever konsesjon etter vannressursloven eller tillatelse etter annet lovverk skal avklares før oppstart av første detaljregulering.
- h. Grønnstruktur med tilhørende tilretteleggingstiltak skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan og rekkefølgekrav fastsatt i detaljregulering, før det gis igangsettingstillatelse til tiltak.
 - Turløype ved Ravneheia, (o_GTD3) og o_GF1 og o_GF2 skal opparbeides i tilknytning til utbygging i felt 1A.
 - Turvei Lauvåstjønn – Ravnåstjønn, (o_GTD1) og o_GN1 skal opparbeides i tilknytning til utbygging i felt 1B.
 - Turvei rundt vestre del av Hamrevann (o_GTD2) inkl. adkomstvei og badeplasser (o_GF4) samt o_GF3, o_GF8 og o_S1 skal opparbeides i tilknytning til utbygging i felt 1C.
 - Turløypene (o_GT6) ved Ravnåsvassdraget, grønnstruktur ved Nordåstjønn (o_GF9) og naturområdet o_GN2 skal opparbeides i tilknytning til utbygging i felt 1D.
 - Turløype rundt østre del av Hamrevann, (o_GTD5) og grønnstruktur og turvei (o_GN4) mellom felt 2 og 3 skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før igangsetting av mer enn 50 % av felt 2 eller 50 % av felt 3. Bestemmelsen skal konkretiseres i områdereguleringsplan.
 - Gang- og sykkelvei (o_S2) gjennom landbruk, natur- og friluftsområdet (L-1) og o_GT4, skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse i felt 2A.
 - Hensynsone grønnstruktur i felt 3 skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse til 50 % av felt 3.
 - Gang- og sykkelvei (o_S3) og turvei i naturområde øst for felt 3C mot Ve skole og Øygårdstjønn (o_GTD7-8) skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før utbygging i felt 3C
 - O_GF5-7 skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før utbygging/igangsettingstillatelse i felt 3D.
- i. Planskilt kryssing av gang- og sykkelvei skal bygges samtidig med etablering av hovedadkomst fra Skjøringsmyrkrysset.
- j. Det skal etableres brannhemmende korridor og skjerming mot Dyreparken før bygging øst for 2x110 kV kraftlinjene.

§ 1.4. Funksjonskrav og utbyggingsvolum for ulike formål (pbl § 11-9 nr. 5)

Bebyggelse og anlegg – generelt

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. pbl 11-7 nr. 1, inkluderer boligbebyggelse med tilhørende sosial infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, mindre næringsbygg, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg.

Offentlig og privat tjenesteyting

Arealer avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, jf. pbl 11-7 nr. 1, skal benyttes til offentlige tjenester, herunder oppvekstsenter med skole, barnehage, fritid, idrettsanlegg og nærmiljøpark samt sykehjem/omsorgsboliger.

Grønnstruktur

Tiltak innenfor arealformål grønnstruktur skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan. Innhold i utomhusplan skal følge kommuneplanens bestemmelser og skal planlegges og opparbeides i tråd med normal for utomhusanlegg, sist reviderte.

Turstier og turveier som skal opparbeides er vist på plankartet. Badeplass skal opparbeides i Hamrevann innenfor o_GB1. I Naturområdene (o_GN1-2) skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares.

§ 1.5. Uteoppholdsareal til bolig (pbl § 11-9 nr. 5)

Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal skal differensieres i forhold til tetthet og boligtyper.

§ 1.6. Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

a. Funksjonskrav

- Uteareal for opphold lek og rekreasjon skal ha sol på minst halve arealet klokken 15 vårjevndøgn.
- Areal brattere enn 1:3 er ikke tellende unntatt der dette kan inngå i lekeareal, for eksempel akebakke.
- Alle utearealer som skal forvaltes/eies av kommunen, skal utformes og anlegges i samsvar med "Normaler for uteanlegg i Kristiansand kommune", sist reviderte.

b. Lokalisering og utbyggingsvolum/ dimensjonering

Det skal etableres nærmiljøpark og 11'er fotballbane innenfor areal avsatt til offentlig tjenesteyting.

7'er fotballbaner skal etableres i feltene 1D og 1B. Antall fotballbaner i delområde 2 og 3 skal avklares og lokaliseres i områderegeringsplan i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

For 7'er fotballbaner skal det settes av minimum fire dekar, og for 11'er fotballbaner minimum ni dekar, inkludert parkeringsareal. For 11'er fotballbaner skal det i tillegg settes av areal til garderobeanlegg.

Det skal etableres en kvartalslekeplass innenfor hvert felt, 1A, B, C og D.

Sandlekeplass/tilbud dimensjoneres og lokaliseres i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

Kommuneplanens bestemmelser om uteoppholdsareal skal legges til grunn ved planlegging av barnehager og sykehjem.

§ 1.7. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

For boligbebyggelse skal det avsettes parkeringsareal for maksimalt 2 biler og minimum 2 sykler pr. bruksenhet, på egen tomt eller 1,5 biler på felles parkeringsplass. Det skal etableres 0,25 gjesteparkeringsplasser for bil pr. bruksenhet på offentlig parkeringsplass. Forøvrig gjelder kommuneplanens parkeringsbestemmelser ved regulering og ved søknad om nye tiltak.

§ 1.8 Forhold som skal avklares og belyses i detaljreguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)

1. Det skal utarbeides overordnet teknisk plan og utomhusplan med beskrivelse for hele kommunedelplanområdet. Teknisk plan skal vise plassering og utformingen av overordnede offentlige trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett og energiforsyning.
2. Det skal utarbeides plan for kollektivtrafikk for hele delområde 1, som viser løsning for et godt kollektivtilbud. Kollektivplanen skal inngå som en del av planmaterialet til den første reguleringsplanen i kommunedelplanområdet. Planen skal vise hvilke tiltak som skal iverksettes for at buss, i tillegg til sykkel og gange, skal bli det foretrukne transportmiddelet, herunder, antall avganger morgen, ettermiddag, hverdag og helg. Finansiering av kollektivtrafikktilbudet inngår i kollektivplanen. Planen skal også vise antall boenheter innenfor en avstand på henholdsvis 300 og 500 meter mellom bolig og busstopp, mål i gangavstand, og hvilken rekkefølge boligene skal bygges ut i for å ivareta målsettingen om høy kollektivandel.
3. Særlige forhold for Hamrevann-området som skal ivaretas i detaljreguleringsplanene:
 - a. Forutsetninger og vilkår for bygging innenfor sikringssonen over tunnel.
 - b. Byggehøyde på veg innenfor angitt flomsone
 - c. Behov for arkeologiske undersøkelser, herunder av Vingården og Heimeøygard, angitt med hensynssone kulturmiljø.
 - d. Det skal areal til barnehage i felt 1D og 7'er fotballbaner i felt 1B og felt 1D.
4. Detaljreguleringsplanen for hvert felt skal ivareta:
 - a. Detaljreguleringene skal ta med seg tilstøtende del av samleveger avsatt på kommunedelplankartet og tilhørende grønnstruktur fastsatt i rekkefølgebestemmelser.
 - b. Samle- og adkomstveier herunder gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder og busstopp, offentlige tjenester og grøntstruktur
 - c. Utbyggingsstruktur, herunder fordeling av boligtyper, offentlig tjenesteyting og idrettsanlegg.
 - d. Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann avløp og energiforsyning
 - e. Intern grøntstruktur med lekeplasser, turveier, badeplasser og vannformål.
 - f. Konkretisering og fastsettelse av rekkefølgekrav for tiltak og nødvendig tjenestetilbud innenfor og utenfor planområdet
 - g. Tomteinndeling, byggegrenser og antall boenheter.
 - h. Bebyggelsens høyde, møneretning og takform, plassering i terreng og eksponering i omgivelsene
 - i. Fellesarealer.
 - j. Parkeringsplasser/garasjer/parkeringskjeller
 - k. Bevaring av natur- og landskap i byggeområder inntil disse skal realiseres.
 - l. Det utredes hvordan overvann håndteres. Utredningen skal vurdere permeabiliteten på overflatene innenfor reguleringsplanområdet. I utredningen skal det foreslås konkrete tiltak der permeabilitet og estetisk kvalitet sammen skal vurderes og godkjennes av kommunen. Det skal dokumenteres at avrenning fra areal avsatt til bebyggelse ikke overstiger dagens situasjon.
 - m. Tilstrekkelig sikkerhet mot skred skal dokumenteres.
 - n. Erosjonsfare som følge av tiltak i planens skal dokumenteres og ivaretas.
 - o. Krav til teknisk plan og utomhusplan, jf. kommuneplanens bestemmelser.
 - p. Det skal undersøkes om magnetfeltet nær høyspentanlegg kan bli høyere enn 0,4 μ T i årsgjennomsnitt ved lekeplasser, barnehager, skoler og boliger med tilhørende uteområder. Dersom magnetfeltet kan bli over 0,4 μ T, skal utredning gjennomføres for å vurdere alternative løsninger eller tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 1.9 Forhold som skal avklares og belyses i områdereguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)

1. Særlige forhold for Hamrevannområdet som skal ivaretas i
 - a. Forutsetninger og vilkår for bygging innenfor sikringssonen over tunnel.
 - b. Byggehøyde på veg innenfor angitt flomsone
 - c. Behov for arkeologiske undersøkelser, herunder av Vingården og Heimeøygard, angitt med hensynssone kulturmiljø.
 - d. Behov for offentlige tjenester skal utredes. Det skal avsettes på nødvendig areal til offentlige tjenester, herunder skole, barnehager, fritid, idrettsanlegg, nærmiljøpark og sykehjem/omsorgsboliger.
 - e. Det skal utarbeides plan for kollektivtrafikk for hele planområdet som viser løsning for et godt kollektivtilbud. Kollektivplanen skal inngå som en del av planmaterialet til områdereguleringsplanen. Planen skal vise hvilke tiltak som skal iverksettes for at buss, i tillegg til sykkel og gange, skal bli det foretrukne transportmiddelet, herunder, antall avganger morgen, ettermiddag, hverdag og helg. Finansiering av kollektivtrafikktilbudet inngår i kollektivplanen. Planen skal også vise antall boenheter innenfor en avstand på henholdsvis 300 og 500 meter mellom bolig og busstopp, mål i gangavstand, og hvilken rekkefølge boligene skal bygges ut i for å ivareta målsettingen om høy kollektivandel.
2. Områdereguleringsplanen skal ivareta
 - a. Avgrensning av områder med krav om detaljreguleringsplan
 - b. Utbyggingsstruktur, herunder utnyttelsesgrad, fordeling av boligtyper, offentlig tjenesteyting og idrettsanlegg.
 - c. Areal for offentlige tjenester
 - d. Overordnet plan for teknisk infrastruktur, herunder vei, vann avløp og energiforsyning
 - e. Overordnet grønnstruktur
 - f. Konkretisering og fastsettelse av rekkefølgekrav for tiltak og nødvendig tjenestetilbud innenfor og utenfor planområdet
 - g. Det utredes hvordan overvann skal håndteres. Utredningen skal vurdere permeabiliteten på overflatene innenfor reguleringsplanområdet. I utredningen skal det foreslås konkrete tiltak der permeabilitet og estetisk kvalitet sammen skal vurderes og godkjennes av kommunen. Det skal dokumenteres at avrenning fra areal avsatt til bebyggelse ikke overstiger dagens situasjon.
 - h. Tilstrekkelig sikkerhet mot skred skal dokumenteres.
 - i. Erosjonsfare som følge av tiltak i planens skal dokumenteres og ivaretas.
 - j. Det skal undersøkes om magnetfeltet nær høyspentanlegg kan bli høyere enn 0,4 μT i årsgjennomsnitt ved lekeplasser, barnehager, skoler og boliger med tilhørende uteområder. Dersom magnetfeltet kan bli over 0,4 μT , skal utredning gjennomføres for å vurdere alternative løsninger eller tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 2 Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (PBL § 11-10)

§ 2.1. Offentlige formål (pbl § 11-10 nr. 3)

- a. Arealer som i kommunedelplanen er avsatt til arealformål "grønnstruktur", med underformål "turdrag", "friområde" og "badeplass", skal være offentlig.
- b. Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting skal være offentlig der det går frem av reguleringsplan.

§ 3 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4, (PBL § 11-11)

§ 3.1. Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl § 11 11 nr 3)

Innenfor område avsatt til friluftsområdet i vann og vassdrag skal det opparbeides badeplass. Området tillates mudret.

§ 3.2. 50-metersbelte langs vassdrag (pbl § 11 11 nr. 5)

I 50-metersbeltet langs vassdrag/bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand er tiltak som kan ødelegge eller forringe verneverdi ikke tillatt. Tiltak i samsvar med formålet er tillatt når de inngår i reguleringsplan.

§ 4 Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 11-8)

§4.1. Drikkevannsforsyning (pbl § 11-8 nr. a)

Bygging i nedbørsfeltet til Vesvann kan ikke finne sted før ny vannkilde er koblet mot nettet øst for Topdalsfjorden eller det er gjennomført andre tiltak som ivaretar Vesvann som krisevannkilde. Tiltak som krever konsesjon etter vannressursloven eller tillatelse etter annet lovverk skal avklares før oppstart av første detaljregulering.

§ 4.2. Sikringssone over og rundt vegtunnel (pbl § 11-8 nr a)

Sikringssone rundt vegtunnelen (H190) er 20 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Innenfor sikringssonen rundt planlagt tunnel kan arealene benyttes i samsvar med fastsatt arealformål, men det kan ikke gjøres inngrep dypere enn 3 meter under terrengoverflaten. Det tillates ikke peling til fjell, sprenging eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan gi skade på tunnelene eller tunnelinnredningen.

§ 4.3 Støysone (pbl § 11-8 nr a)

Ny bebyggelse skal ha tilfredsstillende støyforhold på inne- og utearealer. Bebyggelse i rød støysone tillates ikke.

§ 4.4. Faresone flom (pbl § 11-8 nr a)

Innenfor områder vist som hensynsone flom tillates ikke oppføring av ny bebyggelse. Enkel tilrettelegging for allment friluftsliv i form av turveger, turstier, toalett og badeplasser er tillatt.

§ 4.5. Faresone høyspenning (pbl § 11-8 nr a)

Innenfor faresone, høyspenning er bebyggelse ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er trafostasjon og anlegg tilknyttet kraftlinjene.

§ 4.6. Faresone skred (pbl § 11-8 nr a)

Innenfor områder vist som hensynsone skred skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger konkret vurdering av skredfare.

§ 4. 7. Ny Rv 41 til Kjevik (pbl § 11-8 nr d)

Kommunedelplan for ny Rv41 og Rv451 er angitt med hensynssone, båndlagt for regulering etter plan- og bygningsloven.

RETNINGSLINJER

Restriksjonsområde for Kristiansand lufthavn, Kjevik

Reguleringsplaner innenfor restriksjonsområde skal oversendes Avinor for uttalelse

Sikringssone over og rundt vegtunnel (pbl § 11-8 nr a)

Søknad om tiltak innenfor sikringssone over og rundt vegtunnel, ny veg til Kjevik, skal forelegges statens vegvesen til uttalelse.

Naturmiljø (pbl § 11-8 nr. c)

Innenfor areal avsatt til hensynssone naturmiljø skal eksisterende utvalgte naturtype hule- og grove eiker ivaretas, jf. Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven

Hensynssone grønnstruktur

Innenfor areal avsatt med hensynssone grønnstruktur skal arealbruken langs Hamrevannsbekken reguleres slik at bekken har dreneringskapasitet og at arealene inngår i interngrønnstruktur for delområdet.

Kulturmiljø (pbl § 11-8 nr. c)

Innenfor områder avsatt med hensynssone kulturmiljø må det foretas arkeologiske undersøkelser dersom det skal åpnes for tiltak.

Saksbehandling av plan for kollektivtrafikk (bestemmelsene § 1.8)

Plan for kollektivtrafikk skal utarbeides i nært samarbeid med Vest-Agder fylkeskommune. Fylkeskommunen opprettholder rett til innsigelse på reguleringsplaner, dersom kollektivplanen og reguleringsbestemmelser ikke ivaretar kravet om etablering av et godt kollektivtilbud.

Vedtatt av Bystyret i Kristiansand 1.juni 2016 som sak 75/16

*Harald Furre
ordfører*

Retting etter bystyrets vedtak:

Betegnelse delområde, delfelt og felt er justert. Planen består av 3 delområder, som hvert er inndelt i flere felt.

Nabolagsprofil

Feltspatveien 22

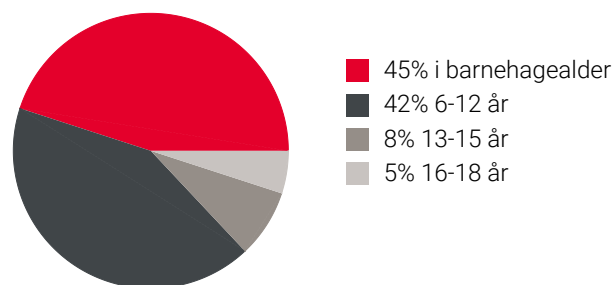
Offentlig transport

🚶 Granittveien Linje M2, 587T	5 min 🚶 0.4 km
✈️ Kristiansand Kjevik	10 min 🚶
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 🚶 11.1 km

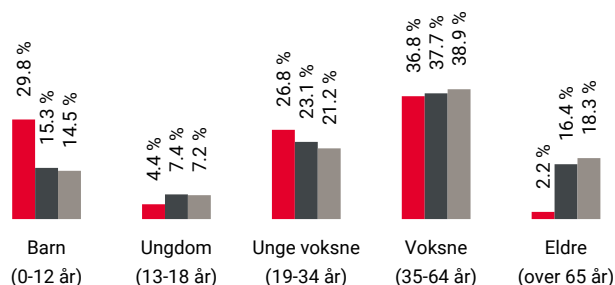
Skoler

Brattbakken skole (4-7 kl.) 284 elever, 14 klasser	4 min 🚶 2.2 km
Heståsen skole (1-3 kl.) 188 elever, 9 klasser	6 min 🚶 3.3 km
Ve skole (1-10 kl.) 384 elever, 20 klasser	8 min 🚶 5.5 km
Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	8 min 🚶 5.4 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 214 elever, 12 klasser	5 min 🚶 3.2 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min 🚶
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	14 min 🚶 10.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Luvåsen Nord	744	260
🟤 Kommune: Kristiansand	113 737	52 495
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

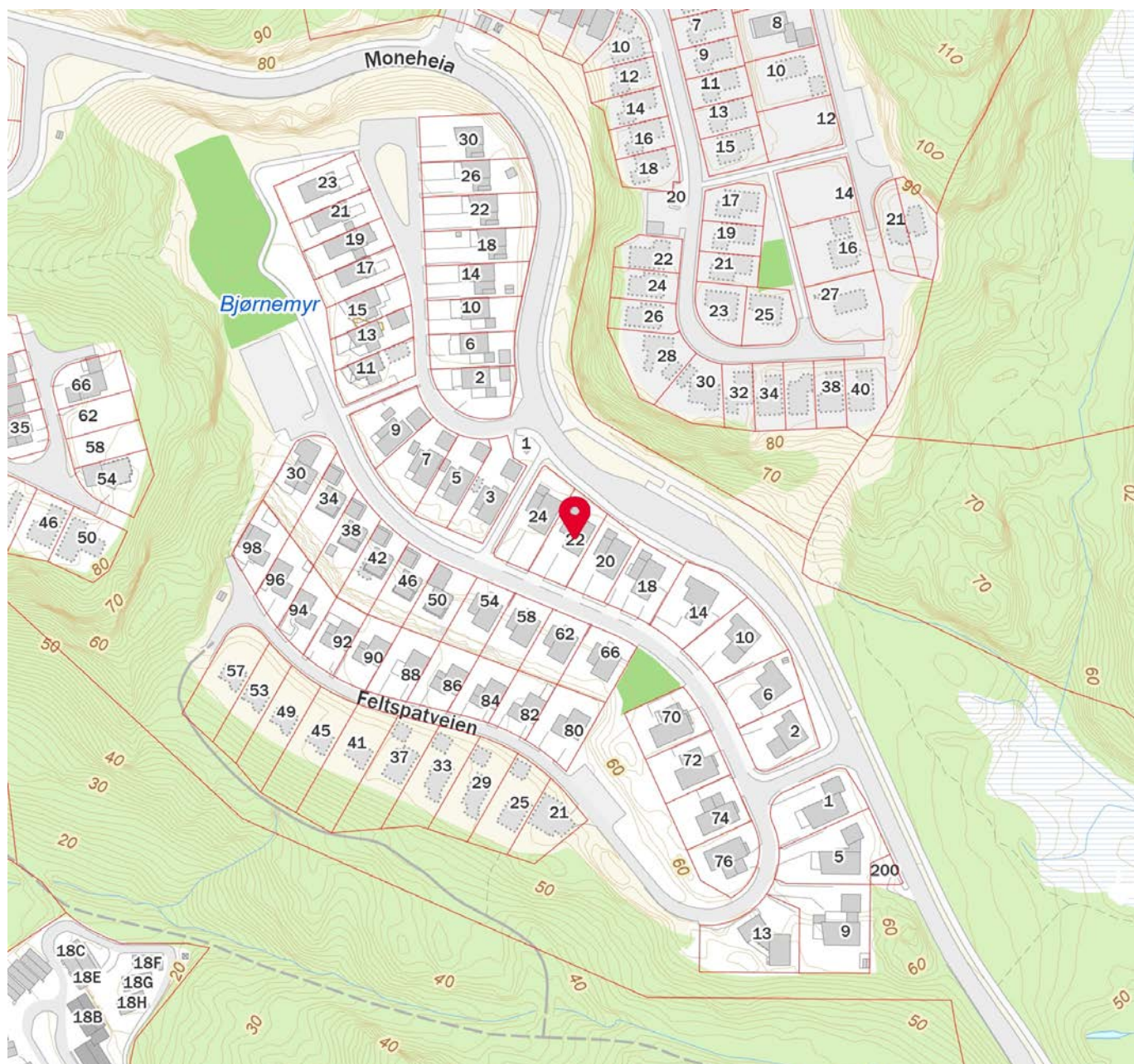
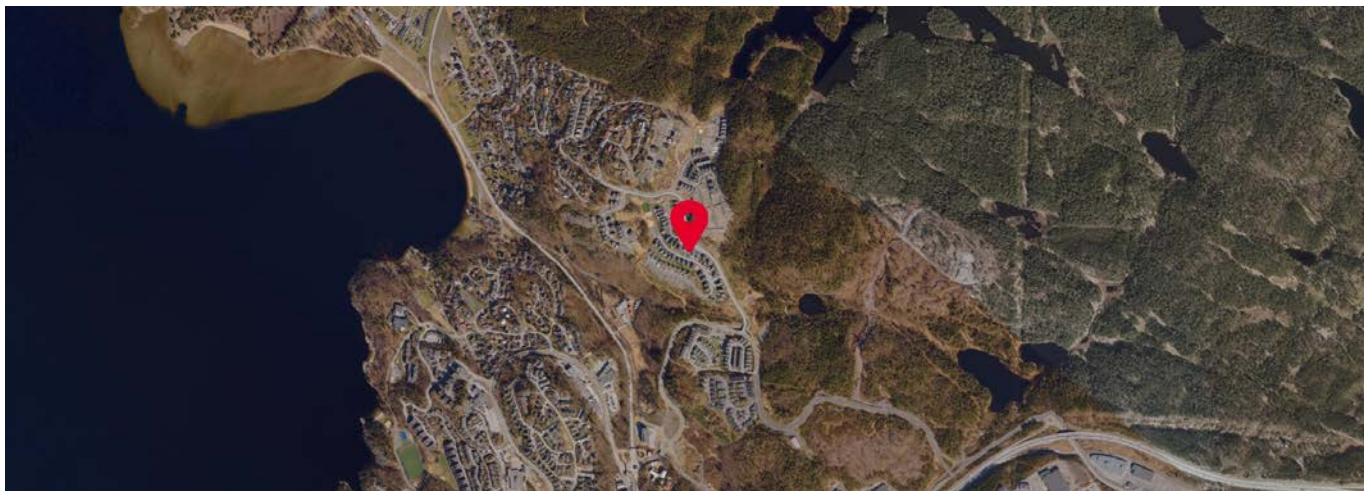
Hånes Solkollen barnehage (1-5 år) 176 barn	21 min 🚶 1.6 km
Timenes Gårds- og naturbarnehage (1-5... 22 barn	4 min 🚶 2.5 km
Jordbærveien barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 🚶 3.1 km

Dagligvare

Kiwi Hamresanden Søndagsåpent	27 min 🚶 1.9 km
Kiwi Hånes	4 min 🚶

Sport

⚽ Grovikveien aktivitetsanlegg Ballspill	4 min 🚶 2.1 km
⚽ Grovika kunstgressløkke Ballspill	4 min 🚶 2.1 km
🏊 Fitness 24/7	14 min 🚶
🏊 Adrenalin Kristiansand	21 min 🚶





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 eieendom (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, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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. FASTMONTERTE 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.

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.



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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Feltspatveien 22
4656 HAMRESANDEN

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 viderefremidlet 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