

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Aarhus

Mobil 918 86 234

E-post simon.aarhus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 350,-
Total ink omk.: Kr 2 051 350,-
Selger: Mette Aasland

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 131/136 kvm
Tomtstr.: 3025.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 515, bnr. 153
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1411250477

Flott enderekkehus i barnevennlige omgivelser| Solrik terrasse I Carport

Velkommen til Gangdalen 18D - Et flott og romslig enderekkehus med barnevennlig beliggenhet!

Her får du et flott enderekkehus med romslig bad, praktisk vaskerom, delvis åpen stue-/kjøkkenløsning og ett soverom. Boligen har en innbydende terrasse med gode solforhold, hvor man kan nyte varme sommerdager og rolige kvelder. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en god romfølelse gjennom hele boligen. Til eiendommen følger også parkering i carport. Barnehage og skole ligger en kort kjøretur unna, og Kristiansand sentrum med et bredt utvalg av butikker og byliv nås på en god halvtime i bil.

Verdt å nevne:

- Carport
- Innbydende uteområde
- Nærhet til barnehage og skole
- Barnevennlig og rolige omgivelser
- Utvendig bod på 5m²

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	63
Energiattest	135
Nabolagsprofil	141
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 136 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Gang, bod, vaskerom, bad, 1 soverom og stue/kjøkken.

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 43 m² Stue/kjøkken, bad/vaskerom og 1 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

2. etasje

5 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 145 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

- Lite soverom er omgjort til vaskerom.
- Loftsetasjen er innredet som en egen boenhet.
- Takoverbygget over hovedinngangsdøren er forlenget frem til bygningens ytterhjørne.

Tiltakene er ikke omsøkt eller godkjent av lokale bygningsmyndigheter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3025.9 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger på en lettstelt og praktisk tomt som lar deg nyte uteplassen uten mye vedlikehold. På fremsiden finner du en romslig balkong med gode solforhold – et perfekt sted for avslapning, grilling eller hyggelige sammenkomster. Til boligen følger også parkering i carport, som gir trygg og snøfri parkering året rundt.

Beliggenhet

Boligen ligger i et idyllisk og rolig område på Kilen i Finsland, i et barnevennlig nabolag med trygg og etablert bebyggelse. Her bor man med kort avstand til dagligvarebutikk, og med flotte turområder like ved eiendommen. Området byr på fine stier, småelver og vann, samt badeplass med sandstrand ved Livatnet rett i nærheten.

Finsland barnehage ligger kun ca. 1 km unna, og det er omtrent 6 km til Finsland skole. Det er også gangavstand til nærmeste bussholdeplass.

For større servicetilbud ligger kommunesenteret på Nodeland ca. 19 km unna. Kristiansand sentrum nås på en god halvtime med bil, noe som gjør det enkelt å kombinere landlige omgivelser med nærhet til byliv og arbeidsmuligheter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Byggmester Erling Eliassen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Del av et rekkehus, oppført i år 2013.

Boligen går over to etasjer, bestående av:

1. etg: Bad, vaskerom, stue/ kjøkken, soverom, gang og bod.

Hybel loftsetasje: Stue/ kjøkken, bad/ vaskerom og soverom.

Vinduer, dører, taktekking og utvendig kledning er fra byggeår.

Innvendige bygningsdeler er fra byggeår.

Baderom og vaskerom med tilhørende installasjoner i 1. etasje samt bad/vaskerom med installasjoner i loftsetasjen er fra byggeår.

Kjøkken med installasjoner i 1. og 2. etasje er fra byggeår.

Eiendommen har flat tomt.

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand.

Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som undertegnende ønsker å gjøre oppmerksom på.

Oppsummering/ sammendrag av dette vises på side 6 i rapporten.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Kjøper må være oppmerksom på leietidsberegningene for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig taktekking, vinduer, røropplegget og el-anlegget i boligen som legges til grunn for vurderingen. Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av røropplegget i boligen. Det er naturlige aldringssvekkelser som legges til grunn for vurderingen.

Lovlighet:

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

- Lite soverom er omgjort til vaskerom.

- Loftsetasjen er innredet som en egen boenhet.

- Takoverbygget over hovedinngangsdøren er forlenget frem til bygningens ytterhjørne.

Tiltakene er ikke omsøkt eller godkjent av lokale bygningsmyndigheter.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen? 2013

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja
Beskrivelse: Overetasjen kan brukes til utleie

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Beskrivelse: Separert fra underetasje, brukt til utleie

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder følgende:

1.etasje: Gang, vaskerom, bad, bod, 1 soverom og stue/kjøkken.
2.etasje: Gang, stue/kjøkken, bad og 1 soverom.

Parkering i carport.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Innvendige dører
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Kjøkken > Etasje 1. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > Etasje 1. > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom > Overflater Gulv

Tilstandsgrad 2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tomteforhold > Terrengforhold

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport og på egen gårdsplass.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Forsikringsselskap

Storebrand

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk i 2024.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energikarakter B, oppvarmingskarakter Oransje.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 000 000

Kommunale avgifter

Kr 11 416

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsavgift og eiendomsskatt. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr. 2.306,- og inngår i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 800 044

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 200 176

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Andre utgifter

I tillegg til årlig velavgift vil det faktureres for brøyting av privat vei.

Årlig velavgift

Kr 200

Velforening

Myra vel

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 515, bruksnummer 153, seksjonsnummer 8 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:

4204/515/153/8:

11.02.2013 - Dokumentnr: 119266 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 127/1016

01.01.2020 - Dokumentnr: 534732 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1017 Gnr:15 Bnr:153 Snr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av 8 mannsbolig datert 11.11.2013.

Selger har tidligere leid ut loftsetasjen. Loftsetasjen er godkjent som disponibelt rom iht. godkjente bygningstegninger. Disponibelt rom er ikke godkjent til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Under selgers eiertid er den innvendige trappen mellom hovedetasjen og loftet fjernet, og det er etablert en utvendig trapp for adkomst til boligens 2. etasje. Det foreligger tidligere gitt midlertidig dispensasjon og rammetillatelse for innredning av loftet samt etablering av den utvendige trappen. Dispensasjonen og tillatelsen var knyttet til at tiltakshaver selv bodde i leiligheten og var begrunnet i helsemessige forhold.

For at boligen fortsatt skal anses som én boenhet, må den tidligere innvendige trappen til loftsetasjen gjenopprettes, og det må ikke etableres brann- eller lydskille mellom etasjene.

Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan først gis når komplett søknad er sendt inn og underlagt nødvendig kontroll. Det er ikke funnet dokumentasjon på at igangsettingstillatelse ble gitt for de aktuelle tiltakene.

Tiltakene må enten tilbakeføres slik de opprinnelig var, eller omsøkes på nytt hos kommunen.

Kjøper overtar risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra bygningsmyndighetene, herunder risikoen for at bruken ikke kan godkjennes, samt alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.11.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål av plan: Kilen Øst gnr. 15 bnr. 17, 20, 21.

Eiendommen ligger i et område med flomfare.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

51 350 (Omkostninger totalt)

62 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 051 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 062 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 065 050 (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 51 350

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris basert vederlag tilsvarende kr. 39.990,- av for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf -

3 700 Kommunale opplysninger

12 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

15 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 88 650

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

Ansvarlig megler

Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no
Tlf: 988 06 655

Ansvarlig megler bistås av

Simon Aarhus
Eiendomsmeglerfullmektig
simon.aarhus@aktiv.no
Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

28.11.2025









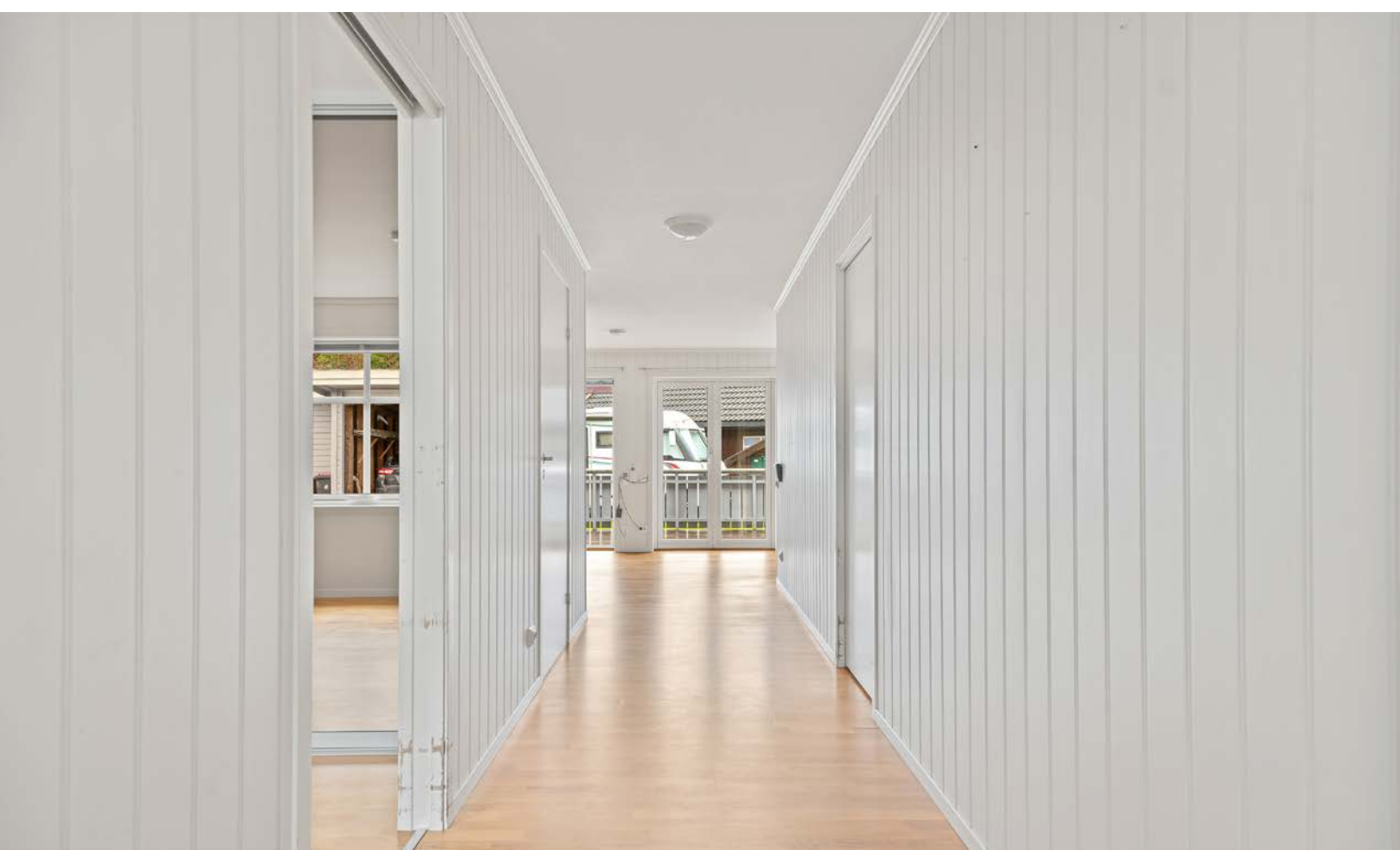




























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Gangdalen 18 D, 4646 FINSLAND

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 515, bnr. 153, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 24.10.2025

Oppdragsnr.: 20281-1798

Referansenummer: AA8596

Autorisert foretak: Byggmester Erling Eliassen AS

Sertifisert Takstingeniør: Erling Eliassen

Vår ref: Erling Eliassen



Byggmester
Erling Eliassen

 **NITO**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester Erling Eliassen AS

Rapportansvarlig

Erling Eliassen
Uavhengig Takstingeniør
post@erlingeliassen.no
995 10 123



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Del av et rekkehus, oppført i år 2013.

Boligen går over to etasjer, bestående av:

1. etg: Bad, vaskerom, stue/ kjøkken, soverom, gang og bod.

Hybel loftsetasje: Stue/ kjøkken, bad/ vaskerom og soverom.

Vinduer, dører, takteking og utvendig kledning er fra byggeår.

Innvendige bygningsdeler er fra byggeår.

Baderom og vaskerom med tilhørende installasjoner i 1. etasje

samt bad/vaskerom med installasjoner i loftsetasjen er fra

byggeår.

Kjøkken med installasjoner i 1. og 2. etasje er fra byggeår.

Eiendommen har flat tomt.

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand.

Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som undertegnende ønsker å gjøre oppmerksom på.

Oppsummering/ sammendrag av dette vises på side 6 i rapporten.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Kjøper må være oppmerksom på leietidsberegningene for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig takteking, vinduer, røropplegget og el-anlegget i boligen som legges til grunn for vurderingen. Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av røropplegget i boligen. Det er naturlige aldringssvekkelser som legges til grunn for vurderingen.

Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99510123. Evt. sende mail med dine spørsmål til post@erlingeliassen.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Lite soverom er omgjort til vaskerom.

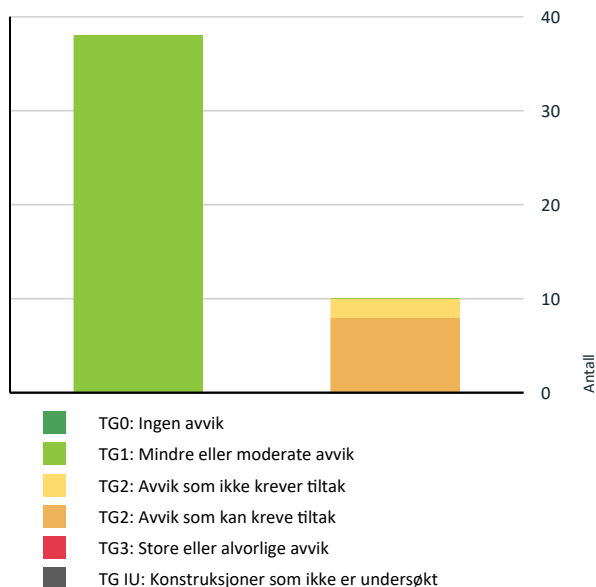
Loftsetasjen er innredet som en egen boenhet.

Takoverbygget over hovedinngangsdøren er forlenget frem til bygningens ytterhjørne.

Tiltakene er ikke omsøkt eller godkjent av lokale bygningsmyndigheter.

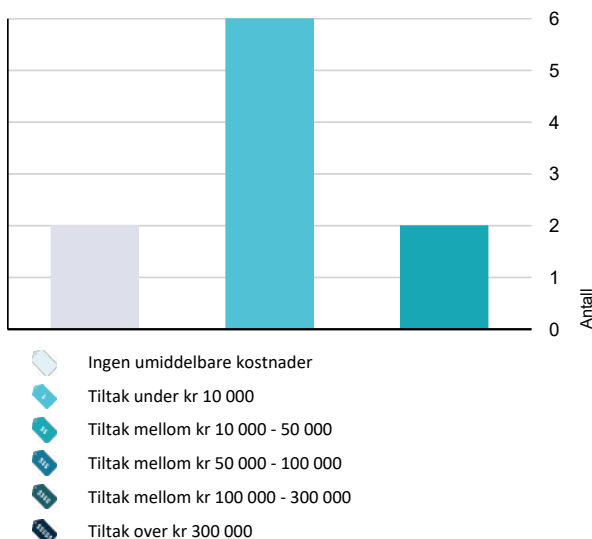
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

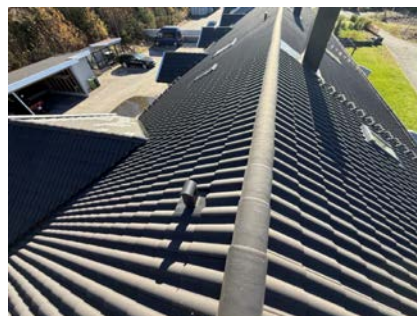


Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.



Stort strekk i leggingen.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet med betongtakstein fra byggeår.
Taket ble inspirert fra taket og jeg løftet på enkelte takstein for å sjekke undertaket.
Undertaket er av diffusjonsåpen duk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekingen har stedvis for stort strekk i leggingen. Takstein langs vindski er kappet i bunn av bølgen, slik at vann ledes inn mot vindski i stedet for ned på takflaten. Vindski mot sørvest har løsnet i nedre del og bør festes på nytt. I gradrennene er det observert enkelte knekte takstein som bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.
Det må sjekkes for utettheter rundt pipe og luftelyre. Rundt pipe og luftelyre skal papp brettes opp fra undertaket og klemmes rundt pipe/luftelyre for å unngå at vann/ snø kan blåse inn. Det var ikke sikker tilgang for å sjekke rundt pipe/ luftelyre på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindski har løsnet i nedre del.

! TG 1 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp av stål fra byggeår.

Pipe, luftelyre og beslag i lakkert stål fra byggeår.

Takvann ført til rør i terreng som er tilknyttet internt/ kommunalt overvannsnett.

Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføring/ beslagløsninger mm, spesielt høst/ vinter ved kraftig nedbør/ snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/ fukt.

Normal levetid er blant annet avhengig av monteringsystemet, klima og takteking. For materialer i sink, plast og plastbelagt stål 25-35 år. For bygningsdeler som ligger innenfor disse grensene vil det være påregnelig med reparasjoner/ utskifting som er å anse som normal vedlikehold.



1 TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført med bindingsverk i tre. Basert på bygningens oppføringsår og målt veggtykkelse antas det at konstruksjonen har en tykkelse på 15 cm. Kledningen består av overmalt liggende trekledning. Det foreligger ikke dokumentasjon om isolasjonsmengde eller om det er etablert vind- og dampsperre i veggkonstruksjonen.

Regelmessig vedlikehold som vask og overmaling bør påregnes for å ivareta bygningsdelens funksjon og levetid.



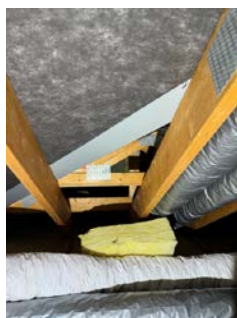
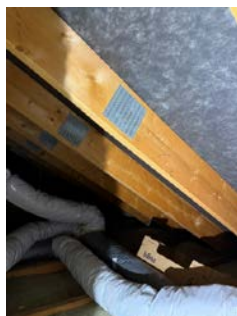
Tilstandsrapport



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen av typen saltak av fabrikkerte takstoler av tre. Lufting via splalter nede v/ raft.
Dimensjoneringen av takkonstruksjonen antas å være i samsvar med byggeårets forskrifter.



! TG 1 Vinduer

Vinduer av tre m/ 2 og 3 lags isolerglass.
Enkelte vinduer har elektrisk åpningsmekanisme installert som hjelpemiddel. Det foreligger usikkerhet om hjelpemiddelsentralen vil demontere utstyret før eiendommen overskjøtes til ny eier.
Tilfeldige vinduer ble funksjonstestet uten avvik.
Normalt vedlikehold og smøring/ justering av hengsler og beslag må påregnes.



! TG 1 Dører

Malt hovedinngangsdør av tre m/ 2 lags isolerglass fra byggeår.
Hovedinngangsdør til loftsetasje av tre med malte overflater m/ 2 lags isolerglass fra år 2014.
Malt balkongdør av tre m/ 2 lagsm isolerglass fra byggeår.
Vaskeromsdør av tre m/ 2 lags isolerglass fra byggeår.
Vaskeromsdøren er utstyrt med elektrisk åpningsmekanisme. Det er uklart om denne vil bli fjernet av hjelpemiddelsentralen før eiendommen overtas av ny eier.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trykkipregnert tre m/ på ca 25 m² ut fra stue.
Rekkverk av overmalt tre. Rekkverkhøyde på 0,95 m.
Fundamentering utført med søyle, dragere/ punktfundamentering mot
terreng. Konstruksjoner med utførelser i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Port i verandarekkverket har skjevheter og tegn til setninger, og går ned
mot terrassegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

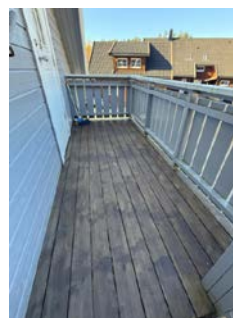
Det anbefales å justere eller utbedre porten for å sikre tilfredsstillende
bruk og hindre videre deformasjon eller slitasje på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda av trykkipregnert tre m/ på ca 4,5 m² ut fra
hovedinngangsdør i loftsetasje.
Rekkverk av overmalt tre. Rekkverkhøyde på 0,9 m.
Fundamentering utført med søyle, dragere/ punktfundamentering mot
terreng. Konstruksjoner med utførelser i tre.



TG 1 Utvendige trapper

Trapp fra 2 etg. og ned til terreng av trykkipregnert tre. Vanger,
rekverk og håndløper av overmalt tre.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Hoveddel 1. etg:

Øvrige rom:

Innvendige overflater består av følgende materialer:

Vegger: Malte panelplater.

Himling: Malte slette overflater.

Gulv: Parkett og belegg.

Boligen var møblert på befaringsdagen, og alle flater var ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje/ gliper må forventes. Skruehull etter oppheng og normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på gulv og veggflater er også normalt etter oppheng av bilder, teppe på gulv etc.

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

På generelt grunnlag er dette en brukt bolig, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger.



Soverom.



Bruksslitasjer på dørkarm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dørkarmar har betydelig bruksslitasje som følge av rullestolbruk. Det er også registrert enkelte utvendige hjørner med manglende hjørnelister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte oppgraderings- og vedlikeholdstiltak må påregnes som følge av byggets alder og tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stue.



Gang.

TO 1 Overflater - 2

Hybel, loftsetasje:

Øvrige rom:

Innvendige overflater består av følgende materialer:

Vegger: Malte slette veggoverflater.

Himling: Malte slette overflater.

Gulv: Parkett og teppe

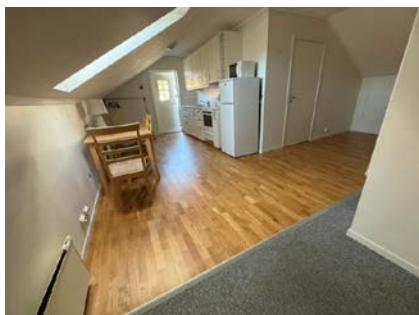
Boligen var delvis møblert på befaringsdagen, og alle flater var ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Det nevnes at dette er en brukt leilighet og at slitasje/ gliper må forventes. Skruehull etter oppheng og normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på gulv og veggflater er også normalt etter oppheng av bilder, teppe på gulv etc.

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

På generelt grunnlag er dette en brukt bolig, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av tre mellom etasjene.
Isolering og lydforhold er ikke vurdert da konstruksjonen ikke er åpnet og heller ikke mulig og besiktige.
Det ble brukt målelaser på gulvene for å måle størrelse på avvik.
I gulvoverflatene på kjøkken i loftsetasje ble det målt lokale avvik i gulv på inntil 11 mm over en kontrollavstand på 2,0 meter.
Avvikene overstiger det som normalt anses som akseptabelt

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Stedstøpt betonggulv 1. etg. Gulvoppbyggingen er ikke vurdert da konstruksjonen ikke er åpnet og ikke mulig å besikte. Det ble brukt målelaser på gulvene for å måle avvik.
Etasjeskillere fremgår som god stand, vesentlige skjevheter i etasjeskiller ble ikke registrert.

1 TG 1 Radon

Basert på byggeår skal bygget være utført med radonsperre. Jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har leca elementpipe fra byggeår. Innv. overflater med pussede og malte overflater.
Vedovn i stue med ubrennbar plate foran ildåpning.
På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige slette hvite finerte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE 1. > BAD

Generell

Baderom og installasjoner fra år 2013.

Rommet har fliselagte gulv og vegger. Varmekabler i gulv.

Malte slette plater i himling.

Rommet inneholder:

-Hvit innredning med nedfelt vask av porselen.

-Toalett.

-Dusjhjørne med forheng av tekstil. Dusjer direkte på gulv og vegger.

-Rommet er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon.



ETASJE 1. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger.

Malte slette plater i himling.

ETASJE 1. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har fliselagte gulv. Varmekabler i gulv.

Lokalt fall mot sluk.

Det er målt 17 mm høydeforskjell på gulv fra topp fuktsikring v/dør terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dør terskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det må etableres en oppkant med vanntett sjikt på 15 mm i døråpningen slik at ikke lekkasjevann renner ut i gang.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 1. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluk er det synelig mansjett under klemring, øvrige deler av membran ligger skjult bak flisene.



ETASJE 1. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

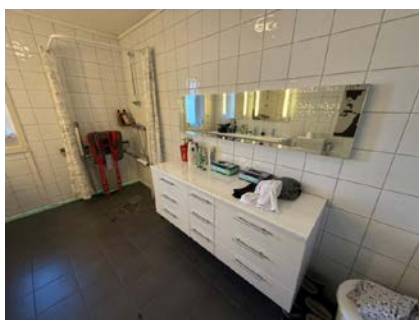
Hvit innredning med nedfelt vask av porselen.

Toalett.

Dusjhjørne med forheng av tekstil. Dusjer direkte på gulv og vegger.

Badet er tilpasset en person med fysiske utfordringer, og er derfor oppgradert med enkelte hjelpemidler. Det er ukjent om disse vil bli fjernet før eiendommen overskjøtes til ny eier. Ved eventuell demontering av utstyret er det viktig å ivareta fuktsikring for å hindre skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



ETASJE 1. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.
Ventilasjon ansees som tilfredstillende.

ETASJE 1. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking da rør for inspeksjon ligger i vegg mot vaskerom.
Fuktsøk på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viser ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.



ETASJE 1. > VASKEROM

Generell

Vaskerom og installasjoner fra byggeår.
Rommet har fliselagte gulv m/ oppkant. Varmekabler i gulv.
Baderomsplater på vegger.
Malte slette plater i himling.
Rommet inneholder:
-Vaskekum i stål med hev-/senk-funksjon.
-Opplegg for vaskemaskin.
-Rommet er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.



ETASJE 1. > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger.
Malte slette plater i himling.

ETASJE 1. > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har fliselagte gulv m/ oppkant. Varmekabler i gulv.
10 mm fall mot sluk.
Det er målt 10 mm høydeforskjell på gulv fra topp fuktsikring v/ dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det må etableres en oppkant med vanntett sjikt på 15 mm i døråpningen slik at ikke lekkasjevann renner ut i gang.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 1. > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluk er det synelig mansjett under klemring, øvrige deler av membran ligger skjult bak flisene.

Tilstandsrapport



ETASJE 1. > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekum i stål med hev-/senk-funksjon.

Opplegg for vaskemaskin.

Vaskeromet er tilpasset en person med fysiske utfordringer, og er derfor oppgradert med enkelte hjelpemidler. Det er ukjent om disse vil bli fjernet før eiendommen overskjøtes til ny eier. Ved eventuell demontering av utstyret er det viktig å ivareta fuktsikring for å hindre skader på konstruksjonen.



ETASJE 1. > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Rommet er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.



ETASJE 1. > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking da rør for inspeksjon ligger i vegg mot badrom.

Fuktsøk på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viser ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.



LOFTETASJE. > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom og installasjoner fra år 2013.

Rommet har belegget m/ oppkant på gulv.

Baderomsplater på vegger.

Malte slette plater i himling.

Rommet inneholder:

- Hvit innredning m/ heldekkende porselensvask.

- Toalett.

- Dusjkabinett.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Oppvarming via panelovn på vegg.

- Rommet er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.



LOFTETASJE. > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger.

Malte slette plater i himling.

LOFTETASJE. > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater Gulv

Rommet har belegget m/ oppkant på gulv.
Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

LOFTETASJE. > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Høydeforskjell mellom sluk og dørterskel er tilstrekkelig. Forhold vedrørende eventuell membranløsning ved dørterskel er ukjent/ skjult. Belegget synes å være godt avsluttet i sluket.

Det gjøres oppmerksomt på at sluk samt røropplegg må jevnlig rengjøres for å unngå oversvømmelser og for ivareta tiltenkt effekt/funksjon.



LOFTETASJE. > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hvit innredning m/ heldekkende porselensvask.
Toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.



LOFTETASJE. > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte under/ over dør som bidrar til luftsirkulasjon.



LOFTETASJE. > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking utført på tilstøtende vegg mot stue (bak dusjkabinett), med fuktverdi på 8,8 % inne i konstruksjonen, ansees normalt.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE 1. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Parkett på gulv.
Malte panelplater på vegger.
Malte slette overflater i himling.
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra byggeår.
Laminerte benkeplater.
Integrert oppvaskmaskin og stekeovn.
Integrert koketopp med hev-/senk-funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert svellinger og lokale fuktskader på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør installere lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskinen og oppvaskkummen. Dette kan bidra til å oppdage eventuelle vannlekkasjer tidlig, noe som reduserer risikoen for vannskader. Ved å installere en lekkasjesensor kan du få varsler om vann lekker ut, slik at du kan handle raskt. Mange lekkasjesensorer kan kobles til smarttelefonen eller alarmsystemer, som gir ekstra trygghet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 1. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.
Ventilator ble funksjonstestet og fungerte ok.



LOFTETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv.
Malte slette plater på vegger.
Malte slette overflater i himling.
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter.
Laminerte benkeplater.

Det bør installere lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskinen og oppvaskkummen. Dette kan bidra til å oppdage eventuelle vannlekkasjer tidlig, noe som reduserer risikoen for vannskader. Ved å installere en lekkasjesensor kan du få varsler om vann lekker ut, slik at du kan handle raskt. Mange lekkasjesensorer kan kobles til smarttelefonen eller alarmsystemer, som gir ekstra trygghet.



LOFTETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.
Ventilator ble funksjonstestet og fungerte ok.

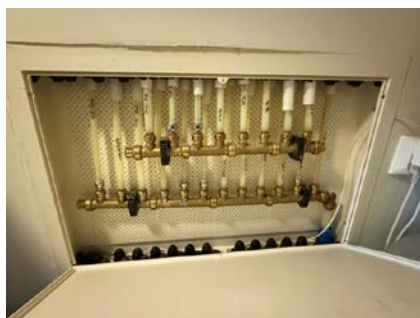
Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast ("rør i rør").
Rør i rør" med skap for inspeksjon/ vedlikehold. Rør ut av vegg for overvann/ kondens.



TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med tilluft til rom for varig opphold og avtrekk fra våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefaling. Ikke vurdert videre.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe med innedel montert i stue hovdetasje fra byggeår.



TG 1 Varmtvannstank

Vv-bereder på 198 l plassert i innv. bod.



TG 1 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.

Fordelingsskap med automatsikring plassert i gang 1. etg.
Hovedsikring er på 32 amp. Teknisk 25 amp. 1 kurs 20 amp. 13 kurser 15 amp.

Undertegnende har ikke elektrokompetanse. Det elektriske anlegget er derfor ikke vurdert utover hva som fremkommer nedenfor.

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

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2013 Det elektriske anlegget ble installert i år 2013.

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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernbrygger og 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

Generell kommentar

Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring.



1 TO 1 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 brannslukningsapparat og røykvarslere.

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?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på plassenbetong grunnmur. (ringmurselementer).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte muoverflater har manglende eller avskallet puss. Skadede partier bør repareres for å hindre videre nedbrytning og fuktopptak i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Muoverflater med manglende puss må utbedres. Det anbefales å påføre ny puss for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og værpåvirkning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Tomten har jevnt terreng med fall som leder overflatevann bort fra bygningskroppen og videre til synkekummer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synkekummene er tette, og overvann håndteres midlertidig via en pumpe installert i gårdsplassen. Det bør vurderes permanent utbedring av dreneringssystemet for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannansamling mot bygningskroppen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå bedre håndtering av overvann anbefales det å etablere rørforbindelse fra synkekummene til kommunalt overvannssystem. Tiltaket vil redusere risikoen for vannansamling og belastning på pumpeanlegg. Kostnaden for dette tiltaket anses å være sameiets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



T O I Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) fra år 2013.
Offentlig avløp og 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

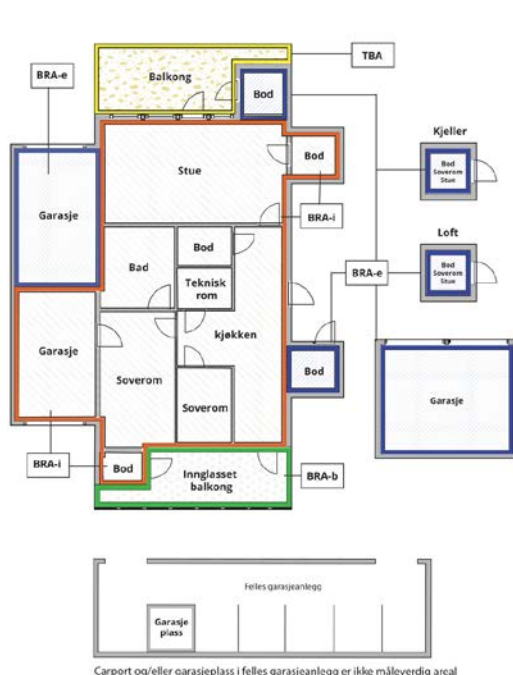
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1.	88	5		93	25		93
Loftetasje.	43			43	5	9	52
SUM	131	5			30	9	145
SUM BRA	136						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1.	Stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, gang, bod	Bod 2	
Loftetasje.	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		

Kommentar

I tillegg til de opplyste arealene er det en carport som tilhører leiligheten. Dette arealet er ikke tatt med i arealberegningene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Lite soverom er omgjort til vaskerom.
Loftetasjonen er innredet som en egen boenhet.
Takoverbygget over hovedinngangsdøren er forlenget frem til bygningens ytterhjørne.
Tiltakene er ikke omsøkt eller godkjent av lokale bygningsmyndigheter.

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?

☐ 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)
Rekkehus	126	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Erling Eliassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	515	153		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Gangdalen 18 D							
Hjemmelshaver							
Aasland Mette							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra år 2013 med sentral beliggenhet i Gangdalen 18 D, Finsland i Kristiansand kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger.

Adkomstvei

Feltet har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til helårsboliger og næring.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel/ gårdsplass, plen, busker og trær.

Tinglyste/andre forhold

Ferdigattest foreligger på eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 148 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	27.10.2011	Bolig.	Gjennomgått	7	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.11.2013		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	27.10.2011	Bod/ carport.	Ikke gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	
2	24.11.2025	
3	26.11.2025	
4	26.11.2025	
5	27.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AA8596>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250477	

Selger 1 navn
Mette Aasland

Gateadresse	
Gangdalen 18D	

Poststed	Postnr
FINSLAND	4646

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

2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250477

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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

Overetasjen kan brukes til utleie

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Separert fra underetasje, brukt til utleie

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1411250477

Tilleggs kommentar

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 forsikringspremie er 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: 1411250477

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Aasland	b94f7a014d72bd71cb1eaf c139d234654689352b	18.11.2025 14:26:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250477

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



Kristiansand
kommune

AASLAND METTE
GANGDALEN 18D
4646 FINSLAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501046204

Kundenr. 4049031
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 2998,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 515/153/0/8/1028 - GANGDALEN 18 D
Eier AASLAND METTE

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN	11,00	m3	81,51	1/1	301124-171224		81,51	25%
FORBRUK VANN	5,00	m3	37,05	1/1	171224-311224		37,05	25%
FORBRUK VANN	-10,00	m3	-74,10	1/1	301124-311224		-74,10	25%
FORBRUK VANN	11,00	m3	87,34	1/1	311224-310125		87,34	25%
FORBRUK VANN	10,00	m3	79,40	1/1	310125-280225		79,40	25%
FORBRUK VANN	11,00	m3	87,34	1/1	280225-310325		87,34	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010125-310125		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010225-280225		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010325-310325		20,67	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP	11,00	m3	179,52	1/1	301124-171224		179,52	25%

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

AASLAND METTE
GANGDALEN 18D
4646 FINSLAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501046204

Kundenr. 4049031

Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 2998,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Eiendom 515/153/0/8/1028 - GANGDALEN 18 D
Eier AASLAND METTE

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK AVLØP	5,00	m3	81,60	1/1	171224-311224		81,60	25%
FORBRUK AVLØP	-10,00	m3	-163,20	1/1	301124-311224		-163,20	25%
FORBRUK AVLØP	11,00	m3	178,86	1/1	311224-310125		178,86	25%
FORBRUK AVLØP	10,00	m3	162,60	1/1	310125-280225		162,60	25%
FORBRUK AVLØP	11,00	m3	178,86	1/1	280225-310325		178,86	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1147300,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		576,50	
Netto							2514,30	
MVA							484,48	
Øreavrunding							-0,78	
Belastes avtalegiro							2998,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1937,80, MVA: 484,48

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

AASLAND METTE
GANGDALEN 18D
4646 FINSLAND

Fakturanr. 501095357

Kundenr. 4049031
Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 2790,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 515/153/0/8/1028 - GANGDALEN 18 D
Eier AASLAND METTE

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN	11,00	m3	87,34	1/1	300425-310525		87,34	25%
FORBRUK VANN	10,00	m3	79,40	1/1	310325-300425		79,40	25%
FORBRUK VANN	10,00	m3	79,40	1/1	310525-300625		79,40	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010425-300425		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010525-310525		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010625-300625		20,67	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP	11,00	m3	178,86	1/1	300425-310525		178,86	25%
FORBRUK AVLØP	10,00	m3	162,60	1/1	310325-300425		162,60	25%
FORBRUK AVLØP	10,00	m3	162,60	1/1	310525-300625		162,60	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1147300,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		576,50	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

AASLAND METTE
GANGDALEN 18D
4646 FINSLAND

Eiendom 515/153/0/8/1028 - GANGDALEN 18 D
Eier AASLAND METTE

Grunnlag MVA høy sats: 1771,22, MVA: 442,83

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501095357

Kundenr. 4049031

Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 2790,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Netto 2347,72

MVA 442,83

Øreavrunding -0,55

Belastes avtalegiro 2790,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

AASLAND METTE
GANGDALEN 18D
4646 FINSLAND

Fakturanr. 501145327

Kundenr. 4049031
Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 2641,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 515/153/0/8/1028 - GANGDALEN 18 D
Eier AASLAND METTE

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	32,00	m ³	254,08	1/1	300625-300925		254,08	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	010725-310725		20,67	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	010825-310825		20,67	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	010925-300925		20,67	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	32,00	m ³	520,32	1/1	300625-300925		520,32	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1147300,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		576,50	
Netto							2371,92	
MVA							269,31	
Øreavrunding							-0,23	
Belastes avtalegiro							2641,00	

Grunnlag MVA middel sats: 1795,42, MVA: 269,31

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

AASLAND METTE
GANGDALEN 18D
4646 FINSLAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501194614

Kundenr. 4049031
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 2985,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 515/153/0/8/1028 - GANGDALEN 18 D
Eier AASLAND METTE

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	32,00	m ³	254,08	1/1	300925-311225		254,08	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	011025-311025		20,67	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	011125-301125		20,67	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	011225-311225		20,67	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	32,00	m ³	520,32	1/1	300925-311225		520,32	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1147300,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		576,50	
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00	Stk	344,00	1/1	010925		344,00	
Netto							2715,92	
MVA							269,31	
Øreavrunding							-0,23	
Belastes avtalegiro							2985,00	

Grunnlag MVA middel sats: 1795,42, MVA: 269,31

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

 SONGDALEN KOMMUNE	Ferdigattest er gitt for:			
	Saksnr 11/2115			
	Eiendom/byggested Kilen			
	Gnr 15	Bnr 153	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) K Bygg AS v/ Kenneth Olsen Kalvesund 4920 STAUBØ	Tiltakshaver (navn og adresse) Kilen Tomteselskap AS Kalvesund 4920 STAUBØ
---	---

Vedtak/tillatelse	Søknad datert	Vedtak datert
☐ Enkle tiltak		
☒ Ett-trinns søknadsbehandling	02.04.12	02.04.12
☐ Igangsettingstillatelse etter søknad		
☐ Rammetillatelse etter søknad		

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art og bruksareal Oppføring av 8 mannsbolig 1111,2 m ²		
Vedtak fattet av Teknisk sjef	Vedtak dato 11.11.13	Saksnr 11/2115
Dato sluttkontroll 31.11.13	Kontrollansvarlig K BYGG AS v/Kenneth Olsen	

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt og viser ingen mangler eller avvik, samt at alt er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jmf pbl § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jmf pbl § 93.

Pipe:	☐ Nei	☒ Ja	Antall:	8
-------	------------------------------	--	---------	---

Underskrift		
Sted Nodeland	Dato 18.11.2013	Stempel/underskrift Arne Kjell Brunnes avdelingsingeniør

Kopi til			
Avfall Sør	Postboks 4094	4689	Kristiansand
Kristiansand Brann og Redning IKS	Serviceboks 417	4604	Kristiansand
Tiltakshaver			
VAR-avd/faktura	IMN		
Matrikkelfører	EDA		

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages, jfr. Forvaltningsloven.

Songdalen kommune
Teknisk enhet

Besøksadresse:
Songdalsvn. 53
4645 Nodeland

Postadresse:
Postboks 53
4685 NODELAND

Tlf: 38 18 33 33
Faks: 38 18 33 43
www.songdalen.no

postmottak@songdalenkommune.no
Organisasjonsnummer: 938 09 1900

Delegert vedtak

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komité	Møtedato	Saksnr.	Saksbeh.
Delegert planutvalget	02.03.2012	036/12	TEP

Avgjort av: Saksansv.: Terje Premak	Arkiv: GBR-15/17 Objekt:	Arkivsaknr: 11/2115 -4
--	---	----------------------------------

Godkjent - Ett trinnssøknad rekkehus (8 enheter) - gnr. 15 bnr. 17

Saksopplysninger:

Byggeplass: Kilen	Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 15/17/ /
Tiltakshaver: Kilen Tomteselskap AS	Adresse: Kalvesund 4920 STAUBØ
Ansv. søker: K Bygg AS v/ Kenneth Olsen	Adresse: Kalvesund 4920 STAUBØ
Tiltakstype: 20-1	Bruksareal: 1111,2 m ²
Saken er komplett: 27.02.12	Antall dager saken er behandlet:

Følgende dokumenter foreligger:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	27.10.2011	K Bygg AS v/ Kenneth Olsen	Ett trinnssøknad rekkehus (8 enheter) Kilen FS2 - gnr. 15 bnr. Kilen Tomteselskap AS
2	I	16.11.2011	Byggmester Kenneth Olsen	Uttalelse fra brannvesenet - rekkehus gnr. 15 bnr. Kilen FS 2
3	U	27.02.2012	Byggmester Kenneth Olsen	Ett trinnssøknad rekkehus (8 enheter) Kilen FS2 - gnr. 15 bnr. Kilen Tomteselskap AS - byggestopp
5	U	07.03.2012	K Bygg AS v/ Kenneth Olsen	Mangelbrev - Ett trinnssøknad rekkehus (8 enheter) Kilen FS2 - gnr. 15 bnr. Kilen Tomteselskap AS
6	I	21.03.2012	Byggmester Kenneth Olsen	Vedr igangsetting av arbeider Kilen FS2 - gnr. 15 bnr. Kilen

7	I	21.03.2012	K Bygg AS v/ Kenneth Olsen	Tomteselskap AS Endringssøknad rekkehus (8 enheter) Kilen FS2 - gnr. 15 bnr. Kilen Tomteselskap AS
---	---	------------	----------------------------	--

Saksutredning

Søknaden:

Omfatter oppføring av 8 mannsbolig. Bruksarealet er oppgitt til 1111,20 m² samt et bebygd areal på 720m².

Spesielle forhold:

KBR har anmodet om at det blir montert uttak for brannvann ved begge sidene av langfasadene av bygningen. Dette må være montert før ferdigattest.

Det ble fremmet sak for planutvalget med reguleringsendring der tiltakshaver ønsker en høyere utnyttelse av tomten, det er gitt godkjenning for dette i sak 11/1822.

Det gis en advarsel til foretakene K bygg v/ Kenneth Olsen med orgnr 894334592 og Einar Baardsen med orgnr 991657533, da tiltaket ble igangsatt før det ble fattet godkjennings vedtak. Det ilegges dobbelt byggesaksgebyr for denne overtredelsen.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ønskes gjennomført i et område som er regulert ved reguleringsplan for Kilen

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold:

Det oppgis i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe jf pbl § 28-1.

Veg, vann- og avløpsforhold:

Det foreligger dokumentasjon på at disse forholdene er sikret, jf. pbl kap 27.

Beliggenhet og høydeplassering:

Iht rev plan

Tiltaket kommer ikke nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Det foreligger skriftlig samtykke fra aktuell nabo.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Prosjektering av stikningsplan og utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (Euref 89/NGO akse 2) i form av digital SOSI-fil med x-, y- og z verdier. Disse data vil bli oversendt oppmålingsavdelingen for administrativ ajourføring av kommunens kartverk.

Avkjørsel

Tiltaket medfører ingen endring når det gjelder avkjøringsforhold til eiendommen. For krav til utførelse av adkomst se godkjent vegnorm på kommunens hjemmeside.

Forhold til naboer:

Aktuelle naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke bemerkninger/protester til tiltaket.

Igangsetting

Ansvar:

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Funksjon	TkK l	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral/Lokal	Adresse	Postnr	Poststed
SØK	1	Søker	K BYGG AS	S	Kalvesund	4920	Staubø
PRO	1	Arkitektur	TS Hus AS	s	Ægirs vei 4	4632	Kristiansand
PRO	1	Byggeteknisk komplett	TS Hus AS	s	Ægirs vei 4	4632	Kristiansand
PRO	1	Ventilasjon	Ventistål AS	S			
PRO	1	Rørlegger komplette ute/inne	Einar Baardsen	L	Toblenborgveien 7	4631	Kristiansand
PRO		Utstikking, plassering, bygg	Hoem & aamodt Oppmåling AS	S	Svanedamveien 28B	4621	Kristiansand
UTF	1	Tømrer, pipe, mur/betong arbeid, radon og ventilasjonsarbeid	TS Hus AS	S	Ægirs vei 4	4632	Kristiansand
UTF	1	Våtrom	Einar Baardsen	L	Toblenborgveien 7		Kristiansand
UTF	1	Utstikking, plassering, bygg	Hoem & aamodt Oppmåling AS	S	Svanedamveien 28B	4621	Kristiansand

TILLATELSE

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

Søknaden omhandler oppføring av 8 mannsbolig. Bruksarealet er oppgitt til 1111.20m²

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 og pbl § 21-4 godkjennes søknaden, vedlagt tegninger datert 27.02.12, situasjonsplan datert 27.02.12, og for øvrig på de vilkår som nevnt.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Kommunen viser til kravene i byggesaksforskriften § 5-5 om dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket, og være tilgjengelig ved tilsyn.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kap. 8.

Plan- og byggesaksavdelingen behandler denne sak etter myndighet ihht. gjeldende delegasjonsreglement.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Ansvarlig søker må selv informere ansvarshavende i tiltaket om dette vedtak.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.

Dokumentasjon i samsvar med Byggesaksforskriften kap. 8 skal innsendes:

- Gjennomføringsplan
- Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall tiltak som krever avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse
- Bekreftelse på at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier, se byggesaksforskriften § 8-1 jf. TEK § 4-1
- Opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført (dersom ikke innsendt tidligere). Rapporteringen for bygningsmessige tiltak skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (Euref89/NGO akse 2) i form av digital SOSI-fil med x, y og z verdier. Disse data vil bli oversendt oppmålingsavdelingen for administrativ ajourføring av kommunens kartverk.

Gebyrer:

§	Type	Pris	Beløp	Mottaker	Adr.	Postnr.	Sted:
12-2b	§20-1 bolig tillegg pr boenhet	4580	32060	Kilen Tomteselskap AS	Kalvesund	4920	Staubø
12-2a	§20-1 boligbygg med en boenhet	11470	11470	Kilen Tomteselskap AS	Kalvesund	4920	Staubø
12-6	Ulovlig tiltak - dobbelt behandlingsgebyr	43530	43530	Kilen Tomteselskap AS	Kalvesund	4920	Staubø
12-4a	Lokal godkjenning av foretak	2200	2200	Kilen Tomteselskap AS	Kalvesund	4920	Staubø
11-5c	Ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning	360	1800	Kilen Tomteselskap AS	Kalvesund	4920	Staubø

Regning sendes i eget brev.

SONGDALEN KOMMUNE

Møtebok

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komitè m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksbeh.
Planutvalget	10.10.2013	057/13	TEP

Saksansv.: Arne Kjell Brunnes	Arkiv: GBR- 15/17 Objekt:	Arkivsaknr.: 11/2115 -40
---	---	------------------------------------

Dispensasjonssøknad ved rekkehus (8 enheter) Kilen FS2 - gnr. 15 bnr. 17 Kilen Tomteselskap AS

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.:

Reguleringsplan for Kilen FS2 med tilhørende bestemmelser.
Plan og bygningsloven § 19-2.

Bakgrunn for saken:

Planutvalget behandlet 16.02.2012 søknad om mindre endring av reguleringsplan for Kilen øst. Tomtene nr. 2, 3 og 4 i reguleringsplanen var alle regulert til enebolig/tomannsbolig. Søknaden om reguleringsendring innebar at disse 3 tomtene ble slått sammen til en tomt på ca 2,9 daa, og at det ble åpnet for å bygge en 8-mannsbolig der. Tiltakshaver begrunnet ønsket om å endre planen med at det var et stort behov for leiligheter i Kilen sentrum, mens etterspørselen etter enebolig eller tomannsbolig ikke var stor. Det ble fremhevet at regulert utnyttelsesgrad ikke skulle overskrides. Planutvalget vedtok reguleringsendringen i møte 16.02.2012.

Kommunen har gitt igangsettingstillatelse for oppføring av 8-mannsbolig i tråd med reguleringsendringen. Arbeidet med 8-mannsboligen er omtrent ferdig, og bygget er tatt i bruk. Kommunen fremhever at det ikke er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, slik at innflyttingen er ulovlig.

Under arbeidet med søknad om ferdigattest ble det oppdaget at tomtens utnyttelsesgrad er overskredet. Godkjent utnyttelsesgrad er 30 % BYA. Utnyttelsesgrad etter byggetiltaket er på 36 % BYA. En del av bebyggelsen (carporter med bod) er videre ført opp i strid med regulert byggegrense. Tiltakshaver har søkt om dispensasjon for overskridelse av utnyttelsesgrad, samt oppføring av bebyggelse utenfor byggegrensen.

Det er også sendt inn søknad om endring i ansvarsretter, da en del av byggarbeidene er utført av foretak uten godkjent ansvarsrett.

På grunn av ulovlighetene som er oppdaget i tiltaket (ulovlig innflytting, overskridelse av utnyttelsesgrad, og oppføring av bygg i strid med byggegrense og arbeid utført av foretak uten godkjent ansvarsrett) er det varslet tilsyn med ansvarlig søker. Det er videre forhåndsvarslet overtredelsesgebyr. Dette blir fulgt opp som egne saker, og er ikke en del av denne saken. Denne saken dreier seg kun om dispensasjon fra utnyttelsesgrad og overskridelse av byggegrenser.

Saksutredning:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kilen øst, og er regulert til boligformål.

Regulert utnyttelsesgrad er %-BYA = 30 %. Reguleringsplanen har videre byggegrenser.

Tiltaket er i strid med regulert utnyttelsesgrad og byggegrenser mot øst.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen dispensere dersom hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonssøknad slik:

Dispensasjonssøknaden omfatter bruk av tomt iht utnyttingsgraden som er satt til 30 % BYA, samt plassering utenfor byggegrensen.

Vi søker om dispensasjon til å utnytte eiendommen med BYA lik 36 % mot reguleringsbestemmelsens angivelse på 30 % med plassering i tomtegrense utenfor byggelinjene i øst på tomten.

Det foreligger ingen ulemper ved denne økningen av BYA eller plasseringen utenfor byggegrensen. Alle bygninger er plassert og oppført slik at området ikke endrer karakter eller får negative konsekvenser for nærmiljøet. Byggene og parkeringsdekningen er den samme som omsøkt og gitt i tillatelser. Økningen er positiv for beboeren av kilen FS2 som får utnyttet mer av tomten til kvalitetsareal.

Saken er sendt på høring til naboer. Det foreligger ikke merknader fra naboer.

Saken er sendt på høring til Fylkesmannen i Vest-Agder, som uttaler følgende:

Miljøvernavdelingen mener saken kun angår lokale miljøinteresser. Vi uttaler oss normalt ikke til slike saker.

Saken er sendt på høring til Statens Vegvesen, som uttaler følgende:
Vi har ingen merknader til at utnyttingsgraden er økt fra 30% til 36%.

Vi har heller ingen merknader til at det blir gitt dispensasjon fra regulert byggegrense for carporter med boder på nordøstre del av tomten, som ut fra situasjonskart vil komme 19,9 m fra midten av fylkesveg 102.

Vurdering:

1 Kommunen vurderer først om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet med å regulere en utnyttelsesgrad er å begrense bebyggelsen på eiendommen. Utnyttelsesgraden er i dette tilfellet overskredet med 6 %-poeng. Overskridelsen er stor, og i strid med hensikten bak planen.

Reguleringsplanen for Kilen er fra 2007, og er nylig endret slik at det kan oppføres en 8-mannsbolig på område FS2. Det var ikke kurant å få til en endring til 8-mannsbolig i 2012. Det ble imidlertid lagt vekt på at tiltakshaves ønske om å justere reguleringsplanen i tråd med det markedet etterspurte. Kommunen la da til grunn at eiendommen lå strategisk plassert i Kilen sentrum, og en høyere arealutnyttelse kunne forsvares nettopp i dette området.

Administrasjonen legger vekt på at verken naboer eller statlige eller regionale instanser har merknader til at dispensasjon gis. Fylkesmannen har også fremhevet at saken kun har lokal interesse.

Administrasjonen konkluderer, under noe tvil, med at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

2 Kommunen vurderer så om fordelene er klart større enn ulempene

Administrasjonen kan ikke se at tiltakshaver har vist til spesielle hensyn som taler for å åpne opp for en høyere utnyttelse enn det reguleringsplanen legger opp til. En forutsetning for å tillate en 8-mannsbolig var bl.a. at utnyttelsesgraden ikke skulle øke.

Grunnen til at utnyttelsesgraden er overskredet må være en feil i prosjektering av bygget, opp mot de krav reguleringsplanen stiller. Ansvarlig foretak for prosjekteringen er imidlertid konkurs, og tiltakshaver sitter da igjen med ansvaret selv. Bakgrunnen for overskridelsen av utnyttelsesgrad er antagelig at det ikke er tatt hensyn til at parkeringsareal skal medregnes i utnyttelsesgraden. Tiltakshaver opplyser å ha fått oppgitt dette av kommunen. Kommunen er ukjent med en skulle ha gitt opplysninger om at parkering ikke skal medregnes i utnyttelsesgraden. Det fremkommer klart av teknisk forskrift at parkeringsareal inngår i beregningen av utnyttelsesgrad. Kommunen har etterspurt evt. e-postkorrespondanse eller brev som viser at kommunen

har uttalt at parkering ikke skal medregnes i utnyttelsesgraden, men har ikke mottatt noe.

Bygget er i dag oppført, leilighetene er solgt, og bygget er tatt i bruk. Det at et byggetiltak er oppført skal normalt ikke tillegges vesentlig vekt av bygningsmyndighetene. Administrasjonen finner imidlertid grunn til å fremheve at dersom dispensasjon ikke gis, så må trolig en av leilighetene rives. Det er klart at dette er meget uheldig for den nye eieren av leiligheten. Administrasjonen legger vesentlig vekt på konsekvensene et avslag vil ha for ny eier.

Administrasjonen legger også vekt på at verken naboer eller statlige eller regionale instanser har merknader til saken. Fylkesmannen har videre fremhevet at saken kun har lokal interesse.

Administrasjonen fremhever også at eiendommen ligger strategisk plassert i Kilen sentrum. En høyere utnyttelse kan vurderes på slike sentrale steder.

Etter en konkret vurdering finner administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Rådmannen tilrår at planutvalget gir innsøkt dispensasjon på bakgrunn av saksutredningen i saken

Vedlegg:

Nr	Dok.dato	Tittel
1	12.09.2013	Uttalelse til søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad og byggegrense vedr. bygging av rekkehus (8 enheter) Kilen FS2 - gnr. 15 bnr. Kilen Tomteselskap AS
2	11.09.2013	Kilen Øst - uttalelse til dispensasjon fra reguleringsplan for avvik innenfor FS2 på gnr. 15 bnr. 17.pdf
3	28.08.2013	Søknad om endring - Disp søknad .pdf
4	06.08.2013	Arealberegning Kilen FS2.pdf
5	30.09.2013	Situasjonsplan.pdf

RÅDMANNEN FORESLÅR AT PLANUTVALGET FATTER FØLGENDE VEDTAK:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad, samt for plassering av carport med bod som omsøkt, jf saksfremstillingen.

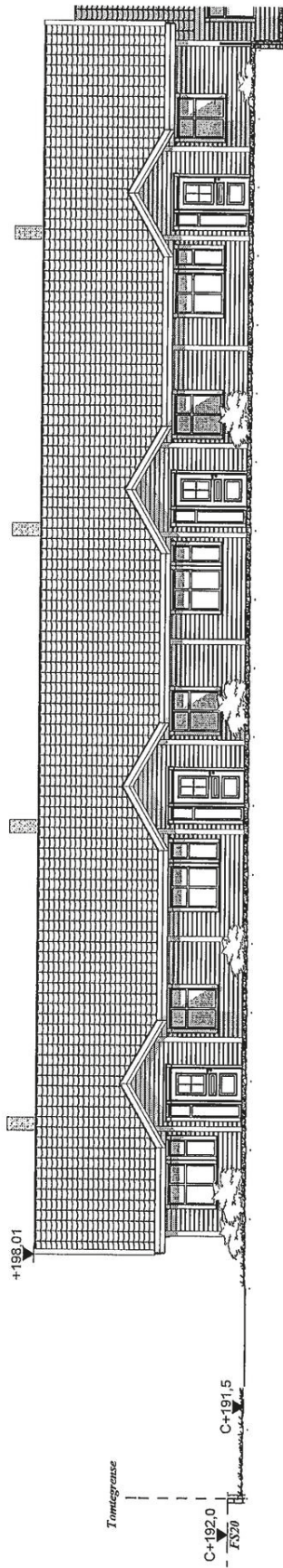
10.10.2013 PLANUTVALGET

Votering:

Enstemmig vedtatt

PLAN-057/13 VEDTAK:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad, samt for plassering av carport med bod som omsøkt, jf saksfremstillingen.



Fasade Øst

Vedlegg: E-01

[illegible]

Fassade Vor

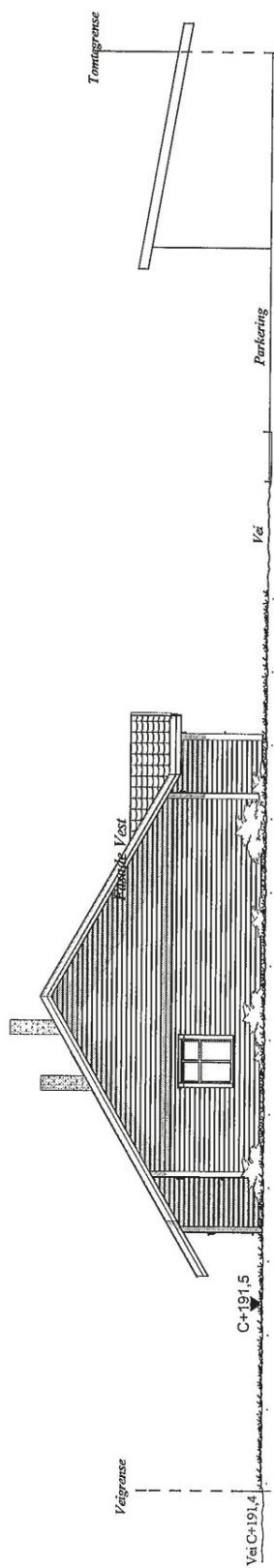
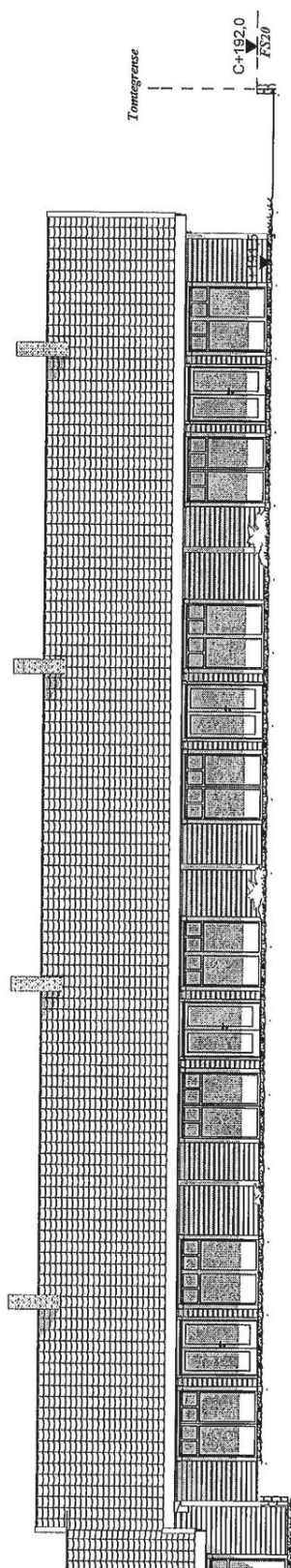
Veigrense

C+191,0

Fasade Vest

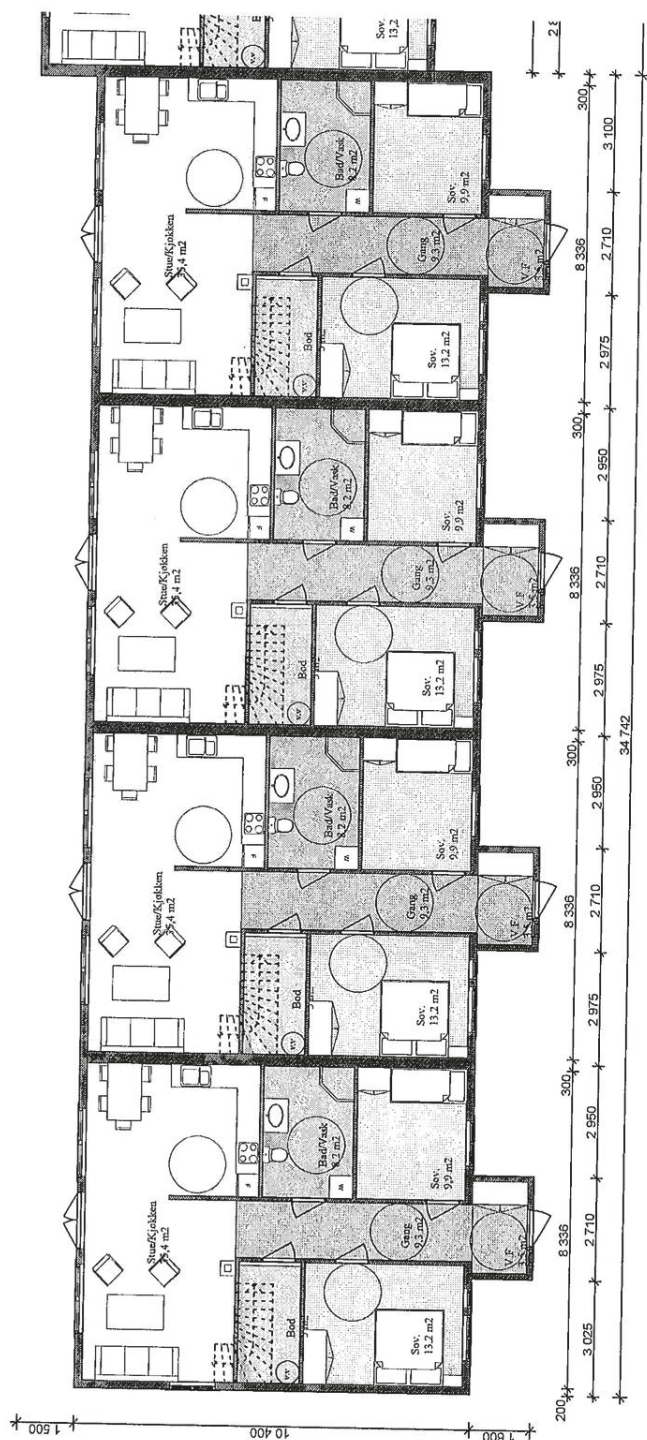
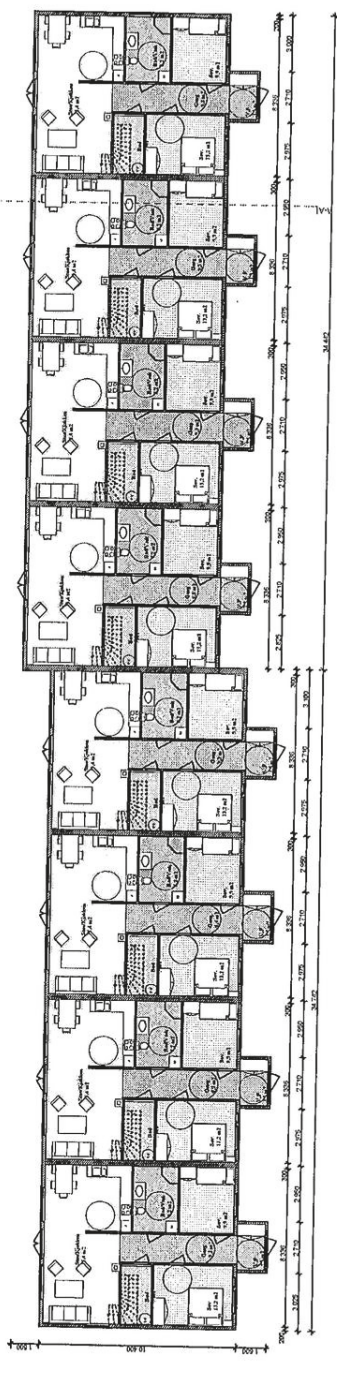
Vedlegg: E-03

[illegible]



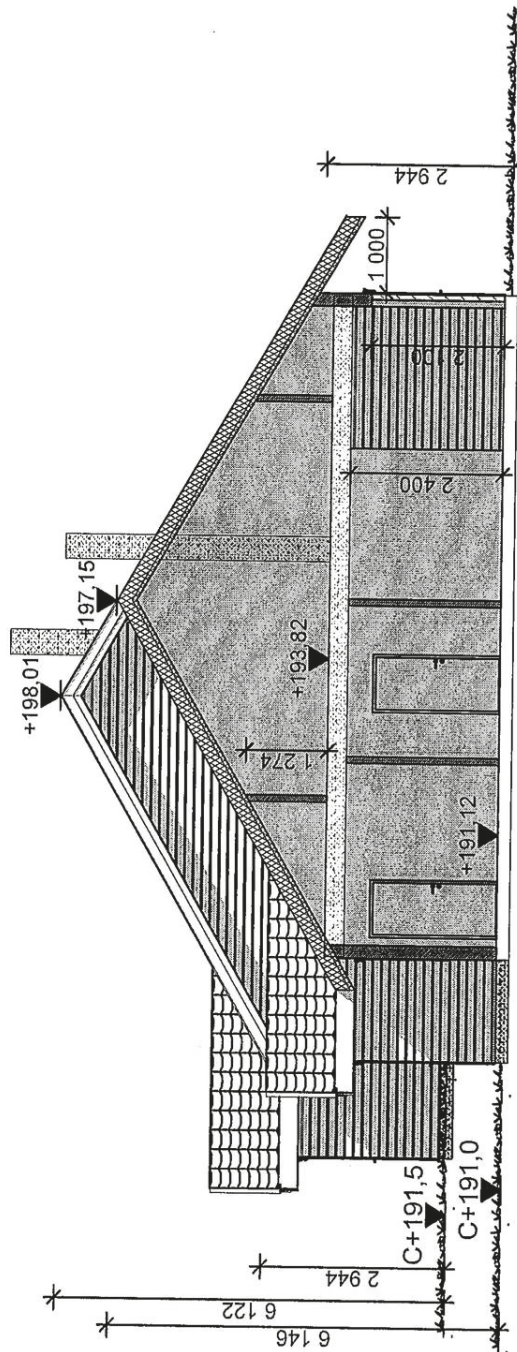
Vedlegg: E-04

[illegible]



Vedlegg: E-05

[illegible]



Snitt A-A

Vedlegg: E-07

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
PROSJEKT:			
Eier:	Kilen Tomteselskap AS		
Kilen Tomt FS 2			
Sogndalen Kommune			
Gnr: 15 Bnr: 17, 20, 21			
PROSJEKTERENDE:			
K-bygg AS/Kenneth Olsen AS			
Kalvesund - 4920 Staubø			
TEGNINGSFASE:			
Byggemelding			
TEGNING:			
MALESTOR:	1:100	FORMAT:	A3
TEGNINGSNR.:	5727		

15

Johan Sverdrupsgt. 3 - 3756 LARVIK
TLF. 33 15 69 00 Faks 33 15 69 01
E-post: elm@norik-byggeservice.no

SIGNATUR: Elm Stokkeberg
KONTROLL:

REVISJON:

DATO: 27.10.11

MALESTOR: 1:100

FORMAT: A3

TEGNINGSNR.: 5727

Delegert vedtak

Avgjort av: Saksansv.: Arne Kjell Brunes	Arkiv: GBR-15/17 Objekt:	Arkivsaknr: 11/2115 -23
---	---	-----------------------------------

Godkjent - Endringssøknad for Ett trinns søknad rekkehus (8 enheter) Kilen FS2 - gnr. 15 bnr. Kilen Tomteselskap AS

Saksopplysninger:

Byggeplass: Kilen	Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 15/17/ /
Tiltakshaver: Kilen Tomteselskap AS	Adresse: Kalvesund 4920 STAUBØ
Ansv. søker: K Bygg AS v/ Kenneth Olsen	Adresse: Kalvesund 4920 STAUBØ
Tiltakstype: §20-1	Bruksareal: m ²
Saken er komplett: 16.06.13	Antall dager saken er behandlet:

Saksutredning**Søknaden:**

Det er gitt tillatelse til oppføring av 8 mannsbolig datert den 13.04.13 i sak 11/2115

Det søkes nå om endring av ansvarsretter i godkjent vedtak.

Nye foretak:

TS HUS & BYGG AS overtar etter TS HUS AS

LINDESNES RØR AS, overtar etter alt utvendig VA for Einar Baardsen

SYSTEMAIR AS, AVD VILLAVENT overtar etter Ventistål AS

KÅRE CHRISTENSEN AS overtar etter Einar Baardsen

K BYGG AS overtar etter TS HUS AS

Fag/ansvarsområde er satt inn og korrigert iht endringssøknad under det enkelte ansvarsområde med nyt ansvarlig foretak.

Igangsetting:**Ansvar:**

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om endring samt tidligere gitt ansvarsrett.

Funksjon	Tk KI	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentr al/Lokal	Adresse	Postnr	Poststed
PRO	1	Arkitekturprosjektering, Statistikk,beregninger, detalj,prosjektering	TS HUS & bygg AS	S	Hommeren 9	4618	Kristiansand
PRO	1	Innvendig sanitæranlegg	Einar Baardsen	S	Toblenborgveien 7	4631	Kristiansand
PRO	1	Utvendig VA ledning	Lindesnes rør AS	S	Ghare Næringspark	4521	Lindesnes
PRO	1	Utstikningsprosjektering	Hoen & Aamodt oppmåling AS	S	Svanedamveien 28 B	4621	Kristiansand
PRO	1	Ventilasjon	Systemair As	S	Postboks 293	4303	Sandnes
PRO	1	Grunnarbeid	Anlegg Sør AS	S			
PRO	1	Betongarbeid,radon,pipe, ildsted	K BYGG AS	S	Kalvesund	4920	Staubø
PRO	1	Våtrom	Kåre Christensen AS	S	Postboks 1617 Stoa	4857	Arendal

UTF	1	Tømrerarbeid	TS HUS & bygg AS	S	Hommeren 9	4618	Kristiansand
UTF	1	Betongarbeid,pipe,ildsted, såle, ringmur	K BYGG AS	S	Kalvesund	4920	Staubø
UTF	1	Plassering/utstikking	Hoen & Aamodt oppmåling AS	S	Svanedamveien 28 B	4621	Kristiansand
UTF	1	Våtrom	Kåre Christensen AS	S	Postboks 1617 Stoa	4857	Arendal
UTF	1	Ventilasjonsarb	K BYGG AS	S	Kalvesund	4920	Staubø
UTF	1	Grunnarbeid	Anlegg Sør AS	S			
Utf	1	Utv.sanitæranlegg.VA	Lindesnes rør AS	S	Ghare Næringspark	4521	Lindesnes
Kontroll PRO/UTF	1	Uavhengig kontroll	SWECO NORGE AS	S	Ægirsvei 10 B	4632	Kristiansand

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring

Endringssøknad omfatter endring av ansvarsretter i tiltaket.

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-4, tredje ledd jf. § 22-3 godkjennes søknad om endringen.

Plan- og byggesaksavdelingen behandler denne sak etter myndighet ihht. gjeldende delegasjonsreglement.

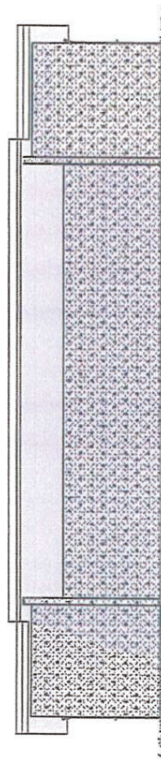
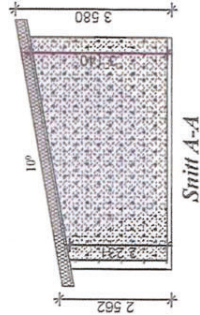
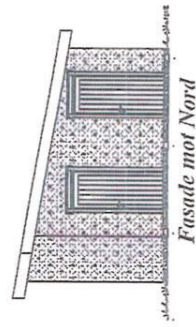
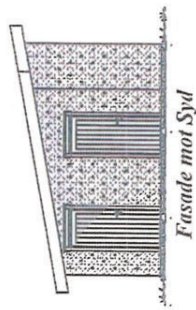
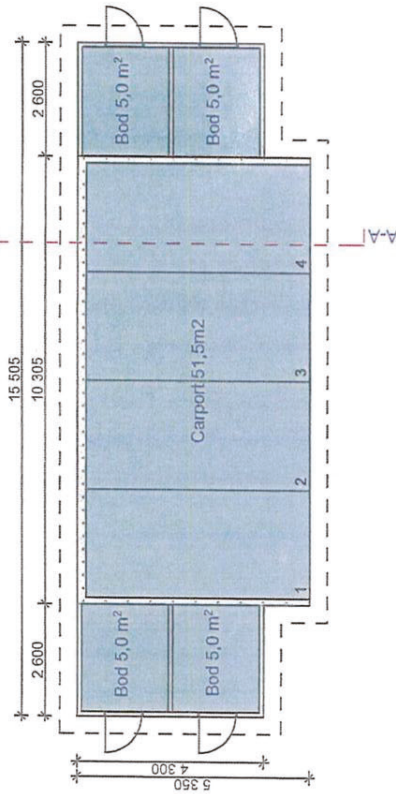
Ansvarlig søker må selv informere ansvarshavende i tiltaket om dette vedtak.

Gebyrer:

§	Type	Pris	Beløp	Mottaker	Adr.	Postnr.	Sted:
13 3d	Endring av tillatelse	3500	3500	Kilen Tomteselskap AS	Kalvesund	4920	Staubø
13 4c	Foretak med sentral godkjenning	450	2700	Kilen Tomteselskap AS	Kalvesund	4920	Staubø
13 4d	Endring av ansvarsrett	1100	1100	Kilen Tomteselskap AS	Kalvesund	4920	Staubø
13 6	dobbelt saksbehandlingsgebyr Ulovlige tiltak	7300	7300	Kilen Tomteselskap AS	Kalvesund	4920	Staubø

Regning sendes i eget brev.

Carport m boder



Vedlegg:

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

Fasade mot Vest

Byggmester Rune Grimestad
Langåsen 9 C

4513 MANDAL

Vår ref.
13/695-10/GBR-15/153/6/HAS

Deres ref.

Dato:
16.09.2014

Delegert vedtak

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komité	Møtedato	Saksnr.	Saksbeh.
Delegert planutvalget	12.09.2014	267/14	HAS

Avgjort av: Saksansv.: Harald Anders Sørlien	Arkiv: GBR-15/153/6 Objekt:	Arkivsaknr: 13/695 -7
---	--	---------------------------------

**Godkjent- Søknad om rammetillatelse og dispensasjon -
Innredning av loft og utvendig trapp gnr. 15, bnr. 153. Seksjon 8.
Gangdalen 18 D.**

Saksopplysninger:

Byggeplass:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 15/153/ /
Tiltakshaver: Mette Aasland	Adresse: Gangdalen 18 D 4646 FINSLAND
Ansv. søker: Byggmester Rune Grimestad	Adresse: Langåsen 9 C 4513 MANDAL
Tiltakstype: §20-1	Bruksareal: 45 m ²
Saken er komplett: 12.09.2014	Antall dager saken er behandlet: 60

Følgende dokumenter foreligger:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
4	I	30.03.2014	Byggmester Rune Grimestad	Søknad - Gangdalen 18 D - rekkehus - utvendig trapp gnr. 15 bnr. 153 seksjon 8
6	I	01.09.2014	Mette Aasland	Vedr søknad om trapp og boenhet -
9	U	12.09.2014	Mette Aasland	Søknadsending - Gangdalen 18 D - rekkehus. innredning av loft og utvendig trapp gnr. 15 bnr. 153 seksjon 8

Songdalen kommune
Teknisk enhet

Besøksadresse:
Songdalsvn. 53
4645 Nodeland

Postadresse:
Postboks 53
4685 NODELAND

Tlf: 38 18 33 33
Faks: 38 18 33 43
www.songdalen.no

postmottak@songdalen.kommune.no
Organisasjonsnummer: 938 09 1900

Saksutredning

Søknaden:

Omfatter revidert søknad med innredning av loft til oppholdsrom, samt en utvendig trapp. Bruksareal (BRA) er på omtrent 45 m².

Spesielle forhold:

Opprinnelig søknad angav 1 ekstra boenhet. Denne søknaden er etter samtale med eier, endret til kun å omfatte beboelsesrom og trapp. Årsaken er at det allerede er godkjent økning av antall boenheter fra 6 til 8 som en endring av reguleringsplanen. Det foreligger også dispensasjon for høyere utnyttelsesgrad for tomten. Se egen sak.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ønskes gjennomført i et område som er regulert ved reguleringsplan for Kilen med plan-ID 20070926.

Den utvendige trappen på ca. 6 m² innebærer at utnyttelsesgraden øker. Tomten har i dag en utnyttelsesgrad på 36 % som er 6 % høyere enn reguleringsbestemmelsenes grense. Dispensasjon foreligger. Se eget punkt.

Dispensasjon:

Det er søkt om midlertidig trapp og utnyttelsesgraden for eiendommen øker med 6/3026 som utgjør en forskjell på under 0,2 %.

Søkers begrunnelser er:

1. På grunn av personlige helsemessige forhold. Se vedlegg
2. Midlertidig så lenge søker eier boligen.

Se søknaden i sin helhet.

Teknisk sjefs vurdering:

Plan- og bygningslovens 19-3 gir mulighet til å dispensere midlertidig fra reguleringsplan med bestemmelser når hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vurderingen skal legge særlig vekt på konsekvenser blant annet for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kommunen vurderer først om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis. Teknisk sjef anser at det ikke er tilfelle. Det har sin årsak i selve midlertidigheten, men også at tiltaket er svært begrenset i omfang.

Videre må det vurderes om tiltaket gir vesentlig økt negative konsekvenser eller ulemper for naboer eller øvrige.

Søkers begrunnelser for å gi en dispensasjon er grunngitte og positive, der hennes personlige grunn må vektlegges.

Dette er også en uvesentlig økning av utnyttelsesgraden i forhold til tomten. En kan heller ikke se at uteareal, naboer eller andre får noen ulempe ved tiltaket.

Ut ifra foreliggende opplysninger, tegninger og situasjonsplan er teknisk sjef derfor av den oppfatning at det ikke foreligger noen særlige negative momenter ved søknaden som tilsier avslag. Teknisk sjef konkluderer derfor med at ulempene ikke er vesentlige nok til å kunne avslå dispensasjonssøknaden.

Tiltaket som sådan gir således ikke økte negative konsekvenser for spesielt helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dette taler for å gi en midlertidig dispensasjon etter plan- og bygningsloven §19-2. Dispensasjon vil da bli gitt som omsøkt.

1 boenhet:

For at boligen fortsatt skal framstå med kun 1 boenhet må tidligere viste innvendige trapp til loftsetasjen bygges og intet brann- eller lydsskille etableres mellom etasjene. Reviderte plantegninger må innsendes før igangsettingstillatelse kan gis.

Estetiske krav:

Kommunen har vurdert innsendte tegninger og situasjonsbeskrivelse og konkluderer med at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Avkjørsel

Tiltaket medfører ingen endring når det gjelder avkjøringsforhold til eiendommen.

Forhold til naboer:

Det foreligger ikke bemerkninger/protester til tiltaket.

Ansvar:

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Funksjon	TkK l	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral/Lokal
SØK	1	Søkerfunksjonen	Byggmester Rune Grimestad	S

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Relevant dokumentasjon i henhold til forskrift om byggesak § 5-4 skal foreligge.
1. For at boligen fortsatt skal framstå med kun 1 boenhet, må tidligere viste innvendige trapp til loftsetasjen bygges og intet brann- eller lydsskille etableres mellom etasjene. Revidert plantegning boligen må innsendes som viser 1. boenhet.

RAMMETILLATELSE OG DISPENSASJON

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens §19-3 § 20-1. Vilkår for igangsetting.

Omfatter revidert søknad med innredning av loft til oppholdsrom, samt en utvendig trapp. Bruksareal (BRA) er på omtrent 45 m².

Det gis midlertidig dispensasjon etter plan- og bygningsloven §19-3 for utvendig trapp som opplyst. Dispensasjon gjelder så lenge søker bor i leiligheten.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 og § 21-4 godkjennes søknaden på fastlagte vilkår.

Det må innsendes dokumenter og tegninger som angitt.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Kommunen viser til kravene i byggesaksforskriften § 5-5 om dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket, og være tilgjengelig ved tilsyn.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kap. 8.

Plan- og byggesaksavdelingen behandler denne sak etter myndighet ihht. gjeldende delegasjonsreglement.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyrer:

§	Type	Pris	Beløp	Mottaker	Adr.	Postnr.	Sted:
13 3a	§ 20-1 Tiltak som ikke arealberegnes	5000	5000	Mette Aasland	Gangdalen 18 D	4646	Finsland
13 8	Tillegg 2-trinnsbehandling	1500	1500	Mette Aasland	Gangdalen 18 D	4646	Finsland
13 7	Dispensasjon	5000	5000	Mette Aasland	Gangdalen 18 D	4646	Finsland

Regning sendes i eget brev.

Knut Svendsen
Teknisk sjef

Arne Kjell Brunes
Avdelingsleder

Saksbehandler: Senioringeniør Harald Anders Sørlien
Tlf sentralbord: 38 18 33 33
E-mail: postmottak@songdalen.kommune.no

Kopi til:

Eyvind Danielsen		4645	NODELAND
Mette Aasland	Gangdalen 18 D	4646	FINSLAND
Inger Marie Nesland Møll		4645	NODELAND

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Vedtak fattet på delegasjon til Teknisk sjef eller formannskapet/kommunestyret i Songdalen kan påklages til Fylkesmannen i Vest Agder.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Songdalen kommune v/Teknisk Enhet, Postboks 53, 4685 NODELAND

Besøksadresse: Songdalsvegen 53, 4645 NODELAND

KLAGEFRIST

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

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Teknisk Enhet og begrunnes. Teknisk Enhets avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De 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 De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Teknisk Enhet. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

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 kommunen senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

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

SONGDALEN KOMMUNE
Teknisk Enhet

Rett utsøkt
07.02.2013
Kim Stefan Bringsdal

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601415005
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 938091900 SONGDALEN KOMMUNE Adresse Postboks 53, 4685 NODELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 989568701 Navn KILEN TOMTESELSKAP AS Bruksenhetsnr 14, 4920 STAUBØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1017	15	153

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1017	15	0	1	127 / 1016	Boligseksjon	Ja	Nei
1017	15	0	2	127 / 1016	Boligseksjon	Ja	Nei
1017	15	0	3	127 / 1016	Boligseksjon	Ja	Nei
1017	15	0	4	127 / 1016	Boligseksjon	Ja	Nei
1017	15	0	5	127 / 1016	Boligseksjon	Ja	Nei
1017	15	0	6	127 / 1016	Boligseksjon	Ja	Nei
1017	15	0	7	127 / 1016	Boligseksjon	Ja	Nei
1017	15	0	8	127 / 1016	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 119266 Tinglyst: 11.02.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn
-----------	----------------

	Gr
--	----

Bnr

Fes

	Snr
--	-----

1017

Songdalen

15

153

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾

Navn	
------	--

9.8 | 9.5 | 6.8 | 7.0 |

Lilen Tomte selskap A/s

Ideell andel ³⁾	
----------------------------	--

 $\frac{1}{1}$

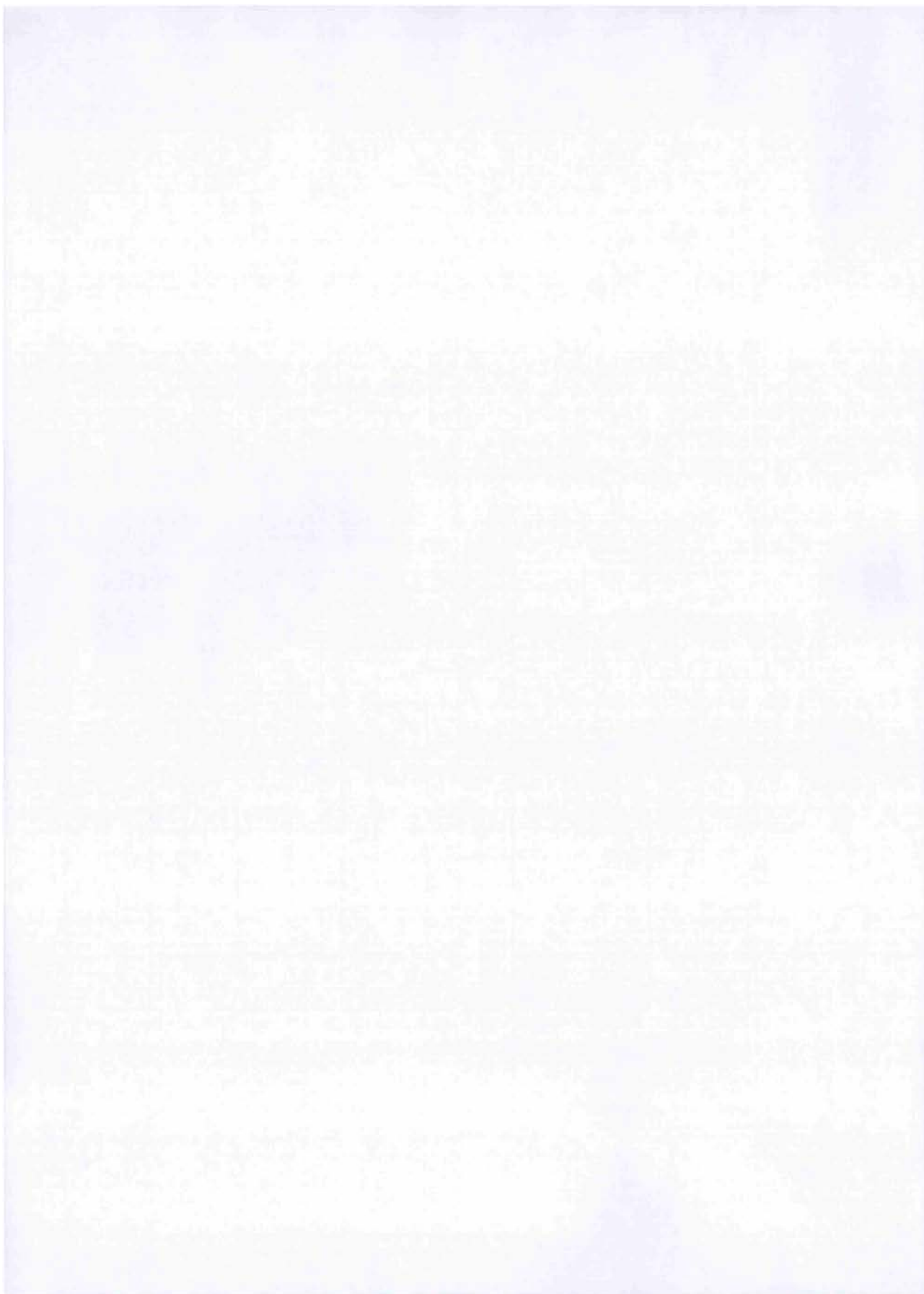
3. Begjæring

Elendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	127	B	13				25				37			
2	B	127	B	14				26				38			
3	B	127	B	15				27				39			
4	B	127	B	16				28				40			
5	B	127	B	17				29				41			
6	B	127	B	18				30				42			
7	B	127	B	19				31				43			
8	B	127	B	20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
1016				Sum tellere:				1016	= nevner:						

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgli eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

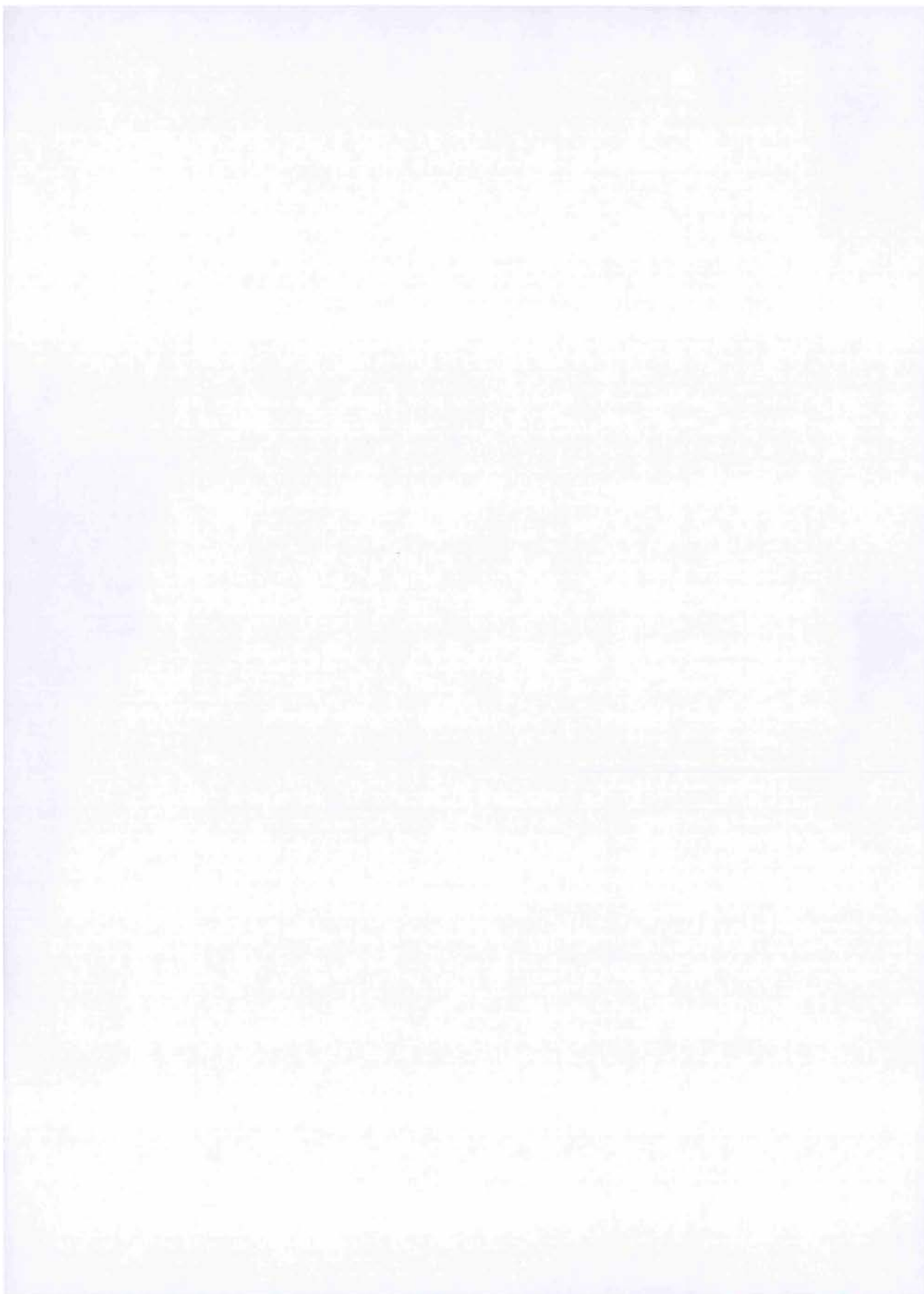
6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

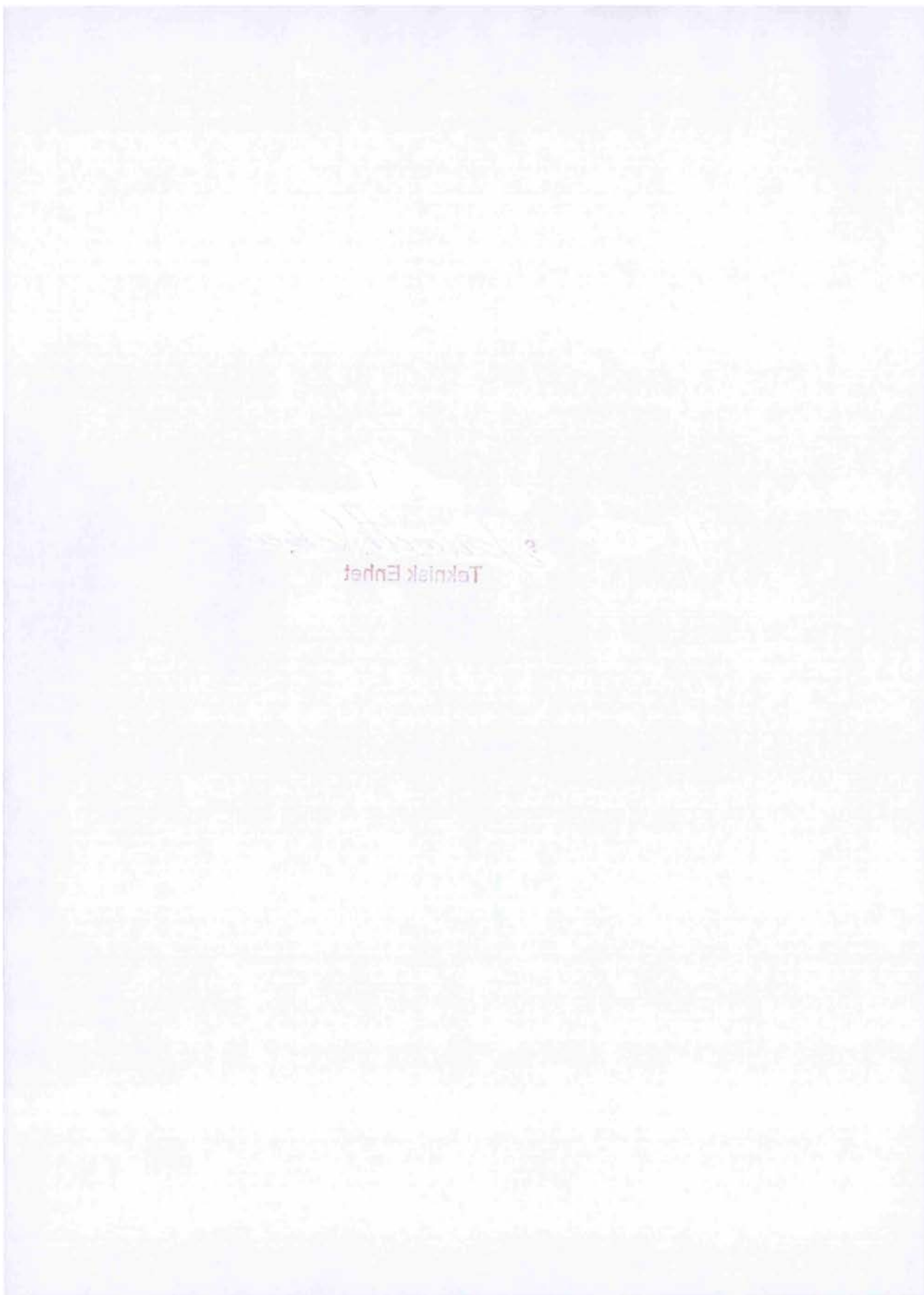
Sted, dato <i>Finsland 17/1-13</i>	Hjemmelshaver (§7) / Sekret (§ 13) <i>Kenneth Olsen</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) <i>Innt</i> <i>Firma attest</i> <i>Kilen</i> <i>Tomte selskap AS</i> <i>Org nr 939568701</i>
--	---	---



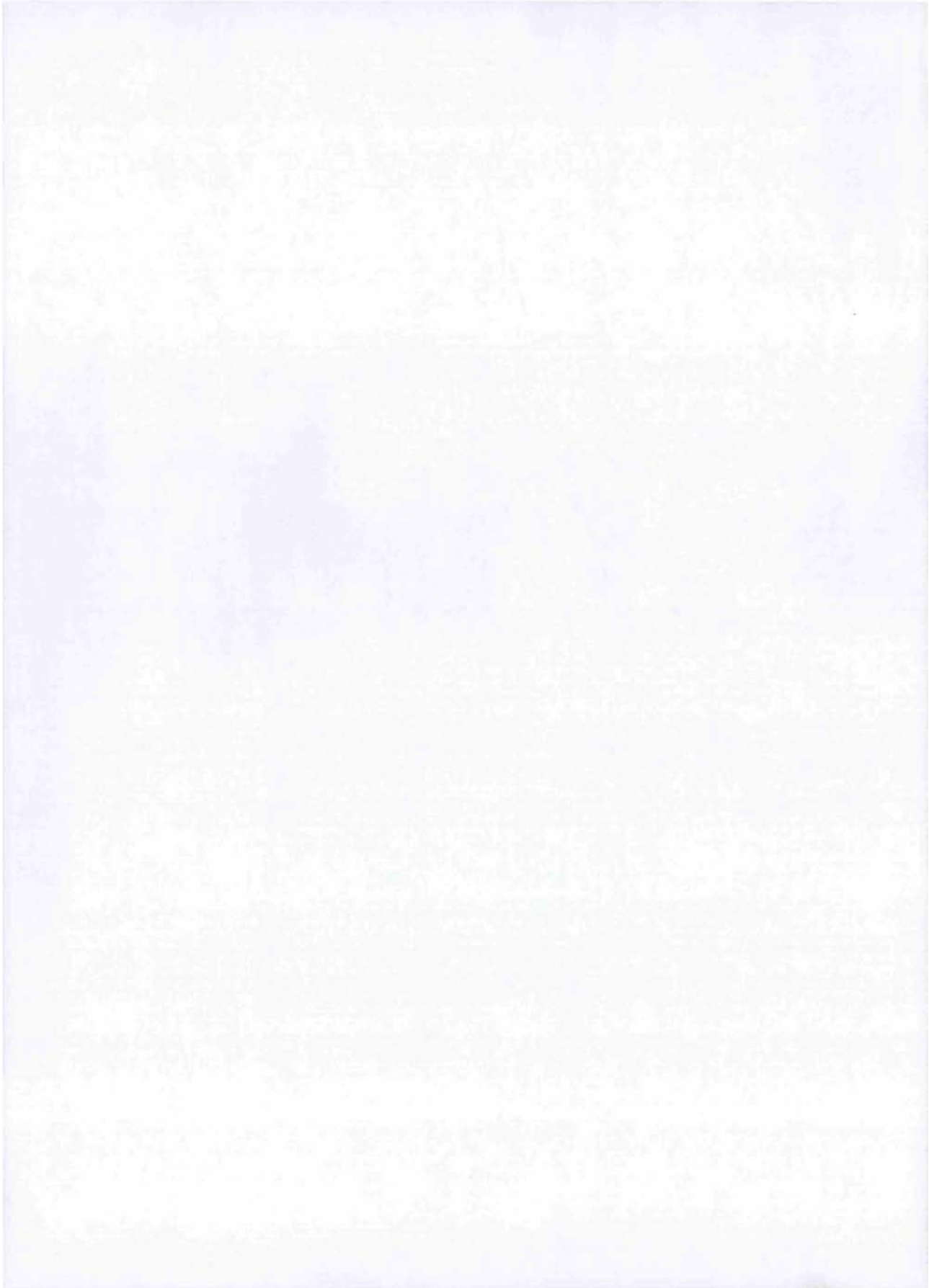
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
15	153
Fnr	Snr
1-8	
Songdalen kommune	
Dato	Stempel og underskrift
8/2-13 08.02.2013	 SONGDALEN KOMMUNE Teknisk Enhet ARNE KJELL BRUNES

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietots samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.







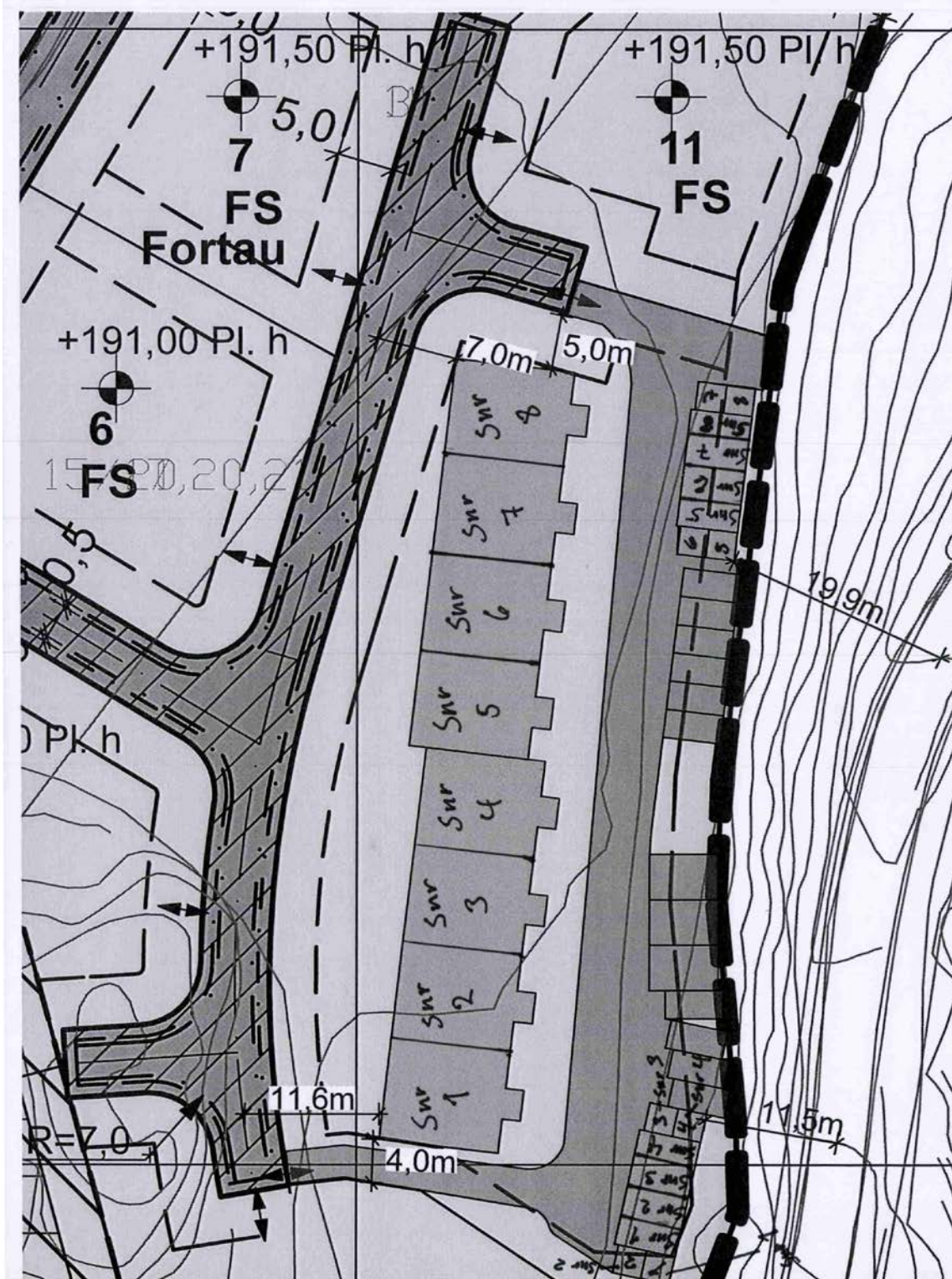
2.01.12

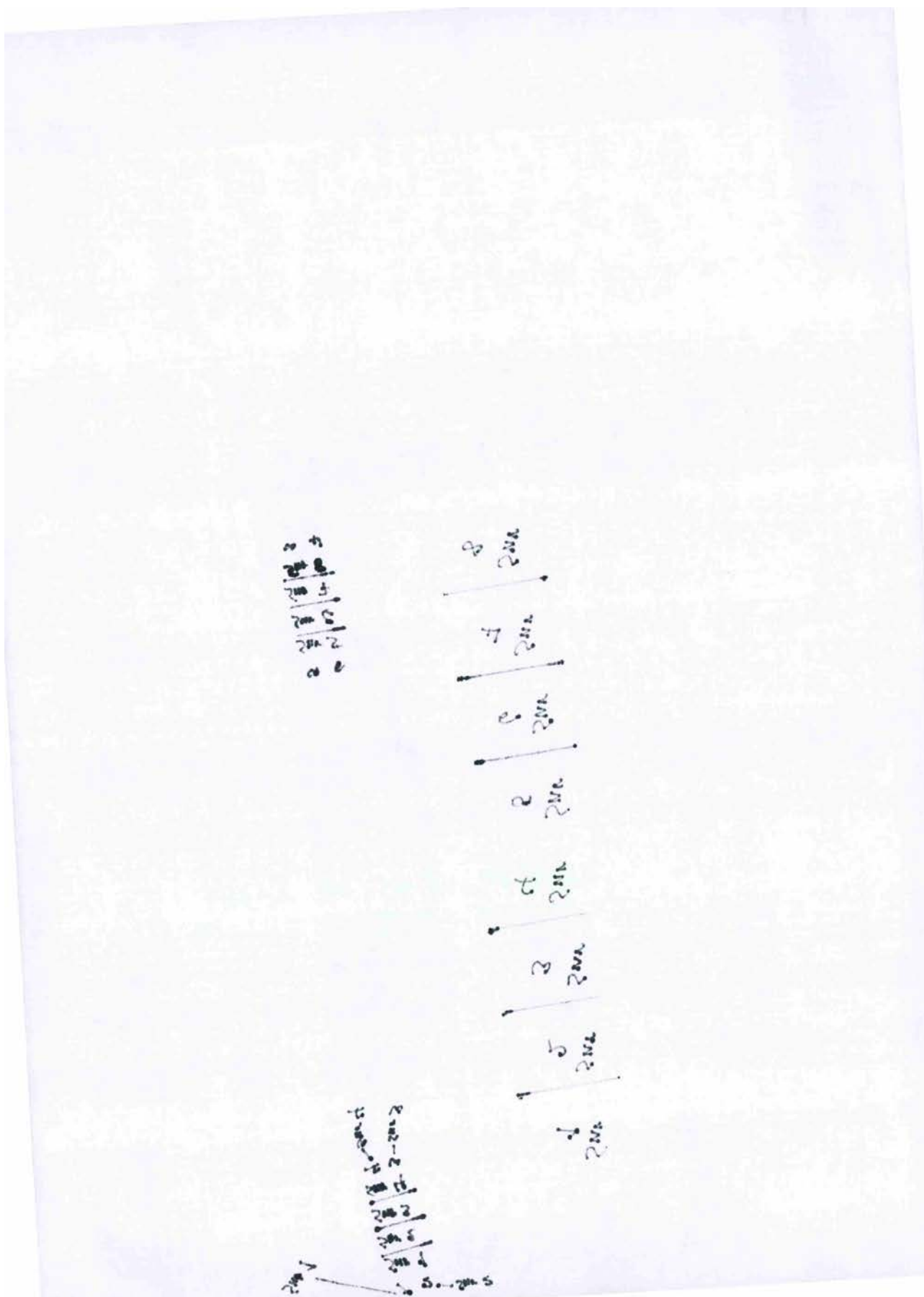
Situasjonsplan/ Utsnitt fra reguleringsplanen

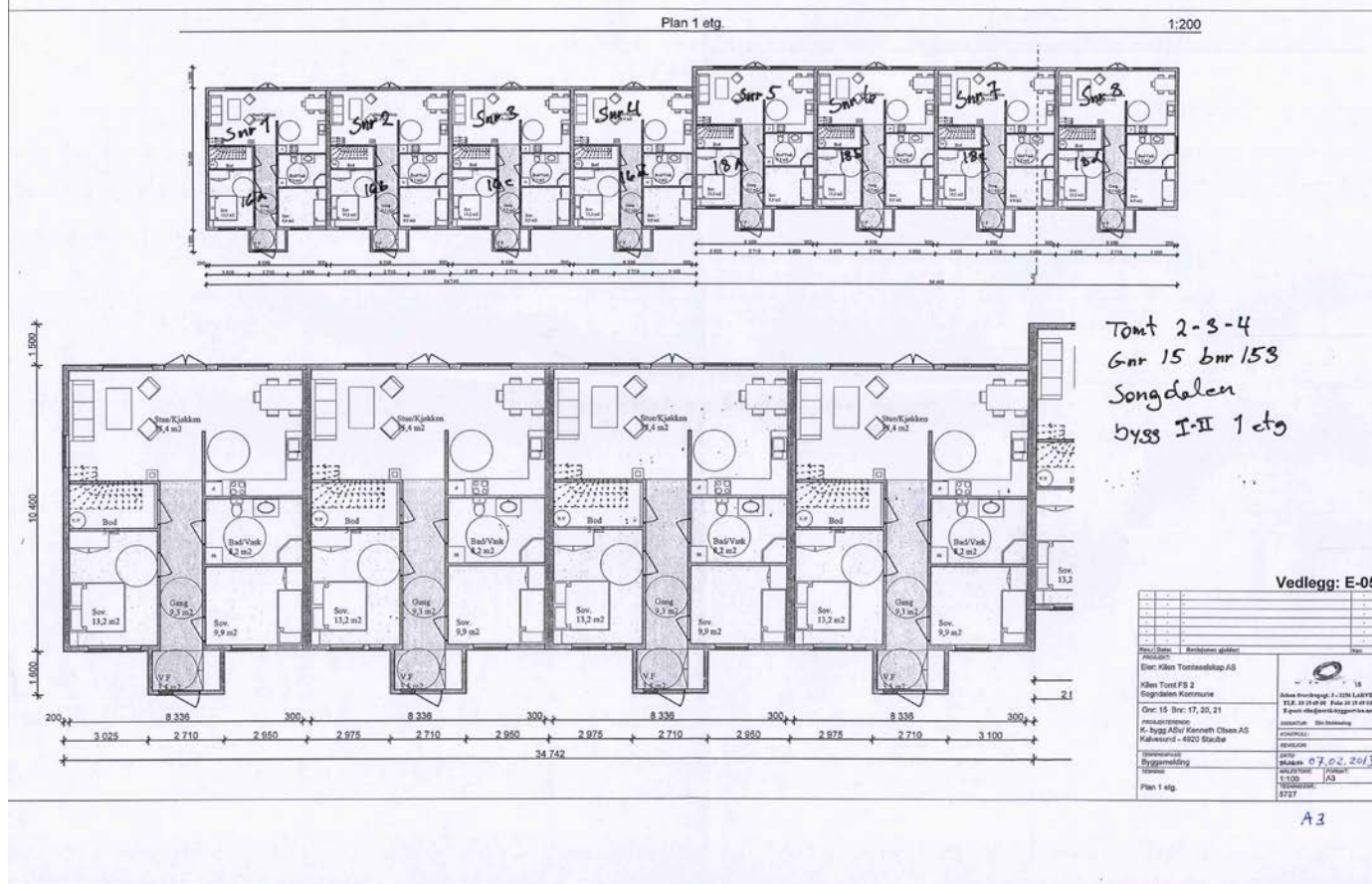
1:500

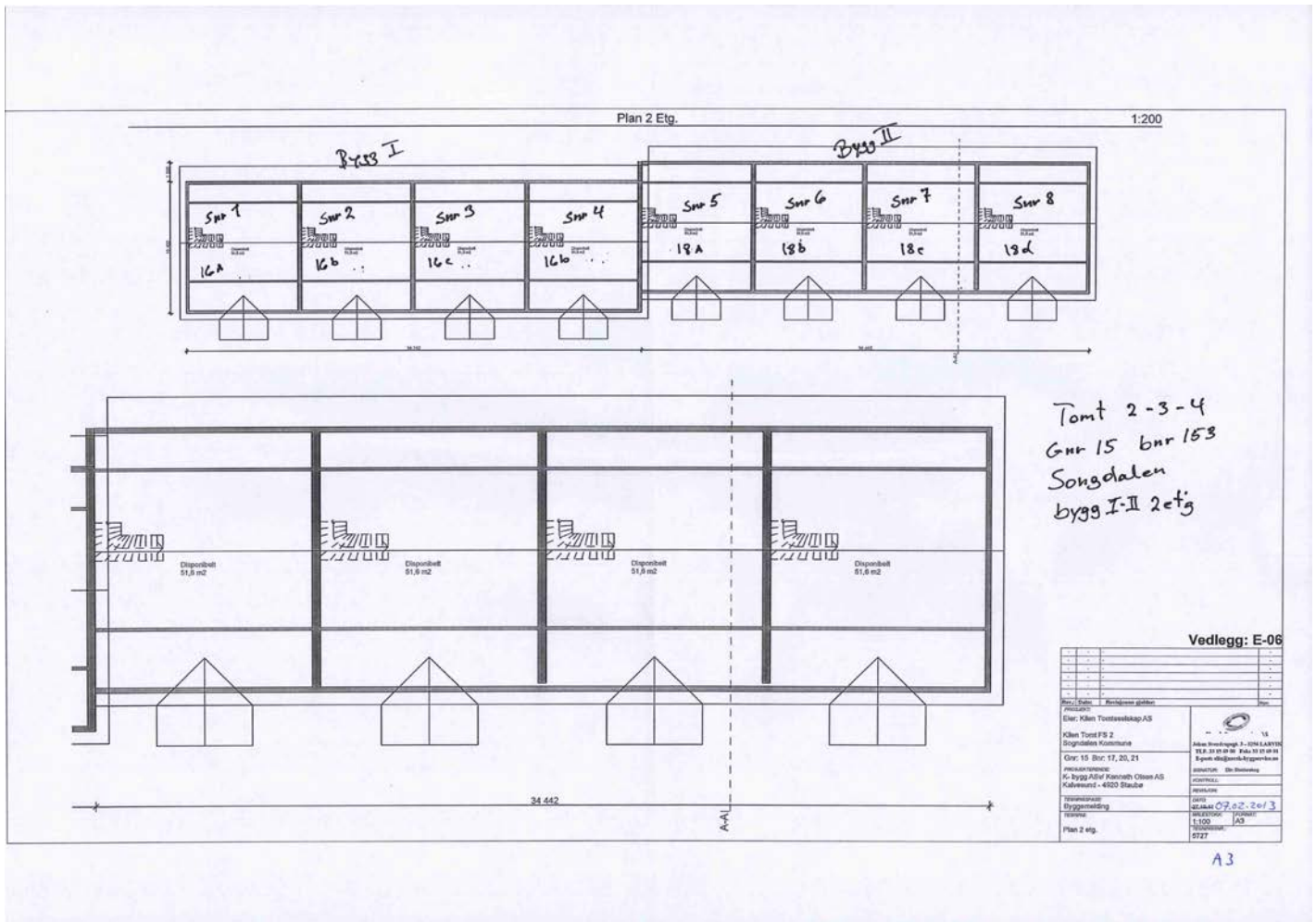
Dato: 07.02.2013

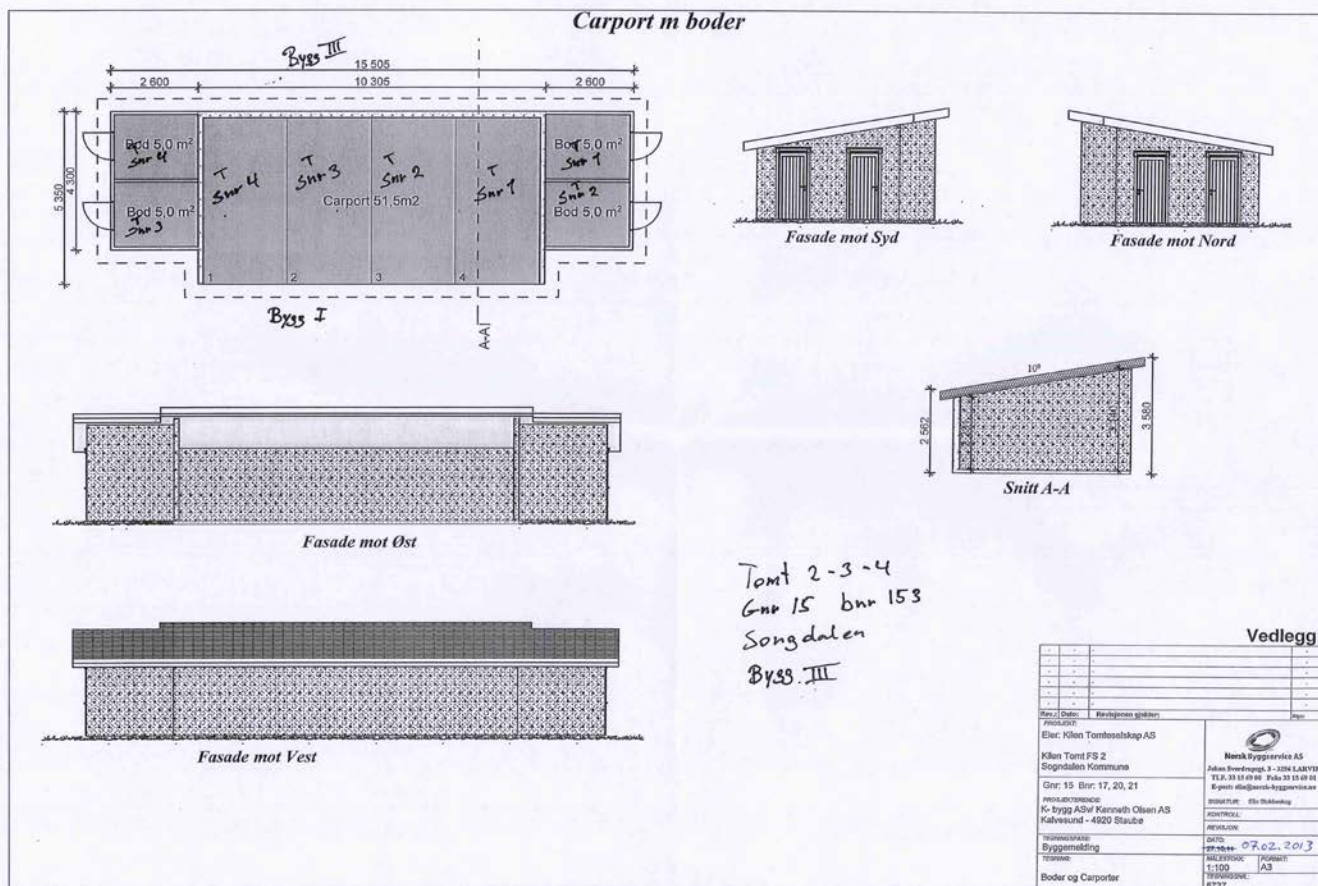
Vedlegg D-01

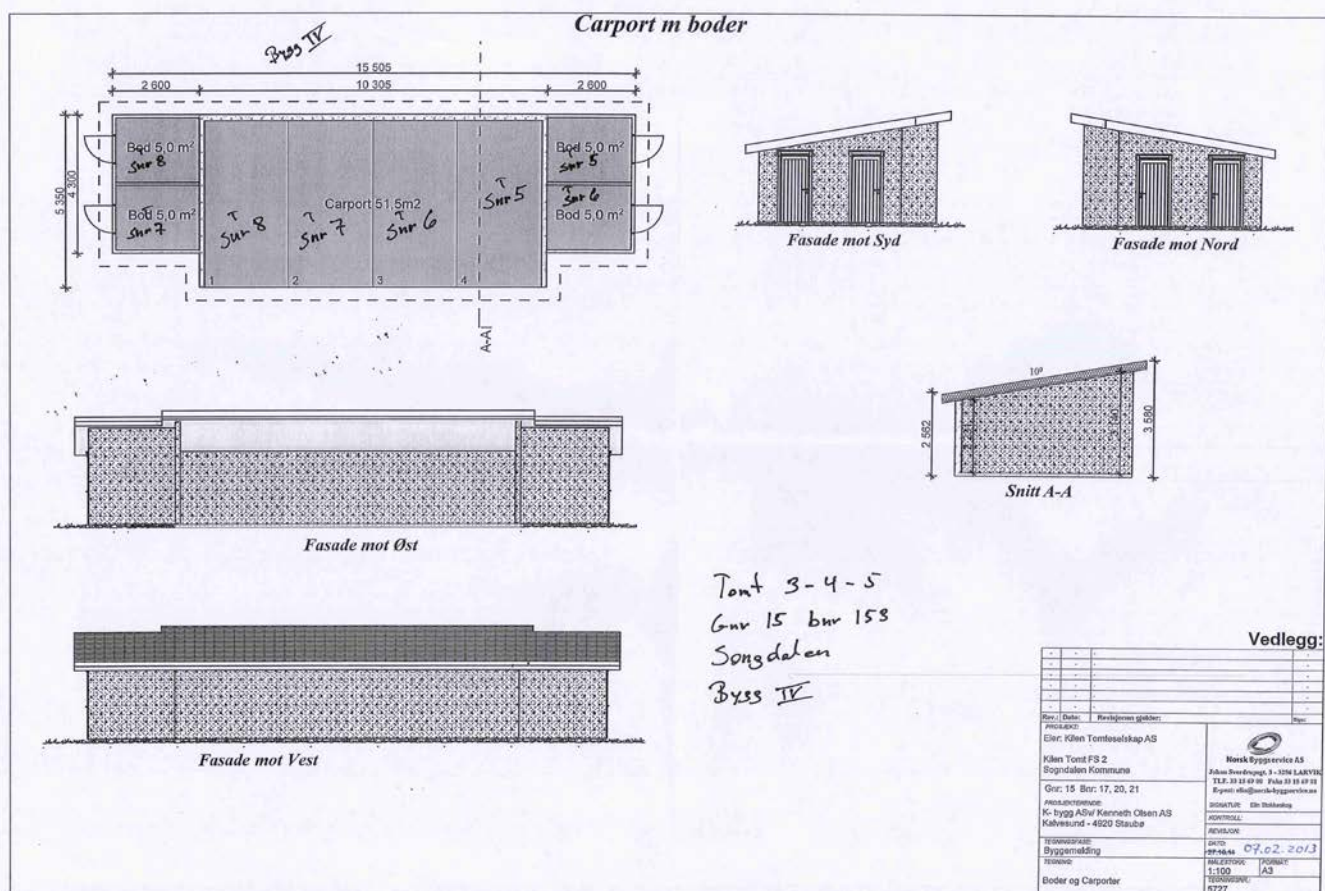














Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 18.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunernr.: 4204 **Gårdsnr.:** 515 **Bruksnr.:** 153 **Seksjonsnr.:** 8

Adresse: Gangdalen 18D, 4646 FINSLAND

Referanse: 1411250477

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 18.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 515 **Bruksnr.:** 153 **Seksjonsnr.:** 8

Adresse: Gangdalen 18D, 4646 FINSLAND

Referanse: 1411250477

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar

Slamavskiller: NEI

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Enhet	Garnadalen 18 D (-) Rekkløhus
Buonno	300311028 - 0
Merknad	
TILSYN:	
Status siste	
Sist besøkt	
Artid	01.11.2023
Hvordighet	Hvert 8. år
Underskrift eller	Nei
RØYKVARSLER:	
Art enkel	
Art sammenkoblet	
Alarm	Nei
Tilknyttet	Nei
SLUKKEUTSTYR:	
Art slange	
Art pulver	
Art skum	
Art annet	
Remningeviger	Nei

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 515, Bruksnr 153, Seksjonsnr 8	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	2207 Kilen
Veiadresse:	Gangdalen 18 D, gatenr 51242	Valgkrets:	15 Finsland
(fra bruksenhet)	4646 Finsland	Kirkesogn:	5010902 Finsland
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	11.02.2013	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	127/1 016
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 025,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/515/153	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4204/515/153/0/1	0,0
			Mottaker	4204/515/153/0/2	0,0
			Mottaker	4204/515/153/0/3	0,0
			Mottaker	4204/515/153/0/4	0,0
			Mottaker	4204/515/153/0/5	0,0
			Mottaker	4204/515/153/0/6	0,0
			Mottaker	4204/515/153/0/7	0,0
			Mottaker	4204/515/153/0/8	0,0
Feilretting	Forretning:	07.02.2013	Etablert/Endret	4204/515/153	0,0
	Matrikkelført:	07.02.2013	Etablert/Endret	4204/515/153/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4204/515/153/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4204/515/153/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4204/515/153/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4204/515/153/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4204/515/153/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4204/515/153/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4204/515/153/0/8	0,0
Seksjonering	Forretning:	07.02.2013	Etablert/Endret	4204/515/153	0,0
	Matrikkelført:	07.02.2013	Etablert/Endret	4204/515/153/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4204/515/153/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4204/515/153/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4204/515/153/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4204/515/153/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4204/515/153/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4204/515/153/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4204/515/153/0/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gangdalen 18 D	Bolig	138,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	95,0	Rammetillatelse:	02.04.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	138,0	Igangset.till.:	02.04.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	11.11.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	138,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300311028			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		87,0		87,0				
H02			51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

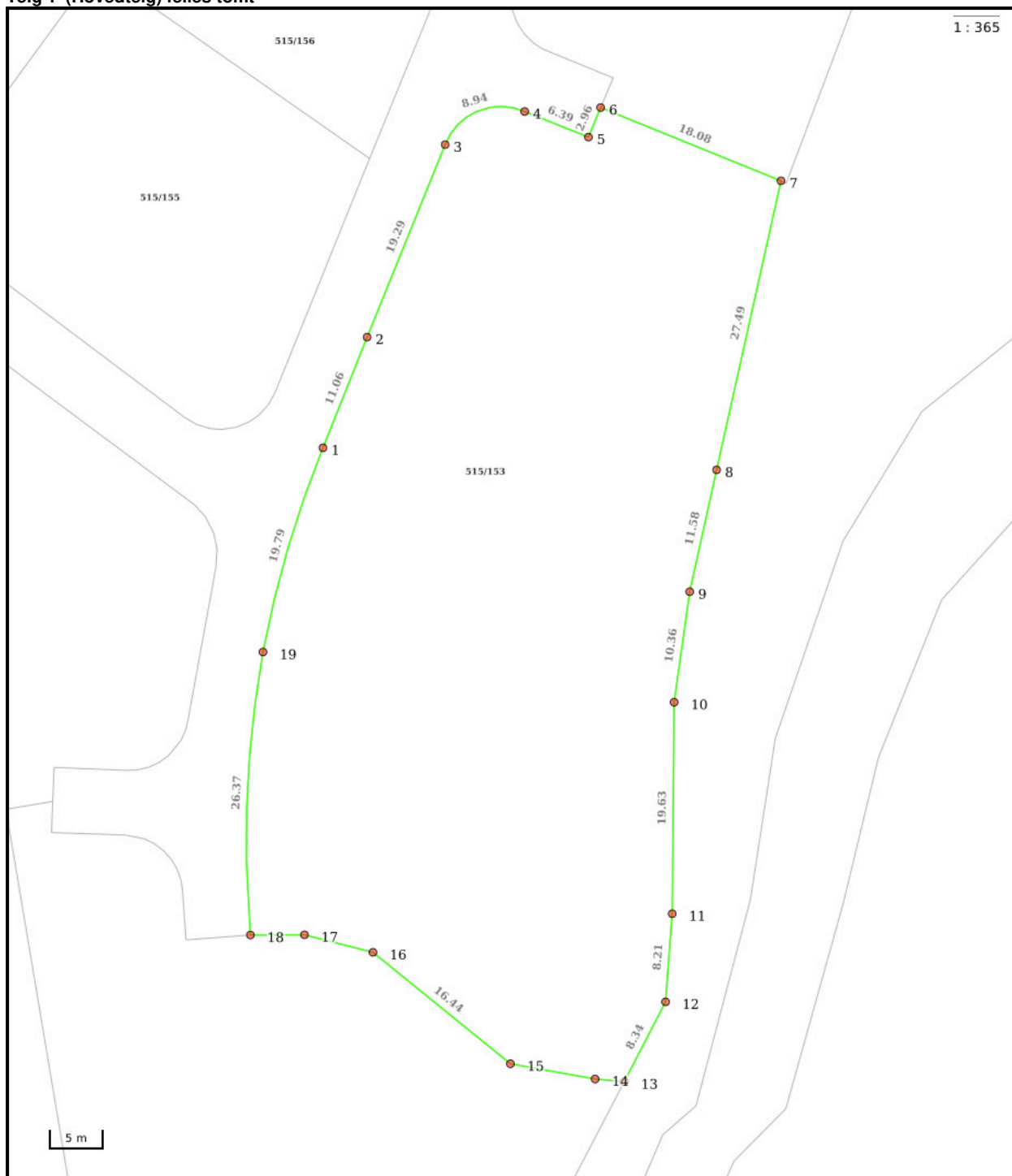
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 3 025,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 459 692,71	421 445,32	11,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 459 703,31	421 448,49	19,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 459 721,76	421 454,11	8,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	5,50	Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 459 725,48	421 461,18	6,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 459 723,64	421 467,30	2,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 459 726,47	421 468,17	18,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 459 721,19	421 485,46	27,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 459 693,93	421 481,89	11,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 459 682,44	421 480,42	10,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 459 672,09	421 479,89	19,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 459 652,52	421 481,46	8,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 459 644,31	421 481,58	8,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 459 636,59	421 478,42	2,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 459 636,59	421 475,70	7,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 459 637,30	421 467,75	16,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
16	6 459 646,47	421 454,11	6,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 459 647,53	421 447,64	5,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
18	6 459 647,06	421 442,64	26,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	100,00	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
19	6 459 673,33	421 441,46	19,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	100,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Gangdalen 18D

Dato: 18.11.2025

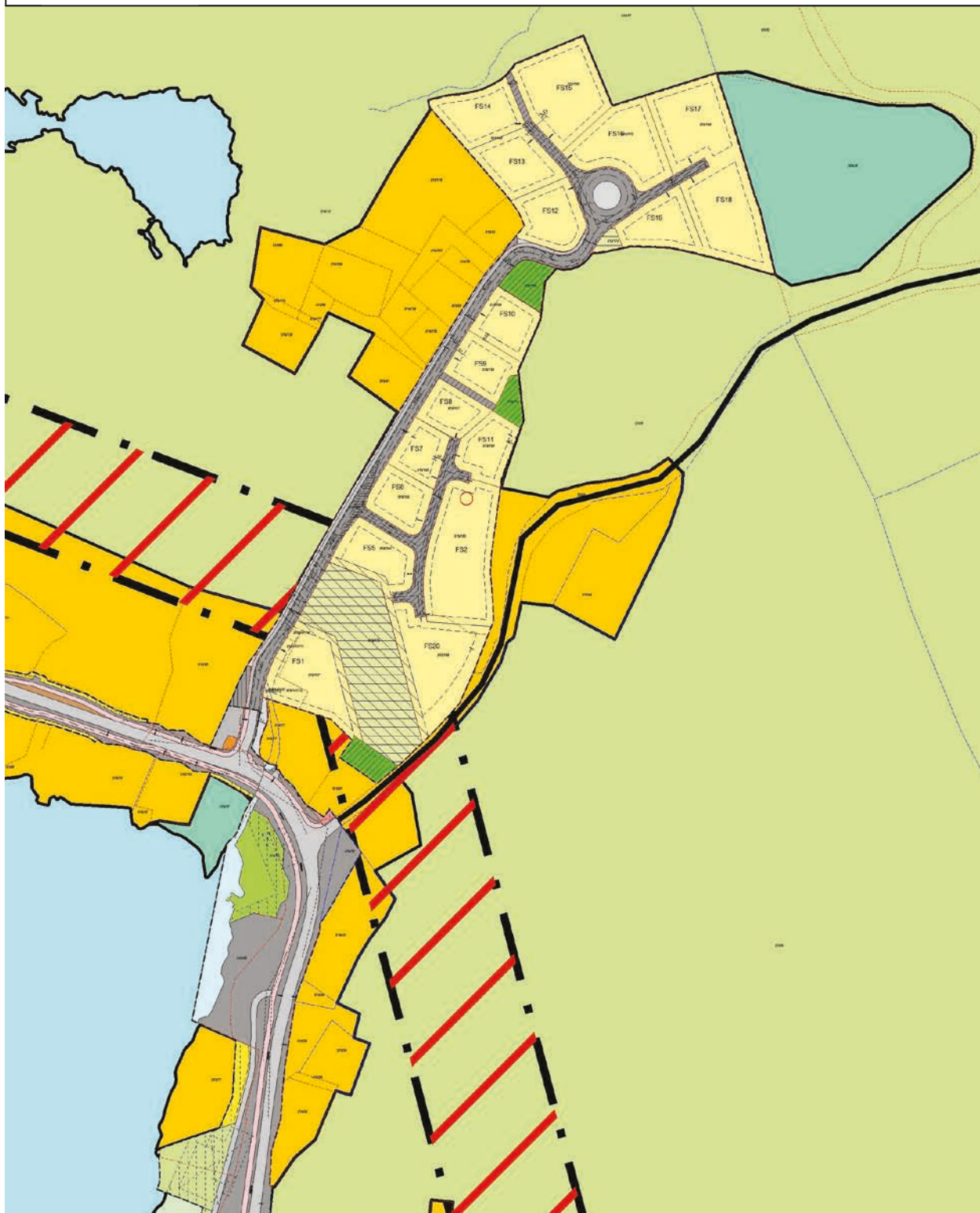
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 15 BNR. 17, 20, 21 KILEN, SONGDALEN KOMMUNE.

REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er på plankartet vist med avgrensningslinje. Området omfatter følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens § 25, og er regulert til:

Pbl. 25.1 Byggeområder (§1):

- frittliggende småhusbebyggelse

Pbl. 25.3 Offentlige trafikkområder (§3):

- kjøreveg/atkomstveg
- fortau
- gang-og sykkelvei
- annen veggrunn

Pbl. 25.5 Fareområder (§5)

- høyspenningsanlegg

Pbl. 25.6 Spesialområder (§6)

- frisiktsone
- friluftsområde
- privat parkering
- tekniske anlegg

Pbl. 25.7 Fellesområder (§7)

- felles avkjørsel
- felles lekeareal for barn

§ 1.1 Formålet med planen

Tilrettelegge for ny boligbygging i området.

§ 1.2 Rekkefølgebestemmelser

En godkjent utbyggingsavtale med kommunen skal foreligge før utbygging starter. Forslag til utbyggingsavtale skal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager, der rådmannen har fullmakt til å framforhandle utbyggingsavtalen som vedtas av formannskapet.

Det tillates ikke nye boenheter innenfor planområdet før ny hovedavløpsledning er lagt fram til området. Der det er naturlig knyttes fremtidige boenheter til det virksomme ledningsnettet i eksisterende atkomstvei i vest.

Før nytt kryss med riksveg 461 bygges skal en byggeplan for krysset utarbeides. Planen skal innsendes til Vegvesenet for godkjenning, og den skal være godkjent før arbeidet iverksettes.

Atkomstveier og avkjørsler i det regulerte område skal være opparbeidet før nye boenheter kan tas i bruk.

Lekearealene skal være opparbeidet før første boenhet i det regulerte område tas i bruk.

En eksisterende høyspentlinje legges i kabel. Det gjelder en 22 kV-linje i nord-syd retning i det regulerte området. 22 kV-linjen går mot nord og har et byggeforbudsbelte på 15 m, dvs. 7,5 m fra linjens senterlinje. Bolighus og lekeareal under høyspenningsanlegget kan ikke bygges før kraftlinjen er tatt ned og lagt i kabel i forsvarlig dybde.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

§ 2.1 Boliger

Det reguleres til byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres med kjeller/underetasje. Den kan oppføres som eneboliger eller flerboliger, og avgrenses til 2 boenheter på hver av tomtene 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 19.

Bygninger i samme område skal ha en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn på takvinkel, farger og materialbruk.

Utnyttelsesgraden, $U = \% \text{ BYA}$, skal være maksimalt 30 %. Garasjer medregnes i tomteutnyttelsen.

Tak skal utføres som saltak eller valmtak, takvinkel skal være mellom 30° og 45°. Maksimal mønehøyde er 9,0 m og maksimal gesimshøyde er 7,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Der det ligger til rette for det kan garasje oppføres inntil 2,0 m fra eiendomsgrense til vei. Garasjer med utkjørsel vendt ut mot offentlig vei skal plasseres minimum 5,0 m fra eiendomsgrense til vei. Garasjer skal være tilpasset hovedhuset med hensyn på materialvalg og farge.

Ved innsendelse av søknad om nye boenheter skal det på situasjonsplanen vises biloppstillingsplasser. Det skal regnes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Garasje godtas som 1 biloppstillingsplass.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og lokal byggeskikk.

På tomtene 15, 16, 17, og 18 kan det oppføres terrasserte flerboliger med inntil 6 boenheter. På tomtene 1 og 20 kan det også oppføres flerboliger med inntil 6 boenheter.

Før det blir gitt tillatelse til tiltak for terrasserte flerboliger på tomtene 1, 15, 16, 17, 18 og 20 må det foreligge en godkjent, detaljert utenomhusplan. Planen skal vise hvordan bygningene er tilpasset terrenget. Utenomhusplanen skal vise parkering, adkomst, egne utearealer og fellersarealer som gårdsplass og felles uteareal. Parkeringsløsning skal vises på planen. Det skal angis fall/stigning på alle utearealer og adkomst. Kotehøyder skal angis på alle fellersarealer og egne arealer utenomhus. Utenomhusplanen skal vise et snitt gjennom tomt og bygninger hvor kotehøyder også vises.

§ 2.2 Universell utforming av boliger

På tomtene 1, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20 skal bebyggelsen underlegges universell utforming i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B. Ved prosjektering og utforming av boliger på disse tomtene skal føringer og prinsipper i temaveilederen "Bygg for alle" utgitt av Husbanken og Statens bygningstekniske etat legges til grunn. De ytelsene/kravene angitt i veilederen som er relatert til TEK (Teknisk forskrift) skal være minimumskriterier for den universelle utformingen. Anbefalt ytelse bør tilstrebes.

§ 2.3 Universell utforming av utearealer

Kravet til universell utforming som nevnt ovenfor gjelder alle uteområder på tomtene; atkomst, parkering, friarealer og fellesarealer. Anbefalt ytelse bør tilstrebes.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Kjørevei/atkomstvei

Avkjørsler fra garasjer og privat eiendom skal vedlikeholdes og utformes i henhold til kommunens veinormal og forskrifter til Veilovens § 43. Det tas sikte på en fartsgrense på maksimalt 30 km/t på avkjørsler og atkomstvei i planområdet.

§ 3.2 Fortau

I forbindelse med oppgradering av eksisterende og ny kommunal atkomstvei skal det bygges fortau som skal følge atkomstveien inn i boligområdet. Fortauet avsluttes ved rundkjøring øverst i planområdet. Fortauet vil avsluttes ved avkjørsel fra atkomstvei til privat parkeringsplass, der den vil gå over i gang- og sykkelveg. Fortauet skal ha bredde 2,0 m.

§ 3.3 Gang- og sykkelvei

Ved avkjørsel fra privat parkeringsplass som nevnt i pkt. 3.2 over vil fortauet gå over i en gang og sykkelveg. Gang- og sykkelvegen vil gå rundt transformator kiosken og ende i riksvegen. Denne etableres for å lette arbeider med snørydding og strøing i vinterhalvåret. Gang- og sykkelveien skal ha en bredde på 3,0 m.

§ 3.4 Annen veggrunn

Areal i frisisiktsone for avkjørsel til riksvegen, rett syd for trafo, og areal mellom trafo, friskt og gang-sykkelveg er regulert til annen veggrunn.

Sirkelarealet som begrenses av rundkjøring i nord (sentraløy) er også regulert som trafikkområde - annen veggrunn. Det ytre arealet skal være overkjørbart. Hensikten er å beplante det sentrale arealet med lave busker, blomsterbed og lignende.

Nord for privat parkeringsplass, mellom planlagt fortauskant og planens begrensning, er arealet regulert til annen veggrunn (ut til veggrensning). Dette gjelder også et smalt areal mellom fortau og tomtengrensning for tomt 12.

Beliggende mellom kryssavslutningen atkomstveien/riksvegen og broen/bekken er et område med bredde 5,0 m avsatt til annen veggrunn. Det avsettes for å beplantes/tilsås med gress. Hensikten er å garnere skråningsutslag fra atkomstvei og eventuell forstøtningsmur mot bekkeløpet, samt å hindre erosjon.

§ 5 FAREOMRÅDER

§ 5.1 Fareområde under eksisterende høyspentledninger

Det er regulert fareområde under eksisterende høyspentledninger i luft. Dette gjelder en dobbel linje i øst-vest retning på 110 kV. For denne linjen er byggeforbudsgrensen lengst øst på 15 meter fra senter linje målt horisontalt. For linjen lengst vest er byggeforbudsgrensen 12,8 meter fra senter.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Friluftsområde

Det er regulert inn et friluftsområde som gjelder for tomt nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20 som omfattes av planområdet. Friluftsområdet ligger under

fareområdet for høyspentlinjen nevnt i § 5.1 og begrenses av tomt 1 og ball-løkke i syd, eksisterende atkomstvei i vest, Fylkesvei 102 i øst og tomtene 5 og 20 i nord.

Det er avsatt et friluftsområde rett syd for rundkjøring, begrenset av atkomstvei i vest og tomt 19 i øst. Dette friluftsområdet skal benyttes til deponering av snø i vinterhalvåret.

§ 6.2 Frisiktsoner

Der felles privat avkjørsel munner ut i offentlig atkomstvei i vest er det regulert inn frisiktsoner. Sonene er 4 x 30 m i begge retninger.

For den nye avkjørsel fra eksisterende atkomstveg i vest og inn på riksveg 461 er det regulert inn frisiktsoner. Sonen mot vest er på 6 x 66 m, som skal tilsvare 1,2 x stoppsikt (stoppsikt = 55 ved 50 km/t og 0 % stigning). Frisiktsonen mot øst, mot broen, er på 6 x 33,1 m, der siktelinjen er tangent til midtlinjen i kjørebane syd fra.

I frisiktsonene er det ikke tillatt med gjerde, innretninger eller vegetasjon som hindrer frisikten 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

§ 6.3 Privat parkering

Nede ved riksvegen er det private arealet utenfor butikken Joker regulert til privat parkering. Dette avgrenses av eiendomsgrensen i vest og det nye fortauet langs kjørevegen i øst. Området blir gitt en ny innkjørsel fra den nye vegen på nordsiden av eksisterende trafo.

§ 6.4 Tekniske anlegg

Arealet som begrenses av planlagt fortau og ny kjøreveg/frisiktzone nede ved krysset med riksvegen er avsatt til tekniske anlegg. Arealet omfatter eksisterende trafo.

§ 7 FELLESONMRÅDER

§ 7.1 Felles avkjørsel

Det er regulert inn en felles avkjørsel midt i planområdet og inn på eksisterende atkomstvei. Avkjørselen skal betjene tomt nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11 og 20. Felles avkjørsel er T-formet, og det er regulert inn en vendhammer på hver arm etter Samferdselsetaten norm 01-4.

I tillegg er det regulert inn felles avkjørsler (2 stk.) fra rundkjøring i nord. Disse avkjørslene skal ha samme veistandard som den offentlige atkomstveien og betjener tomtene 13-19.

Korridoren mellom tomtene 14 og 15 øverst i planområdet er regulert til felles avkjørsel. Denne munner ut til utmark i nord. Korridoren er 4,0 m bred.

En tilsvarende korridor er regulert inn mellom tomtene 8 og 9 mot lekeareal midt på planområdet. Det er en passasje/atkomst i 4,0 meters bredde fra det minste lekeområdet og til atkomstveien.

§ 7.2 Felles lekeareal for barn

Det er angitt anlegg for lek innenfor det regulerte området. Dette anlegget er tredelt.

Det første ligger syd i området og omfatter en ball-løkke. Det er forbeholdt litt større barn og gjelder for tomt nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11 og 20.

Det andre ligger sentralt i planområdet og grenser til skrånende terreng i øst og tomtene 9 og 11 mot henholdsvis vest og syd. Denne lekeplassen gjelder for tomt nr. 9,10,12,13,14,15,16,17,18 og 19.

Det tredje lekeområdet er tiltenkt de minste barna. Det ligger nord i planområdet og grenser til kjøreveg mot vest og nord, og skrånende terreng i øst. Lekeområdet skal som minimum inneholde sandkasse, huskestativ, vippedyr og benk/bord der voksne kan følge med. Dette lekearealet skal gjerdes inn med et nettinggjerde som sikkerhetsgjerde. Mot vei skal det være en port i gjerdet som kan lukkes og om nødvendig låses. Dette arealet gjelder for alle boenhetene som omfattes av planområdet, og gjelder for tomt nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 12,13,14,15,16,17,18, 19 og 20.

Anleggene skal være ferdig opparbeidet før den første nye boenheten i det regulerte området tas i bruk. Det er beboerne innenfor planområdets ansvar å oppgradere og vedlikeholde anleggene.

§ 7.3 Universell utforming av felles friarealer

Både passasjer til utmark/lekeplass og lekeplasser er felles friarealer ute, og skal underlegges universell utforming i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B. Ved prosjektering og utforming av fellesområdene skal føringer og prinsipper i temaveilederen "Bygg for alle" utgitt av Husbanken og Statens bygningstekniske etat legges til grunn. De ytelsene/kravene angitt i veilederen som er relatert til TEK (Teknisk forskrift) er minimumskriterier for den universelle utformingen av friområdene. Anbefalt ytelse bør tilstrebes.

Sandefjord 09.06.2008

Songdalen kommune
Plan og Byggesaksavdelingen
Songdalsveien 53
Postboks 53
4685 Nodeland

Planbeskrivelsen under er korrigert ihht. kommunestyrets vilkår i vedtak av 26.09.07. Beskrivelsen er endret og supplert med nye momenter i henhold til rådmannens bemerkninger og ingeniøravdelingens uttalelse av 03.09.07. Bemerkninger og kommentarer etter 2. gangs offentlig ettersyn fra andre myndigheter, naboer m.m. er ikke tatt med i denne siste endring av planbeskrivelsen. Det henvises til i planbeskrivelsen av 08.03.2007 vedrørende dette. Vi refererer her til de nye løsningene som er gjort, som følger:

Plankartets endringer

Krysset med riksveien er dimensjonert for kjøretøy L kjøremåte A, og avrundingshjørnene utformet etter kantradiene $2r + r + 3r$, der r er satt til 12,5 m. Vegbredden er endret til 4,0 m kjørebane med 0,5 m skulder på hver side. Den er dimensjonert for kjøretøy L. Det er lagt til relevante breddeutvidelser for alle radier under 100 m, for radier på 100 m og over er ikke breddeutvidelser lagt til for kurvelengder mindre enn 5 m. Veien svinger påfølgende 67 og 78 grader øverst i feltet før rundkjøring, der er kjørebane utvidet til 5,0 – 5,2 m for å gi plass til forbikjøring mellom kjøretøytyper P og LL. Mellom svingene og i påkjøring til rundkjøring er den utvidet til 5,2 m kjørebanebredde.

Rundkjøring er dimensjonert for kjøretøygruppe L, som liten rundkjøring, med mulighet for overkjøring av ytre areal på sentraløy (kjøretøy ST). Ytre radius er 15,25 m og total kjørebredde her er 6,5 m.

Det er regulert inn et fortau langs vestsiden av kjøreveien i stedet for gang- og sykkelvei. Bredden på fortauet er 2,0 m. Fortauet ligger på samme høyde som den nye kjøreveien, som er lik høyden på eksisterende vei. Derfor er fortauet adskilt fra kjøreveien med en skulder på 0,5 m i tillegg til 0,25 m, totalt 0,75 m. Dette kan gi areal til brøytekant om vinteren, evt. kan drenering legges ned mellom fortau og kjøreveg for å ta vekk overflatevann fra fortauet. Fortauet legges ned til avkjørsel fra privat parkeringsplass til adkomstveien. Deretter fortsetter den som gang-og sykkelvei rundt trafo nede ved krysset og ender i fortau for riksveien. Hensikten med å la den siste biten av fortauet gå over i gang og sykkelvei med bredde 3,0 m og med minsteradius for kjøretøytype L er å legge forholdene til rette for brøyting og strøing rundt trafoen.

Alle fotgjengerfelt er fjernet. Tekstblokker o.l. utenfor planens avgrensning er fjernet.

Små arealer som tidligere var regulert til Parkområder er nå omregulert til Offentlige trafikkområder – annen veggrunn. Dette gjelder også arealet ved krysset mellom bru, bekk, kjørevei og tomt 1.

Området mellom kryss, frisktlinje og fortau som omfatter trafoen er regulert til Spesialområde, tekniske anlegg.

Lekeområder er regulert til Fellesområder – felles lekeplass for barn. Det er spesifisert i reguleringsbestemmelsene hvilke tomter som gjelder for hver enkelt lekeplass.

Passasje mellom tomt 14 og 15 til utmark i nord, samt passasje mellom tomt 8 og 9 er regulert til Fellesområder – felles avkjørsel. Disse er imidlertid å anse som felles friarealer ute (adkomst til lekeplass og utmark), og underlegges kravet til Universell utforming av felles utearealer.

Ved krysset med riksveien er frisiktsonen mot øst endret til 6 x 33 m, ved at frisiktlinjen fra et punkt 6 m inn fra riksveien tangerer buen midt i kjørebane fra syd (ref. Vegevesenets uttalelse). Frisiktsonen mot vest er uforandret (6 x 66 m).

Grensen mellom offentlig vei og felles avkjørsel i rundkjøring er vist med formålslinje.

Reguleringsformålet Friområder er fjernet. Friluftsområder er regulert inn under Spesialområder.

Det er angitt planeringshøyde på hver tomt. Denne angir maksimal (høyeste) regulerte planeringshøyde.

Det er angitt kotehøyder på eksisterende terreng i kartet.

Reguleringsbestemmelsenes endringer

Reguleringsformålet Friområder er fjernet. Friluftsområder er regulert under Spesialområder. Under reguleringsformålet Spesialområder er det tatt med formål for Tekniske anlegg (område rundt trafo). Under Spesialområder er det under formålet Frisiktsoner tatt med at frisiktsonen i krysset med riksvegen i retning syd har målene 6 x 33 m. Formålet Privat parkering er tatt med her, og dette omfatter parkeringsplassen utenfor butikken Joker. Plassen får ny avkjørsel ut på ny kjørevei umiddelbart nord for trafoen.

Under § 7 Fellesområder er det tatt med at passasjene mellom tomtene 8 og 9 og 14 og 15 er omregulert til Felles avkjørsel. Lekeplasser er regulert til Felles lekeareal for barn.

Under § 1.2 Rekkefølgebestemmelser, 1. avsnitt er det tatt med rekkefølgebestemmelse om utbyggingsavtale.

I § 2.1 er setningen som angir etasjeantall fjernet. Setningen om seksjonering er fjernet. I siste avsnitt er det beskrevet retningslinjer for utenomhusplan for tomtene 1, 15, 16, 17, 18 og 20.

Under § 3 Offentlige trafikkområder er det tatt inn et nytt punkt om fortau, og om hva som omfattes av reguleringsformålet Annen veggrunn, bl.a. sentraløyen i rundkjøringen.

§ 3.5 Fotgjengerfelt er tatt ut av bestemmelsene, jfr. ingeniøravdelingens uttalelse.

Generelt

Beskrivelse av grunnforhold påfølger lengre frem i planbeskrivelsen. Planen er korrigert i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1381. Den vil konverteres til SOSI-format parallelt med denne innsendelse til Songdalen kommune. Digitalisering vil utføres av et eksternt firma.

Nytt revidert forslag til reguleringsplan for gnr. 15 bnr. 17, 20, 21, Kilen, Songdalen kommune

Med dette oversendes for godkjenning det reviderte reguleringsforslaget *Kilen Øst* etter 2. gangs behandling og 2. gangs offentlig ettersyn med bemerkninger fra ingeniøravdelingen og rådmannen. Reguleringsarbeidene ble varslet med annonse i Søgne og Songdalen Budstikke og Fædrelandsvennen den 24.02. 2004.

Planområdet

Området som omfattes av reguleringen ligger i Kilen umiddelbart nord for Kilen Grendehus mellom Sparufstjøn og fylkesvei 102, i tillegg til eksisterende atkomstvei i vest og nytt innkjøringskryss fra riksveg. Arealet som omfattes av reguleringen er på 41,3 daa og består av lite kupert terreng i syd og noe brattere terreng mot nord. Av dette planlegges et areal på 28 daa til småhusbebyggelse. Private og offentlige veier vil utgjøre ca. 7 daa, og felles lekearealer for barn 1,28 daa.

Reguleringsforslaget avgrenses av en kommunal atkomstvei mot vest, eksisterende bebyggelse i syd, fylkesvei 102 i øst og Gangdalen mot nord. Produktive jordbruksarealer ansees ikke berørt. Det er avsatt et område på 1,28 daa til anlegg for lek.

Gjeldene planstatus

Revidert kommuneplan for Songdalen for perioden 1999-2008 ble stadfestet 23.9.1999. Det regulerte området er i arealdelen av revidert kommuneplan definert som LNF-område med spredt boligbebyggelse.

Målsetting

Det er en målsetting å få en plan som opprettholder særpreget og bokvalitetene i området.

Planforslaget

Planforslaget legger opp til spredt boligbebyggelse. I planforslaget er det lagt inn 20 tomter med mulighet for til sammen 64 boenheter.

Geotekniske forhold

Eksisterende terreng som omfattes av planlagt vei opp til den nordligste lekeplassen, og terreng som omfattes av tomtene 1-10 samt tomtene 11 og 20, er myrlendt. Der det her anlegges ny vei og utføres byggearbeider vil massene skiftes ut i en dybde ned til 1,0 – 1,5 m, evt. til tørrskorpelag eller fast fjell. Det vil bli behov for egnede utfyllingsmasser til bygg på nevnte tomter, og til ny veikropp.

For tomtene 12 -19 og rundkjøring med avkjørsler anses de geotekniske forholdene som gode, der stedlige masser kan benyttes til oppfylling.

Atkomst

Tomtene får offentlig utkjøring (samlevei) i den eksisterende atkomstveien vest for den planlagte bebyggelsen. Denne får en omregulert avkjørsel umiddelbart vest for brokarene/ bekk under riksvegen. Samleveien antas å behandle maksimalt 200 ÅDT, og er ca. 450 m lang med en rundkjøring øverst i feltet. T-formet stikkvei midt i feltet reguleres til Felles avkjørsel. Stikkveier fra rundkjøring til tomtene 13-19 omreguleres til Felles avkjørsel. Den eksisterende atkomstveien vil oppgraderes med fortau på vestsiden, og fortauet vil løpe frem til

rundkjøring lengst mot nord. Avkjørsel fra tomtene vil bli tilknyttet både denne eksisterende veien samt de nye stikkveiene.

Universell utforming av boliger (60%) og felles utearealer

Definisjon

Universell utforming defineres slik i Norge: "Universell utforming er utforming og sammensetning av ulike produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming." Dette gjelder da menneskets bruk av bygninger og omgivelser i sine forskjellige livsfaser; som barn, ungdom, voksen og gammel. Det legges spesiell vekt på funksjonshemmedes behov som kan være relatert til avhengighet av rullestol, krykker, til dårlig syn/hørsel eller annen nedsatt førlighet.

Atkomst til boliger, felles utearealer, lekeplasser og parkering

Innkjørslar til boliger, felles utearealer, felles friareal, felles parkering og lekeplasser skal maksimalt ha fall 1:12. Felles utearealer vil også ha en flat utforming.

Fellesarealene som fungerer som atkomst/korridorer til midtre lekeplass og utmark i nord skal ha fall mindre enn 1:12. En stripe asfalteres og forsynes med lavt rekkverk på begge sider, slik at rullestolbrukere, orienteringshemmede og andre bevegelseshemmede kan benytte dem. Asfaltbredden skal være minst 2,0 m.

Boliger

Planløsningene skal utformes slik at minimumsytelsene til byggene er tilpasset krav til byggverk og produkter til byggverk i Teknisk forskrift (TEK). Dog bør anbefalt ytelse i veilederen "Bygg for alle" utgitt av Statens bygningstekniske etat og Husbanken i 2004 legges til grunn ved utforming og prosjektering.

Det skal ikke være noen nivåforskjell mellom uteområdet og inngangspartier til byggene. 5% av all parkering, her inkludert oppstillingsplasser, skal dimensjoneres for funksjonshemmede/minibuss, og alle oppstillingsplasser ellers skal merkes. I felles parkeringskjeller skal porter dimensjoneres for større varebil ved syketransport, p-plass for funksjonshemmede skal etableres. Sluse skal være stor nok til at rullestol kan snu (radius $\geq 1,5$ m). I alle etasjer i byggene som er underlagt universell utforming settes det av areal for en løfteplattform med minimum $b \times l = 1,4 \times 1,6$ m, slik at denne eventuelt kan installeres senere. Krav til planløsningenes størrelse og brukelighet, som bredde på gangarealer, snuplass for rullestolbrukere i oppholdsrom og mellom fast kjøkkeninventar, krav til hvilerepos i trapper, trappearealer, trappestigning m.m., nivåforskjell mellom tilstøtende plan, belysning/utsikt/plassering vedr. vinduer, romhøyde m.m. skal ivaretas. Alle rom skal ha god størrelse og vindusarealer skal gi godt med lys i alle oppholdsrom. Behov for utsikt, nok av lys og skjerming for innsikt skal ivaretas. Det skal ikke være nivåforskjeller i noen rom i samme plan. Alle innvendige trapper skal gi god plass, ha lave høydeintervaller og god utforming. Alle vinduer og trappeløp skal være gode rømningsveier.

Vann og avløp

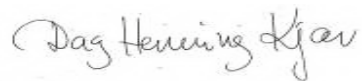
Det vil bli ført fram offentlig vann og avløp til eiendommene, samt kabel for el-forsyning. Traséer for vann og avløp vil bli sikret ved tinglyst erklæring på berørte eiendommer.

Støyforhold

Det er for boligfeltet vurdert at støy fra trafikk vil ligge under Miljødepartementets krav til utendørs støy (50-55 dBA, dagtid).

Sandefjord 09.06.2008

for Saga Hus og Eiendom AS v/Byggmester Kenneth Olsen



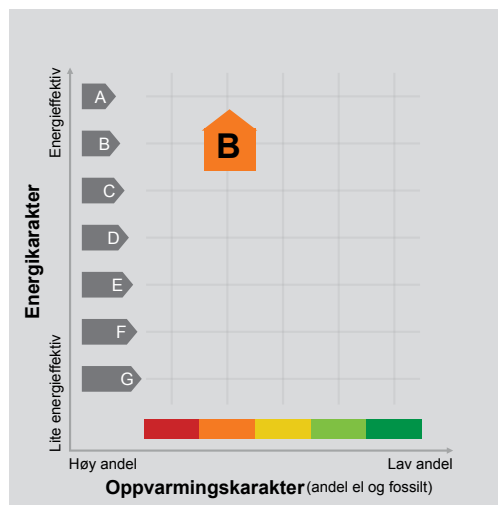
Dag Henning Kjær

Norsk Byggservice AS

ENERGIATTEST



Adresse	Gangdalen 18D
Postnummer	4646
Sted	FINSLAND
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	515
Bruksnummer	153
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300311028
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193455
Dato	27.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

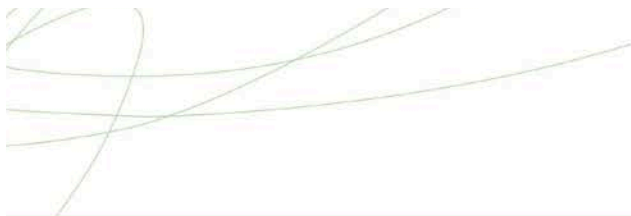
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2013
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 120
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

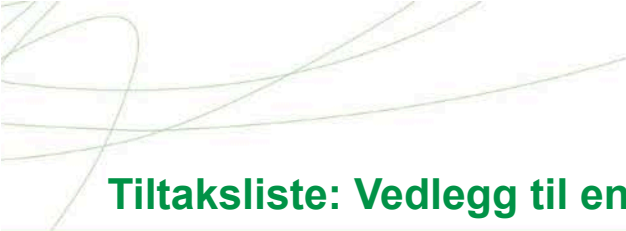
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 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: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs**Tiltak 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 15: 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.

Nabolagsprofil

Gangdalen 18D

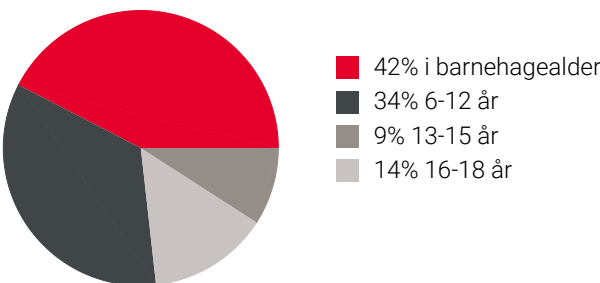
Offentlig transport

🚶 Kilen	5 min 🚶
Linje 46, 220, 583T	0.4 km
🚆 Marnardal stasjon	15 min 🚆
Linje F5	15.6 km
✈️ Kristiansand Kjevik	43 min 🚆

Skoler

Finsland skole (1-10 kl.)	6 min 🚶
144 elever, 10 klasser	5.5 km
Øvrebø videregående skole	19 min 🚶
54 elever, 6 klasser	19.6 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs	29 min 🚶
600 elever	26.8 km

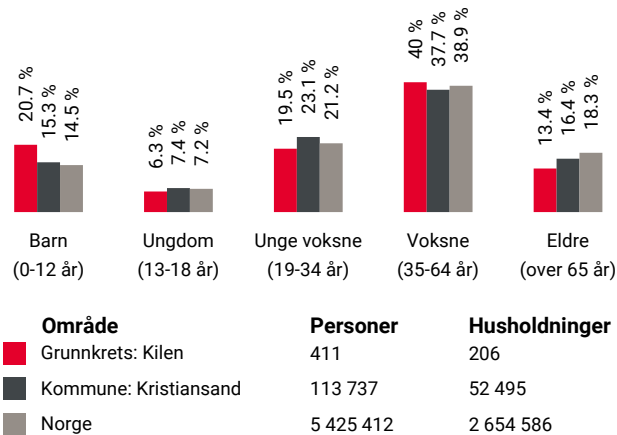
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

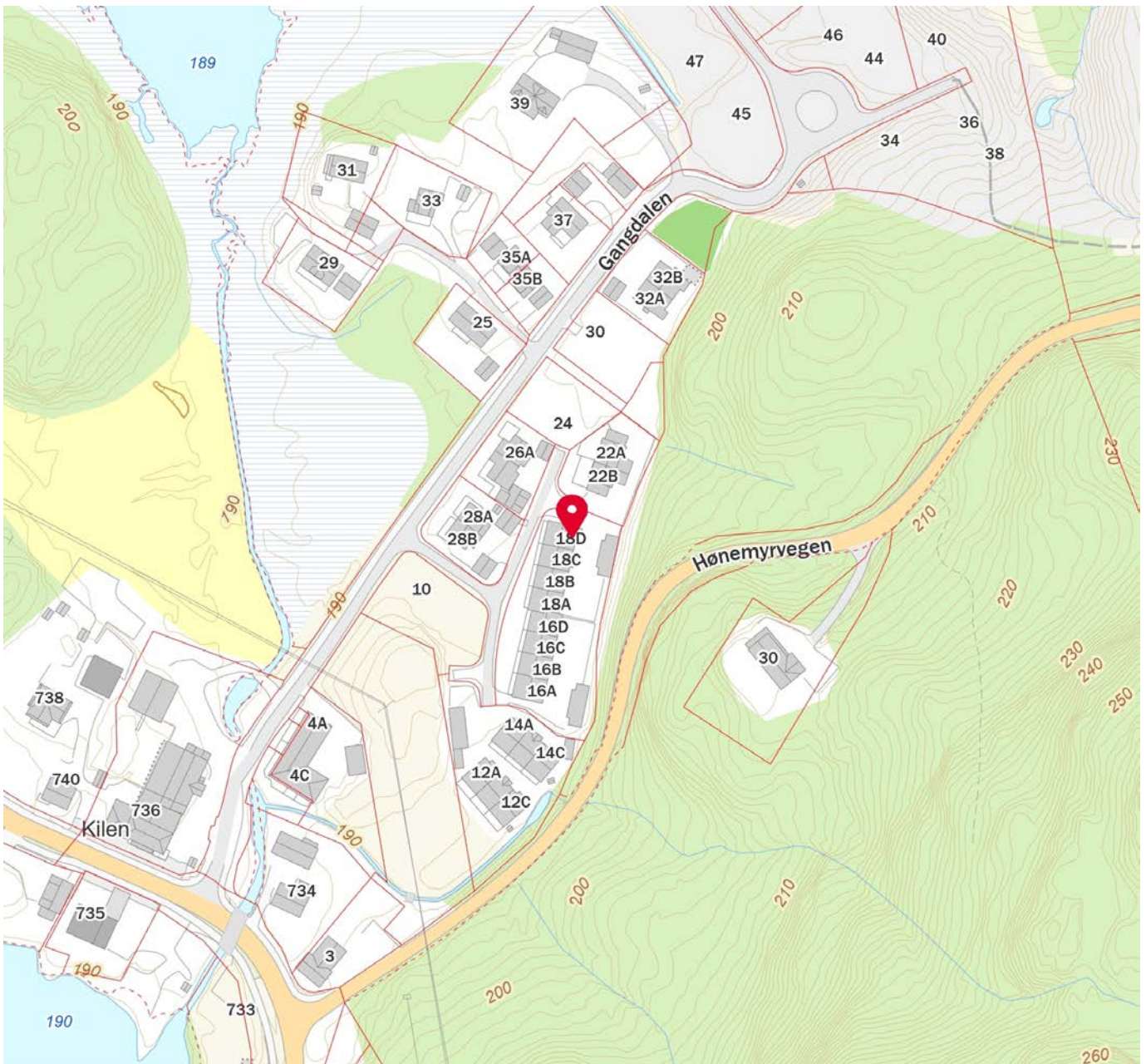
Finsland barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
53 barn	1.3 km
Laudal barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
23 barn	12.8 km

Dagligvare

Joker Finsland	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.3 km

Sport

⚽ Finsland	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5.2 km
⚽ Kjerrvaneset Balløkke	12 min 🚶
Ballspill	12.1 km
🏊 Lifechange treningssenter	12 min 🚶
🏊 Shapes Brennåsen	23 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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gangdalen 18D
4646 FINSLAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

Telefon: 918 86 234
E-post: simon.aarhus@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