

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Omkostn.: Kr 132 640,-
Total ink omk.: Kr 5 382 640,-
Selger: Sindre Sørhus
Kathrine Weld Sørhus

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total **120m²/152m²**
Tomtstr.: 213.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 1113
Oppdragsnr.: 1411250550

Velholdt, smakfullt og innholdsrikt enderekkehus! 4 soverom Garasje | Barnevennlig

Velholdt og Innholdsrikt enderekkehus med smakfulle detaljer beliggende svært fint på endetomt som grenser til lekeplass på Lauvåsen. Dette området er kjent for sin familievennlige atmosfære med nærhet til skoler, barnehager og gode kollektivtilbud. Her finner du flotte turterreng og et aktivt nærmiljø med dagligvarebutikker og idrettsanlegg innen kort avstand. Ellers kort vei til Sørlandsparken.

Rekkehuset er fordelt på 152 m² over to etasjer. 1.etasje inneholder tre soverom, bad, vaskerom, toalettrom, entré og bod. 2.etasje har en lys og fin åpen stue- og kjøkkenløsning og et soverom. Utvendig er tomten vedlikeholdsvennlig med terrasse på bakkeplan og terrasse ut fra stuen i 2.etasje. Sol fra morgen til kveld! Sportsbod til oppbevaring ute.

Garasje m/ el-bil lader og p-plass i gårdsrom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	55
Energiattest	95
Nabolagsprofil	99
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 152 m²

TBA: 73 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m²

BRA-e: 32 m²

2. etasje

BRA-i: 65 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m²

2. etasje

17 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

213.4 m²

Tomtebeskrivelse

Godt utnyttet og praktisk endetomt som fremstår vedlikeholdsvennlig året rundt. Foran boligen er det lagt belegningsstein fram til garasjen. Overbygd vindfang med støpt plattning er også praktisk. Rundt eiendommen som grenser til en fin lekeplass er det terrasse som strekker seg rundt og på baksiden av boligen. Baksiden av boligen ligger østvendt og framsiden er vestvendt. Ut fra 2.etasje er det en fin terrasse med pergola. Perfekt for utemøbler, grill og beplantning. Utvendig har du svært gode forutsetninger for å nyte solfylte dager i familievennlige og rolige omgivelser.

Beliggenhet

Gabbroveien 15 ligger i et attraktivt område med gode transportforbindelser og nærhet til viktige fasiliteter. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Gneistoppen holdeplass kun 3 minutters gange unna, hvor du kan ta linje M2. Kristiansand Kjevik er en kort 10-minutters kjøretur fra boligen, og Kristiansand stasjon kan nås på ca. 13 minutter.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten. Brattbakken skole (4. til 7. klasse) og Heståsen skole (1. til 3. klasse) ligger 1.9 km unna. Vigvoll skole (8. til 10. klasse) er kun 6 minutters kjøring unna. Området har et godt tilbud av barnehager, inkludert Hånes Solkollen barnehage som ligger 1.2 km unna, og Jordbærveien barnehage som er 3 km fra eiendommen.

Dagligvarehandelen er praktisk med Kiwi Hånes i tillegg til en rekke dagligvarebutikker i Sørlandsparken innen kjapp kjøreavstand. For de som er glad i friluftsliv, tilbyr Grovikveien aktivitetsanlegg muligheter for ballspill, og ligger bare 1.6 km unna. Det er også kort vei til idylliske Hamresanden med strand og turmuligheter.

Fitness 24/7 og Adrenalin Kristiansand tilbyr treningsmuligheter henholdsvis 9 og 15 minutter unna.

Dette området er ideelt for både familier og pendlere, med en god balanse mellom rolig nabolagsliv og nærhet til byens fasiliteter.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehuset er fra 2019.

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.

Bygningen har en grunnmur i isolerte elementer og er oppført med en støpt plate på mark.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taktekkingen består av papp.

Takrenner og nedløp er utført i metall.

Etasjeskillene er av trebjelkelag. I første etasje er det en støpt plate på mark.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass, samt malte ytterdører og balkongdører i tre.

Eiendommen har en veranda med utgang fra stuen, med et dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Murmester Kristian Sollie, 2025

Beskrivelse: Misfarging på silikonfuge i dusj.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskrivelse: Ombygging av carport til garasje. Vann siver inn mellom kledning og gjør ytre del av garasjegulvet vått.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Østsida glasservice, 2025

Beskrivelse: Vinduet over trappeløpet ble skiftet ut.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Kristiansand tak og membran as, 2021; Salvesen blikk og ventilasjon as, 2021; Elektrotoma as, 2025. Ufaglært arbeid: 2021

Beskrivelse: Taktekking over garasjetak, beslag rundt garasjetak, utelys over garasjeport og inngangsparti, stikkontakter innvendig i garasje, konstruksjon av garasjepåbygg.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2024

Beskrivelse: Observert sølvkre/skjeggkre i begrenset omfang. Problemet ble borte etter behandling med limfeller og insektsspray.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Elektrotema as, 2025

Beskrivelse: Utelys og stikkontakter i garasje.

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

Ja

Firmanavn: Ja, godkjent byggesøknad for garasje og bod. Ferdigattest på garasje.

Beskrivelse: Satt opp lettvegger for inndeling av tre soverom, vaskerom og bod under trapp. Erstattet CU-trykkimpregner med Royal impregner terrassebord. Satt opp pergola. Lagt belegningsstein. Lagt terrasser, oppført plantekasser, mur og levegg mot lekeplass. Søkt om ekstra bod i hage. Støpt platting langs huset mot lekeplassen med luker i tre. Ombygging av carport til garasje.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Firmanavn: Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027).

Innhold

Innholdsrik enebolig over 2 etasjer med følgende innhold:

1. Etasje:

BRA-i 55 kvm: Bad, vaskerom, toalettrom, 3 soverom, entré, bod og gang.

BRA-e 32 kvm: Garasje m/bod

TBA 56 kvm: Terasse

2.etasje

BRA-i 65 kvm: Åpen stue- og kjøkkenløsning og soverom

TBA 17 kvm: Terasse

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og i taket er det malte slette plater. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom med flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger og tak har malte plater. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet har fliser på gulvet, malt gips på veggene og malte plater i taket. Rommet er innredet med håndvask og toalett.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, flis og betong.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert under trappen.

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

Forhold som har fått TG2:

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

2-3 fliser med noe hulrom under.

Liten del av fuge med kosmetisk ujevnhet i overflate.

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membranens oppkant mot soverommet har ukjent løsning. Det stilles krav om oppkant på 50 mm rundt hele rommet.

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.

Følgende inventar medfølger ikke:

- Lamper i trappeløp
- Lamper på soverom (alle tre nede)
- Lamper over speil på wc og bad
- 2 små postkasser i gang nede
- Kajakstativer/oppheng i garasjen.
- Kjøleskap og fryseskap (ikke integrert)

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 garasje og i eget gårdsrom. Montert el-bil lader.
Flere felles gjesteparkeringer i området.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk oppvarming med varmepumpe og elektriske varmekabler (smart-styring).

Det er også stålpipeline gjennom taket klart for ildsted.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Info strømforbruk

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

Info energiklasse

Energikarakter: C

Oppvarmingskarakter: Lysegrønn (2)

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 250 000

Kommunale avgifter

Kr 8 957

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnementsgebyr vann: kr 1613,16

Forbruk vann stipulert: kr 1428,64

Abonnementsgebyr avløp: kr 2988,51

Forbruk avløp stipulert: kr 2926,58

Eiendomsskatt bolig: kr 5017,00

Totalt: kr 13 974,00

Eiendomsskatt

Kr 5 017

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 070 534

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 282 134

Formuesverdi sekundær år 2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 1113 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/63/1113:

21.03.2019 - Dokumentnr: 344442 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om frisikt.

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2019 - Dokumentnr: 603672 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

28.05.2019 - Dokumentnr: 603672 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

28.05.2019 - Dokumentnr: 603672 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om antenne

28.05.2019 - Dokumentnr: 603672 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

28.05.2019 - Dokumentnr: 603672 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

05.03.2012 - Dokumentnr: 181978 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:63 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 423702 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:63 Bnr:1113

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest 22.05.2019 for rekkehus med 6 boliger (nr. 15-25).

Det er utstedt ferdigattest 17.12.2025 for tilbygg til rekkehus. Dette gjelder ombygging av carport til garasje og oppføring av bod som tilbygg.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig.

Følger reguleringsplan Bebyggelsesplan for LAUVÅSEN B4 (plan-ID 804B). Planen er en bebyggelsesplan som regulerer eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse innenfor delfelt B4.2c. 08.04.2010.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

5 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

131 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

132 640 (Omkostninger totalt)

144 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

147 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 382 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 394 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 397 340 (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 132 640

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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 990,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar og visninger. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

07.01.2026















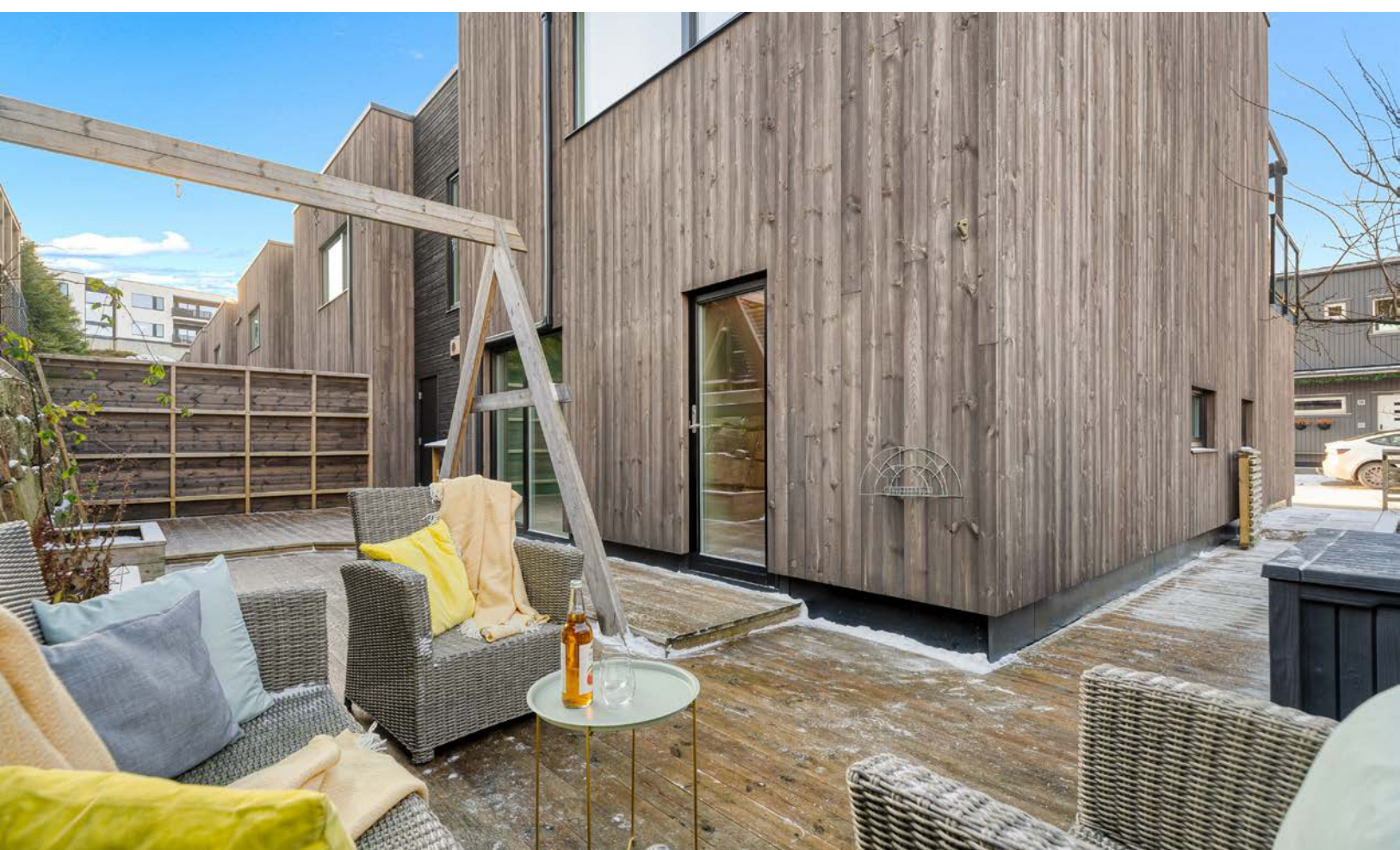


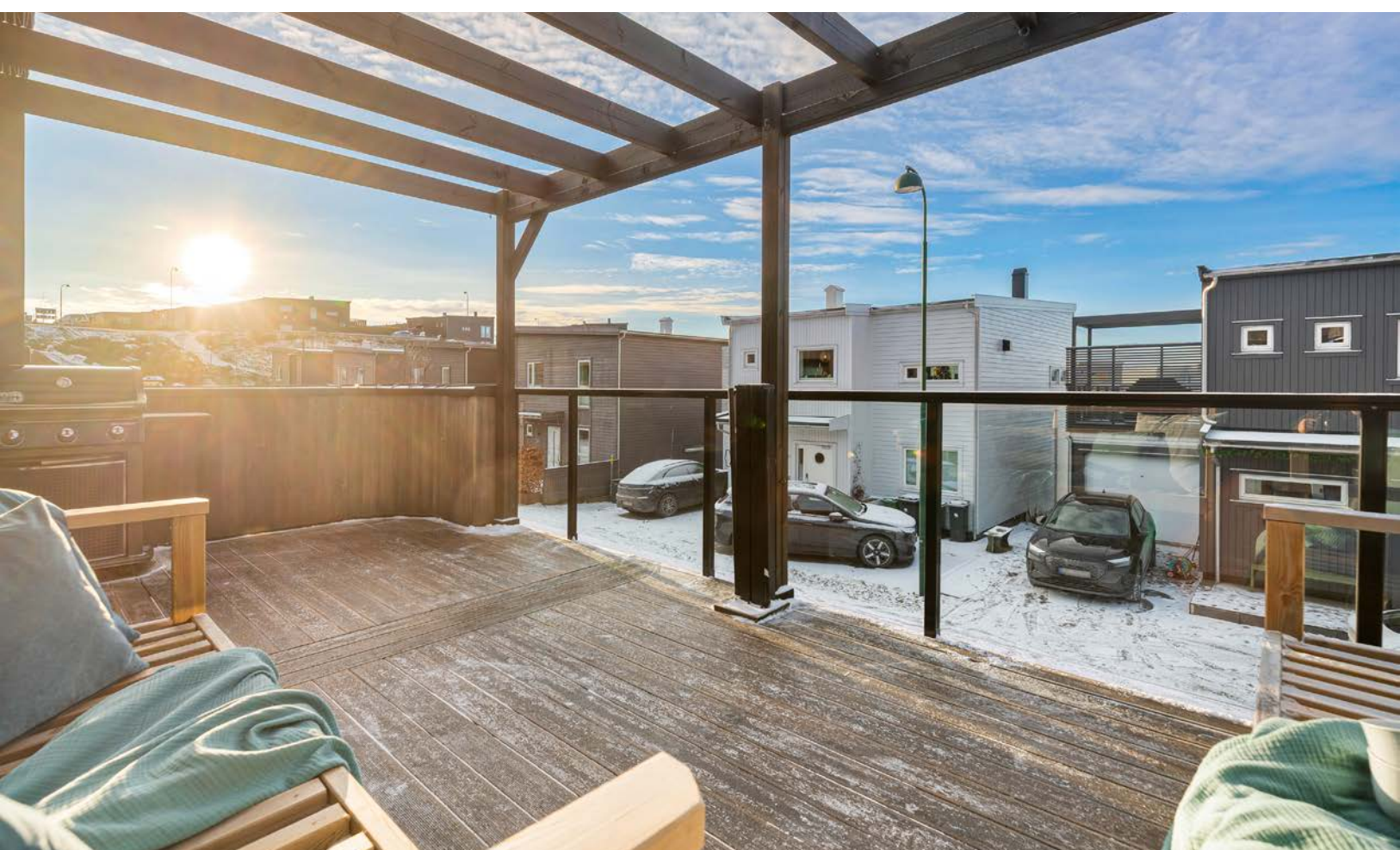




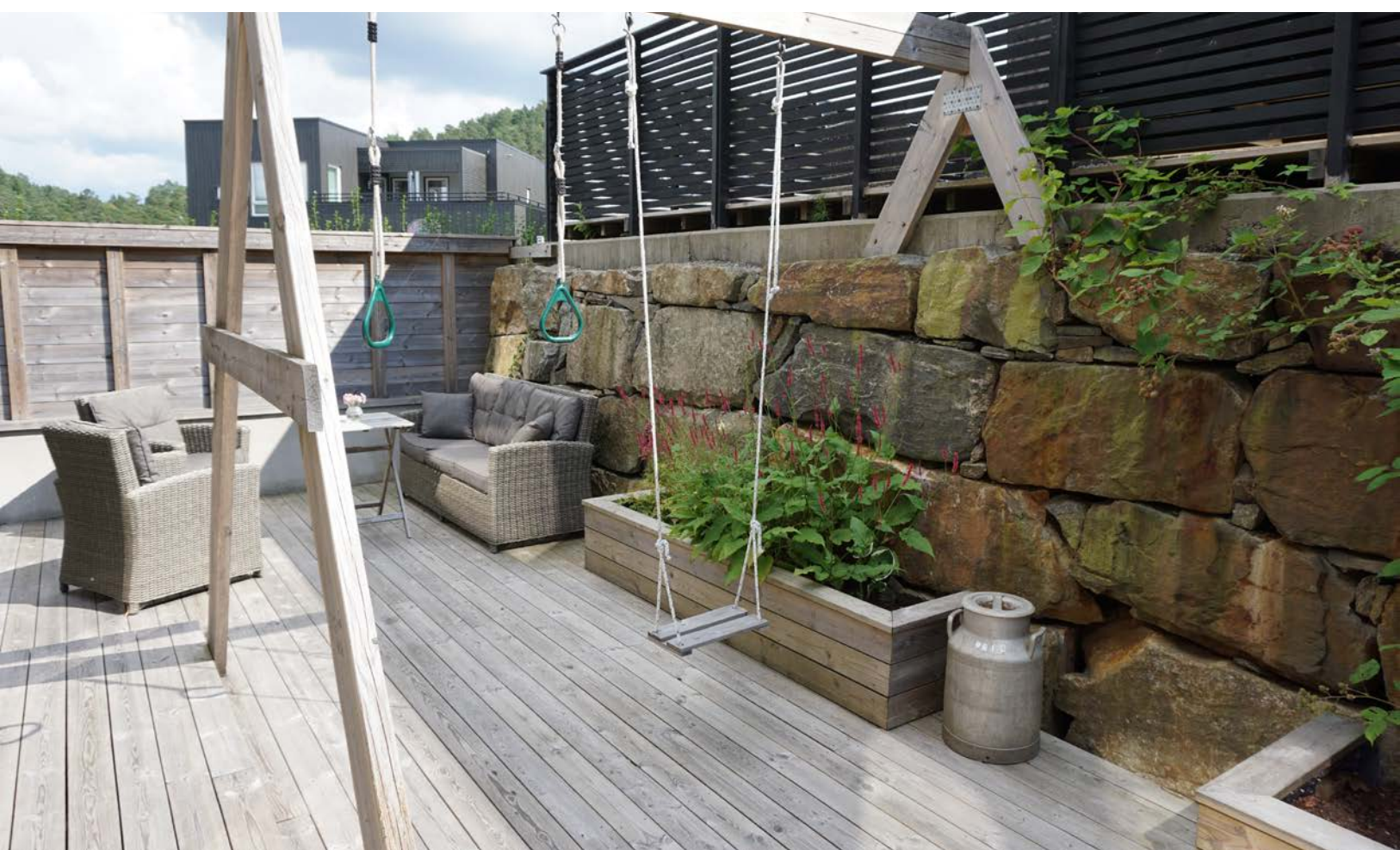


Planleggingen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt feil











Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Gabbroveien 15, 4656 HAMRESANDEN  KRISTIANSAND kommune

gnr. 63, bnr. 1113

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 20924-2663

Referansenummer: NG9852

Foretak: JATBygg AS

Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.
Nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Beslag i bunnen kunne med fordel hatt glipe mot treverket, nå ingen tegn på skader.
Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Boligen har isolert stålpipeline gjennom taket, det er ikke montert ildsted.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

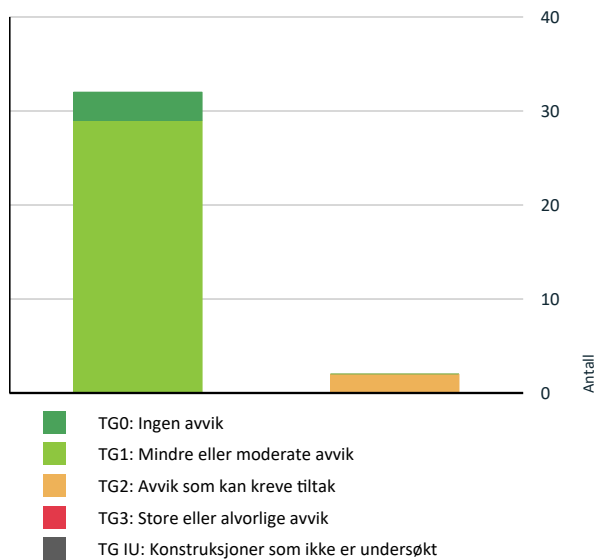
Rekkehus

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

Godkjente tegninger viser livsløpsstandard, eier har satt opp flere vegger og delt av til vaskerom og soverom.
Mindre endring i romløsningen i boligens 2. etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2019

UTVENDIG

Taktekking

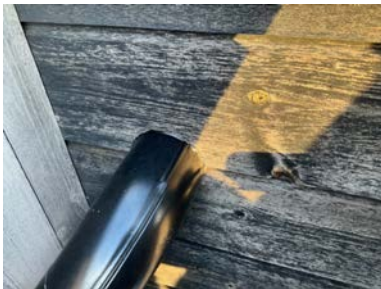
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Taket er dekke av snø på befaringsdagen og tilstandsgrad er utelukkende satt på bakgrunn av alder på bygget og tekkingen.

Takflaten er kontrollert i hht forskrift. Det er ikke registrert avvik i forbindelse med oppkant, beslag eller rørgjennomføringer.

Årlig kontroll av takflater anbefales spesielt etter mye snø eller regn.



Overløp og utløp er kontrollert.



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

Veggkonstruksjon

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

Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade.

Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av panelet og områdene rundt vinduene, for å avdekke om det foreligger skjulte skader.

Videre er det sett på vedlikeholdsnivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Beslag i bunnen kunne med fordel hatt glipe mot treverket, nå ingen tegn på skader.



TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre. Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer av dører må forventes.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Årlig kontroll av tekkingen under terrassebordene må forventes, dette fordi overløp kan gå tett og gjøre at vann vil kunne renne inn.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes gjennom taket, det er ikke montert ildsted.



TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 35 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

2-3 fliser med noe hulrom under.

Liten del av fuge med kosmetisk ujevnhet i overflate.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å lukke avviket må flisene demonteres og monteres, samt ny fug legges. Avviket er kun av kosmetisk art.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

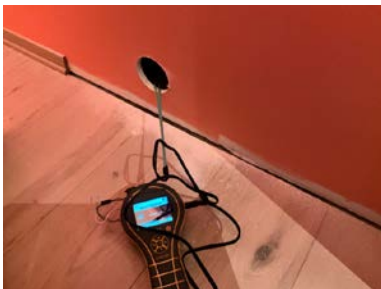
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranens oppkant mot soverommet har ukjent løsning. Det stilles krav om oppkant på 50 mm rundt hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er godt fall til sluken og eventuelt bruksvann vil ledes til sluken. Ved lekkasje som spruter ut på gulvet kan det være en mulighet for at vann kommer inn bak listverket mot soverommet.



Synlig membran i sluken.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

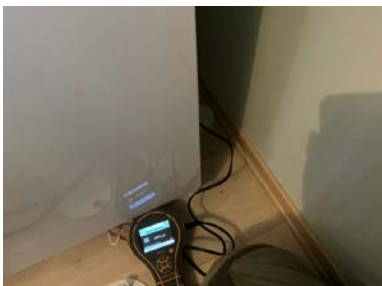
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert under trappen.



Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.
Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.
Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

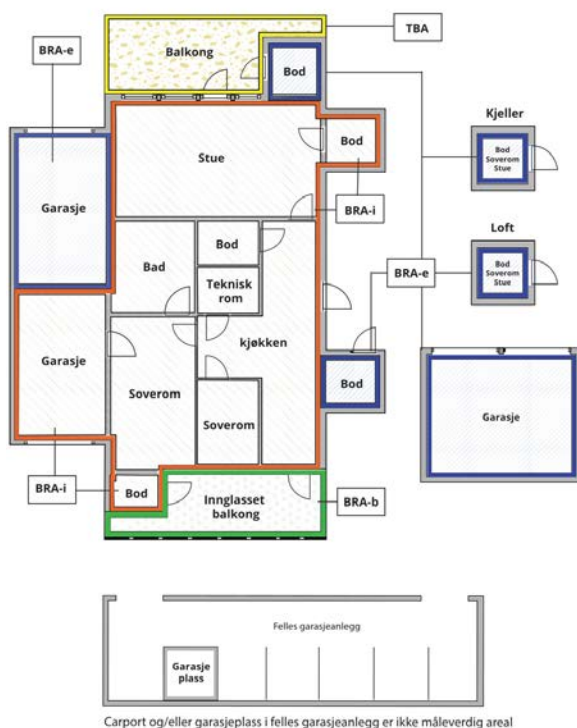
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	65			65	17
1. etasje	55	32		87	56
SUM	120	32			73
SUM BRA	152				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom		
1. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, toalettrom, entré, bod, gang	Bod 2, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger viser livsløpsstandard, eier har satt opp flere vegger og delt av til vaskerom og soverom. Mindre endring i romløsningen i boligens 2. etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kathrine Weld Sørhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	63	1113		0	213.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gabbroveien 15

Hjemmelshaver

Sørhus Kathrine Weld, Sørhus Sindre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger	05.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Byggesak	06.01.2026		Gjennomgått	25	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	
2	09.01.2026	
3	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

Befaringen er utført 5.1.2026 Klokka 14.00

Det var skyer/sol og -5 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Oppdraget omfatter kun boligen.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kathrine Weld Sørhus

Sindre Sørhus

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gabbroveien 15

4656 Hamresanden

4204-63/1113/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Misfarging på silikonfuge i dusj.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Murmester Kristian Sollie

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny fuge med bedre type silikon for dusj.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Vi har utført arbeidet med ombygging av carport til garasje. Påbygget ble satt opp mellom eksisterende konstruksjon og bryter dermed ikke med vindtettingen i hovedbygget. Barrieren for å holde vannet ute fra sideveggene er kledningen. I perioder med regn vil noe vann sive inn mellom kledning og gjøre ytre del av garasjegulvet vått. Dette skjedde også når det kun var carport. Utbygger bekrefter at det er normalt at det kommer noe vann bak kledningen. I praksis har vi benyttet en luftavfukter for å tørke opp vann fra bil og garasjegulv.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Østsida glasservice

Beskrivelse av arbeidet: Vinduet over trappeløpet ble skiftet ut.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kristiansand tak og membran as

Beskrivelse av arbeidet: Taktekking over garasjetak.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Salvesen blikk og ventilasjon as

Beskrivelse av arbeidet: Beslag rundt garasjetak.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektrotema as

Beskrivelse av arbeidet: Utelys over garasjeport og inngangsparti. Stikkontakter innvendig i garasje.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Konstruksjon av garasjepåbygg (trearbeid).

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Observert sølvkre/skjeggkre i begrenset omfang.

Sannsynligvis kommet med hjem fra barneskolen. Problemet ble borte etter behandling med limfeller og insektsspray.

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

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Limfeller og insektmiddel.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektroteknikk as

Beskrivelse av arbeidet: Utelys og stikkontakter i garasje.



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

1. etasje:

Satt opp lettvegger for inndeling av tre soverom, vaskerom og bod under trapp. Dette ble planlagt før huset ble bygget men utført etter overtakelse av bolig. Opprinnelig planløsning er tilrettelagt for livsløpsstandard.

Veranda 2. etasje:

Erstattet CU-trykkimpregnert med Royal impregnert terrassebord.

Satt opp pergola.

Biloppstillingsplass:

Lagt belegningsstein.

Hage:

Lagt terrasser, oppført plantekasser, mur og levegg mot lekeplass.

Søkt om ekstra bod i hage. Denne er ikke oppført.

Støpt platting langs huset mot lekeplassen med luker i tre for adkomst under biler og lignende.

Carport/garasje:

Ombygging av carport til garasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent byggesøknad for garasje og bod.

Ferdigattest på garasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Eiendomskart Gabbroveien 15

Dato: 07.01.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Bygningsendring
<i>TraktorvegSti</i>	
	Traktor/Kjerreveg midt
	Sti
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Gårds- og bruksnummer
	Eiendomsgrense (oppmålt)
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelveg
	Parkeringsområde
	Vegdekkekant i tunnel
	Vegdekkekant
	Autovern
	Veg
<i>Ledningsnett</i>	
	Fordelingsskap
	Mast
	Kumlokk
<i>Høydeinformasjon</i>	
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
<i>Innsjøer og vassdrag</i>	
	Elv
	Elv/Bekk
	Elvekant
	Veggrøft åpen
<i>Arealbruk</i>	
	Sport/Idrettsplass
	Lekeplass
<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Hekk
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Vegg frittstående
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Annet gjerde
	Trapp
	Frittstående mur
	Lodrett forstøtningsmur
	Skjerm
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
	Gatenavn
	Høydetall



Selebro AS
Strandåsen 25
4638 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201807693-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 22.05.2019

**Gabbroveien 15-25 - 63/1113-1118 - Gabbroveien 15-25 - 63/1113-1118 -
Ferdigattest - rekkehus med 6 boliger**

Byggeplass:	Gabbroveien 15	Eiendom:	63/1113
Byggeplass:	Gabbroveien 17	Eiendom:	63/1114
Byggeplass:	Gabbroveien 21	Eiendom:	63/1116
Byggeplass:	Gabbroveien 23	Eiendom:	63/1117
Byggeplass:	Gabbroveien 25	Eiendom:	63/1118
Ansvarlig søker:	Selebro AS	Adresse:	Strandåsen 25 4638 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	HSH Utvikling AS	Adresse:	Markens gate 42 4612 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Rekkehus /Oppføring		

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. Anvisninger gitt i FDV og i mottatt dokumentasjon i saken sak 201807693-5 vedrørende utførelse av inngangsparti/utearealer må følges av eier/tiltakshaver ved senere opparbeidelse.

Ferdigattesten gjelder for rekkehus med 6 boliger med oppgitt adresse Gabbroveien 15,17,21,23 og 25 slik det er beskrevet i tillatelse av 02.08.2019.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen
Sonja Sjølie
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

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

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

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



Selebro AS
Strandåsen 25
4638 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201807693-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 02.08.2018

Gabbroveien 15-25 - 63/1113-1118 -Tillatelse- rekkehus med 6 boliger

Byggeplass:	Gabbroveien 15	Eiendom:	63/1113
Byggeplass:	Gabbroveien 17	Eiendom:	63/1114
Byggeplass:	Gabbroveien 21	Eiendom:	63/1116
Byggeplass:	Gabbroveien 23	Eiendom:	63/1117
Byggeplass:	Gabbroveien 25	Eiendom:	63/1118
Ansvarlig søker:	Selebro AS	Adresse:	Strandåsen 25 4638 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	HSH Utvikling AS	Adresse:	Markens gate 42 4612 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Rekkehus /Oppføring		

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 22.06.2018 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av rekkehus med 6 boliger.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense i plankart.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden mottatt 22.06.2018 omfatter oppføring av rekkehus med 6 boliger i to etasjer. BRA er for alle 6 enhetene er til sammen oppgitt til 856 m²

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Lauvåsen felt b4.2c sist endret 15.03.2018

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

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

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

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

Byggetomten:

Byggetomten er tilknyttet Gabbroveien.

Estetiske krav:

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

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 22.06.18 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist akseptabel tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

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

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som 1. etasje gulv fastsettes til cote + 57,05 for Gabbroveien 15 og 17; cote + 57,25 Gabbroveien 19 og 21 cote +57,45 for Gabbroveien 23 og 25 (NN1954 eller NN2000)

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

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

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 2 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist. Det er i tillegg krav til gjesteparkeringsplasser. Disse er opparbeidet, og merket med skilt gjesteparkering før tiltaket tas i bruk.

VA-tilkobling:

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

Overvann:

Pbl § 27-2 siste ledd: Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

Avfall:

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan, jfr. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn. Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

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

Riving/ rehabilitering:

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

Adresse:

Matrikkelavdelingen har tildelt tiltaket følgende adresse Gabbroveien 15,17,19,21,23,25 se toppen av brevet.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Rekkefølgebestemmelser skal være oppfylt
6. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
7. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr 26000,- kr.9500.- x 5 kartavgift kr 1000,- til sammen kr 74500 ,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

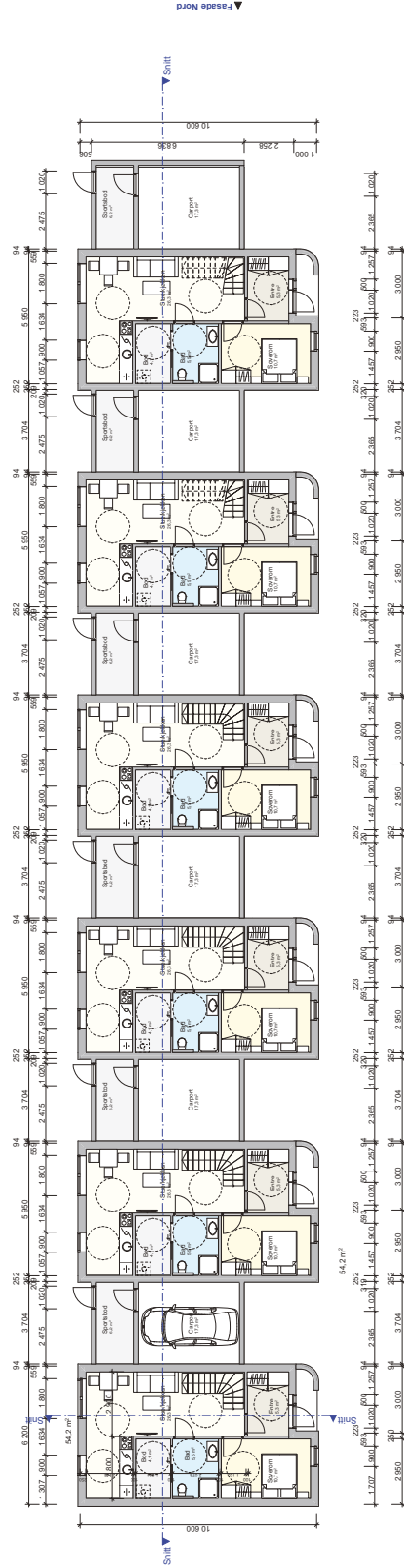
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

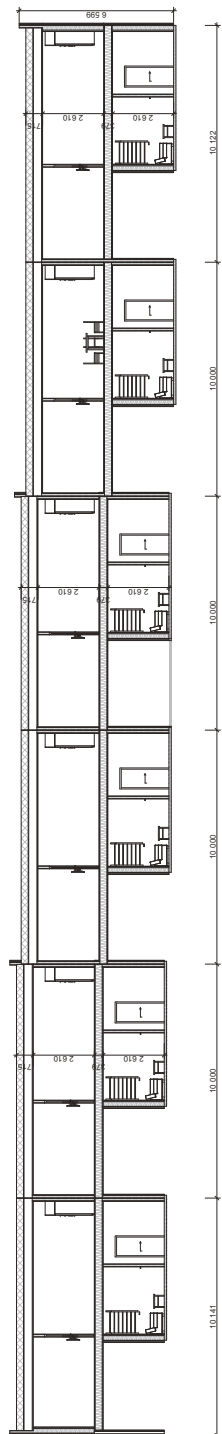
Sonja Sjølie
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

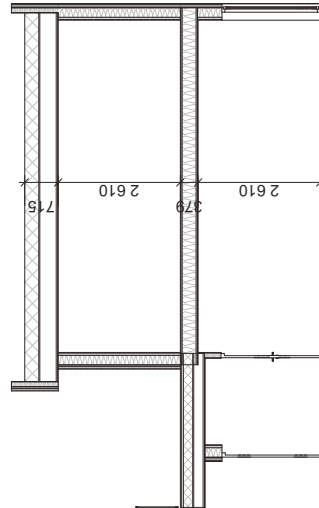
Kopi: HSH Utvikling AS, Markens gate 42, 4612 KRISTIANSAND S

[illegible]

	Prosjekt: Planer	Målestokk: 1:200	Sign.:	Godkjent: 63/1115-1118
	Tilskudd:	Dato: 10.04.2018		
	Tegning:	Tegningen.: A20-01		
	Tegning: Plan 1. Etasje			



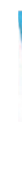
1:200



1:100

	Prosjekt: Snitt	Milestøkk: 1:100, 1:200	Sign.:	Gjelder: 63/113-1118
	Tildatenum:	Dato: 10.04.2018		
	Tegning: Snitt A og B	Tegningsnr.: A30-01		

[illegible]

	Projekt: Fasader	Milealaski: 1:200	Sign.:	Gårhitt: 63/1115-1118
	Tillägg: Fasade Sör og Øst	Dato: 10.04.2018		
	Tittakskort:	Tegningar: A40-02		



Kristiansand
kommune

Sindre Sørhus
Gabbroveien 15
4656 HAMRESANDEN

Vår ref.:
BYGG-20/00062-22
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.12.2025

Gabbroveien 15, 63/1113 - Tilbygg til rekkehus - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 63 / 1113 / 0 / 0
Tiltakshaver: Sindre Sørhus

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 16.12.2025.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for ombygging av carport til garasje og oppføring av bod som tilbygg til rekkehus slik det er beskrevet i tillatelse av 12.01.2021.

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

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
90877836

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Du kan klage på vedtaket

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

Kontaktinfo

Henvendelser angående saken må rettes til
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no Merk henvendelsen med saksnr. BYGG-20/00062 for rask og riktig føring av mottatt dokument.

Med hilsen

Lene Sørensen
Saksbehandler

Marit Elise Stenstad
Sidemannskontroll

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Vedlegg:

Situasjonskart
Snitt- og fasadetegninger



Kristiansand
kommune

Sindre Sørhus
Gabbroveien 15
4656 HAMRESANDEN

Vår ref.:
BYGG-20/00062-16
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.01.2021

63/1113 - Gabbroveien 15 - Dispensasjon og tillatelse til ombygging av carport til garasje og oppføring av utvendig bod som tilbygg til rekkehus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 63 / 1113 / 0 / 0
Tiltakshaver: Sindre Sørhus

Vedtak

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

Det vises til søknad om tiltak mottatt 16.12.2019.

Søknaden omfatter ombygging av carport til garasje og oppføring av bod som tilbygg til rekkehus.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes. Tegninger og situasjonsplan mottatt 03.03.2020 ligger til grunn for godkjenningen.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra bestemmelsene til bebyggelsesplanen for Lauvåsen felt B4 pkt. 3.1 tredje ledd 2. pkt om grad av utnyttelse for en grad av utnyttelse for eiendom 63/1113 på 175 m² BRA.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
90877836

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden:

Søknad om ombygging av carport til garasje og utvendig bod som tilbygg til rekkehus er mottatt 16.12.2019. BRA for tilbygg til carport/utvidelse av carport til garasje er oppgitt til 9 m². BRA for omsøkte utvendig bod, som oppføres som tilbygg til rekkehus er oppgitt til 8 m².

Det er den 07.01.2021 søkt om dispensasjon fra bestemmelsene til bebyggelsesplanen for Lauvåsen felt B4 pkt. 3.1 tredje ledd 2. pkt om grad av utnyttelse. Bestemmelsene åpner for en grad av utnyttelse for felt B4.2c på 160 m² BRA per tomt. Etter at omsøkte tiltak er utført vil eiendom 63/1113 ha en grad av utnyttelse på 175 m² BRA.

Søknad om dispensasjon fra grad av utnyttelse er fritatt fra ytterligere nabovarsel da samtlige berørte naboer har skrevet under erklæring som samtykker til bygging nærmere felles nabogrense enn 4 m.

Spesielle forhold:

Det var i utgangspunktet merknad til omsøkte bygging fra nabo 63/1117 - Gabbroveien 17. Eiendommen er etter dette blitt solgt. Tidligere naboer er ikke lengre part i saken. Ny nabo på eiendommen har skrevet under samtykke til bygging nærmere enn 4 m fra felles grense.

Det er søkt om dispensasjon fra pbl. § 29-4 for bygging nærmere nabogrense enn 4 m. Dispensasjon fra denne bestemmelsen er ikke lengre nødvendig, da alle 3 naboer som vil få tiltak nærmere felles grense enn 4 m har samtykket til slik bygging.

Det foreligger samtykke fra nabo 63/1112 - Gabbroveien 11, nabo 63/1114 - Gabbroveien 9 og nabo 63/1111 - Gabbroveien 17 til å bygge tilbygg til carport/ombygging av carport til garasje og hagebod inntil 0 m fra felles grense.

For erklæringen fra naboene 63/1112 og 63/1111 er det ikke fylt inn antall meter fra felles grense som det gis samtykke til. Ut fra innsendte erklæringer og situasjonskart som viser omsøkte tiltak inntil felles grense, dvs. 0 m fra felles grense, tolker Byggesaksenheten det som at det er gitt samtykke til å bygge inntil 0 m fra felles grense. Naboene dette gjelder settes som kopimottakere til byggetillatelsen for orientering om dette.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Lauvåsen. Godkjent 31.05.2006. Formål boligbebyggelse. Bebyggelsesplan for Lauvåsen felt B4. Godkjent 08.04.2010. Formål boligbebyggelse.

De 6 rekkehusene i rekken (Gabbroveien 15, 17, 19, 21, 23 og 25) er godkjent med BRA på 142,7 m², som rundes opp til 143 per enhet i den opprinnelige byggetillatelsen. Da er det regnet med 1 parkeringsplass i carport. Den andre parkeringsplassen på bakken som bebyggelsesplanen setter krav om, skal regnes med i BRA tilsvarende 15 m². Arealet for denne parkeringsplassen er ikke tatt med i opprinnelig BRA-regnskap, og kommer i tillegg til de 142,7 m² som allerede er på eiendommen. Graden av utnyttelse for eiendommen som er for omsøkte tiltak er derfor 158 m² BRA. Omsøkte tiltak har til sammen et areal på 17 m² BRA og vil gi en grad av utnyttelse på eiendommen på 175 m² BRA, og er derfor avhengig av dispensasjon fra grad av utnyttelse i bebyggelsesplan.

Avkjørsel:

Omsøkte tiltak vil ikke føre til endringer i avkjørsel til tomten. Garasjen vil bli plassert 5 m fra kommunal vei. Dette er i samsvar med kommunens veinormal.

Estetiske krav:

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger mottatt 03.03.2020 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Plan- og bygningslovens krav til estetikk anses som oppfylt.

Naturmangfoldloven:

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

Beliggenhet og plassering:

Selv om det foreligger samtykke fra naboer til omsøkt plassering, skal kommunen likevel vurdere og godkjenne plasseringen av omsøkte garasje og utvendig bod etter pbl. § 29-4.

Tiltakene søkes oppført 0 meter fra felles nabogrense.

Utvendig bod skal oppføres som tilbygg til rekkehus, og tilbygg til carport samt ombygging til garasje. Begge tiltakene vil kun oppføres i 1 etasje og vil ha begrenset størrelse, 8 m² og 9 m². Tiltakene er altså av mindre størrelse, og høyden er også begrenset.

Det vurderes derfor til at tiltaket ikke vil være til sjenanse for, eller at det vil medføre unødvendige ulemper for naboeiendommene ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Det henvises her til at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning ifht. naboeiendommenes tilgang til lys og luft mellom bygg.

Tiltakene plasseres som vist på situasjonskart mottatt 3.3.2020. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Parkering og uteareal:

Ingen endringer.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Saken har ikke vært forelagt sektormyndighetene da Byggesaksenheten ikke kan se at deres saksområde er direkte berørt av omsøkte tiltak.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med bebyggelsesplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn

ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Pbl. § 19.2 inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra bebyggelsesplan for Lauvåsen felt 4B, vedrørende grad av utnyttelse.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir tiltakshaver at:

«I forbindelse med byggesøknad om utvidelse av carport til garasje og oppføring av hagebod, søker jeg om dispensasjon for å øke utnyttelsesgraden på tomten fra 158m² til 175 m². Dette er enderekkehus og har omtrent 20-24 m² større uteareal enn de andre husene i rekka. Ved å bygge om carport til garasje (+ 9 m²) og sette opp hagebod (+ 8 m²) så øker den praktiske verdien av boligen betraktelig, samtidig som utearealet er større enn det er på de andre husene i rekka.»

Hensyn:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å styre hvor mye det er tillatt å bygge på de forskjellige tomtene i bebyggelsesplanen, samt å sikre en ensartet utnyttelse av tomtene.

Vurdering:

Det er tidligere gitt dispensasjon fra grad av utnyttelse innenfor bebyggelsesplanen. I vedtak av 08.03.2013 ble det gitt dispensasjon fra grad av utnyttelse for leilighetsbygg på 63/1065 – Granittveien 2. Dispensasjon fra grad av utnyttelse ble også gitt for Granittveien 1-9 i vedtak datert 02.12.2013.

Det ble gjort en feil i forbindelse med den opprinnelige byggesaken for rekken med rekkehus Gabbroveien 15 er en del av. Ved byggesaksbehandlingen for den opprinnelige tillatelsen for rekkehusene i Gabbroveien 15, 17, 19, 21, 23 og 25 ble

det lagt til grunn at hver enhet hadde en grad av utnyttelse på 143 m² BRA per enhet. Da er det medregnet 1 parkeringsplass i carport for hver enhet. Hver enhet skal imidlertid ha 2 parkeringsplasser. Ifølge reguleringsplan for området skal disse regnes med i grad av utnyttelse med 15 m² BRA per plass. Grad av utnyttelse for rekkehusene var dermed i utgangspunktet 158 m² BRA per enhet, medregnet 15 m² BRA for en parkeringsplass på grunnen.

Bebyggelsesplanen angir at hver enhet i feltet har en grad av utnyttelse på 160 m² BRA. Søker har dermed fått en forventning om at det er 17 m² BRA «gjenstående» på tillatt grad av utnyttelse. dispensasjonsbehandling. Det er videre nærliggende å tenke at det er derfor de to omsøkte tilbyggene til sammen utgjør 17 m² BRA.

På bakgrunn av dette kan ikke Byggesaksenheten se at grad av utnyttelse i bebyggelsesplanen her gjør seg gjeldende med styrke.

Byggesaksenheten konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Det må videre, i henhold til Pbl § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dersom dispensasjon kan gis etter vilkåret i første punktum, må det, i henhold til PBL § 19-2 andre ledd andre punktum, videre vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering:

Det er en fordel av vesentlig vekt at omsøkte tilbygg kun vil være i 1 etasje og at tilbyggene vil ha samme uttrykk som eksisterende bygningsmasse.

Det er også positivt at eierne får bygge det de har hatt forventninger om at de kan utvide rekkehuset med uten å søke om dispensasjon. Ved å gjøre om carporten til garasje, vil tiltakshaver ha et lukket og låsbart areal til å parkere bilen samt oppbevaring av diverse utstyr. Videre vil den omsøkte uteboden gi tiltakshaver noe større plass til å lagre f.eks. gressklipper, grill, utemøbler mv innendørs.

Byggesaksenheten kan ikke se at de omsøkte tiltakene vil være til ulempe for naboene. Eiendommen ligger lengst nord i rekken, og tiltakene vil ikke påvirke naboenes bruk av sine eiendommer.

Generelt:

Ulempen med at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen, er i første rekke fare for at det skapes presedens, både innenfor planområdet, men også i resten av kommunen. I en dispensasjonssak må det foretas en vurdering av momentet med uheldig presedens for liknende saker, og det vil ved enhver dispensasjon følge med en risiko om at saken vil kunne skape presedens. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må imidlertid være tale om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. I denne saken er det kun 2 m² gjenstående av utnyttelsesgrad i plan. Både som utvendig bod og som tilbygg til carport for å kunne bygge denne om til garasje, er 2 m² BRA i minste laget.

Byggesaksenheten mener etter ovennevnte at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon for dette forholdet gis.

Konklusjon:

Byggesaksenheten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger.

Ferdigattest:

Før garasjen og den utvendige boden kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1.

Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til adresse: Plan og bygg, postboks 4, 4685 Nodeland, sammen med «som bygget»-tegninger. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. pbl § 32-8 punkt d. Dersom tiltaket inneholder våtrom skal det også sendes inn godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg.

Beregning av gebyr:

Det vil ikke beregnes gebyr for behandling av søknad om dispensasjon pga. lang saksbehandlingstid.

Gebyr:

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 13.12.2017, og betalingssatser for kartgebyr datert 19.12.2018. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Mindre tilbygg på bebyggd eiendom (2 stk)	5025	12 000
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		13 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver. Fakturaadresse: Sindre Sørhus, Gabbroveien 15,4656 Hamresanden.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Lene Sørensen
Saksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Situasjonskart
Snitt- og fasadetegninger
Søknad om ferdigattest

Kopi til:
Sebastian Wang Kloster
Tine Marie Rekve Stein
Carina Pålman
Kim-Andre Pålman

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

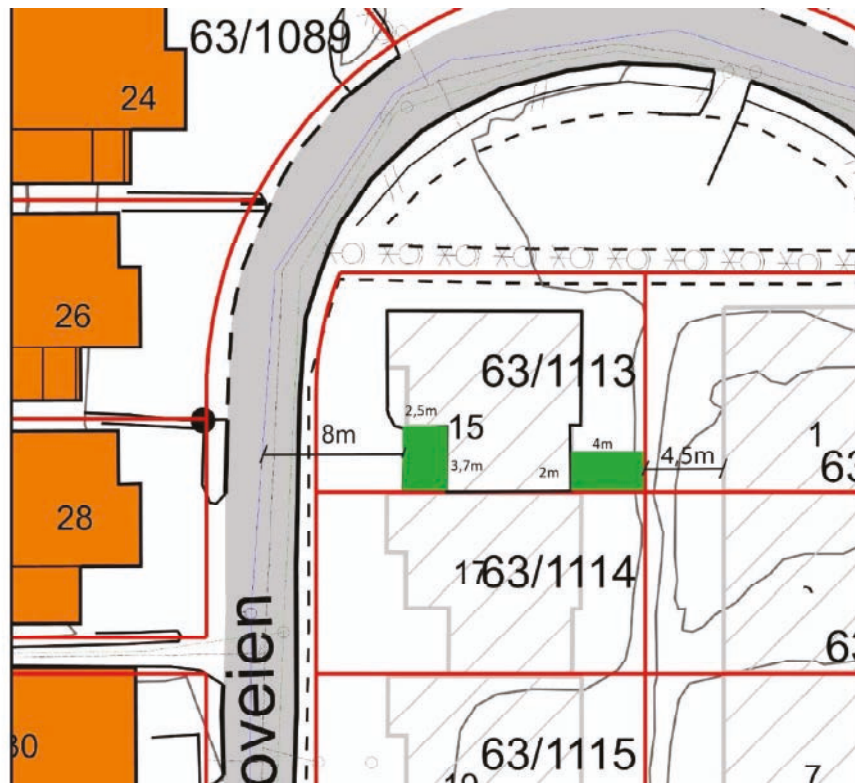
Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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

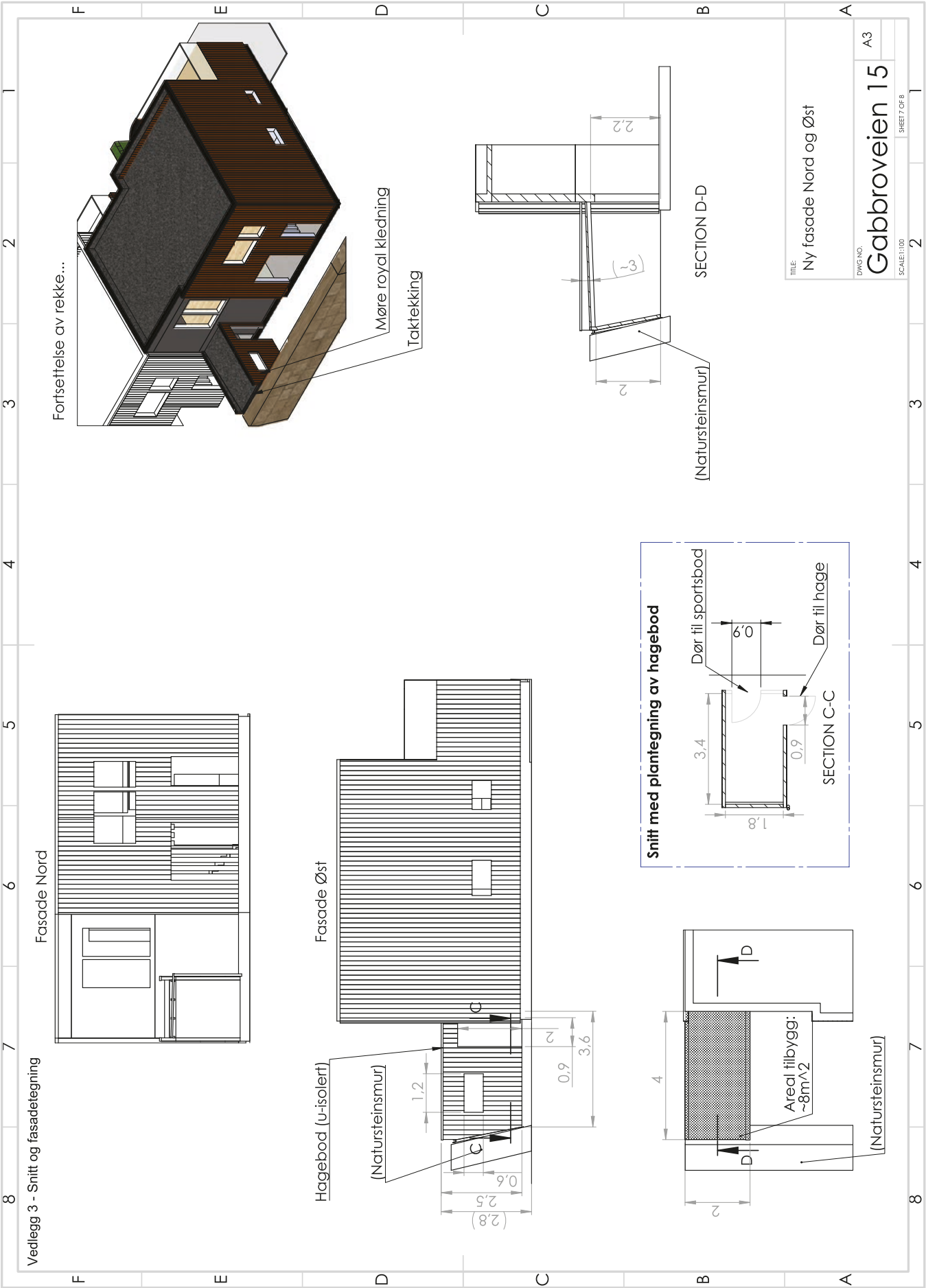
Vedlegg 1 - Situasjonskart













KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

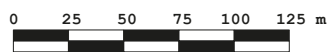
Område: Gabbroveien 15

Dato: 05.01.2026

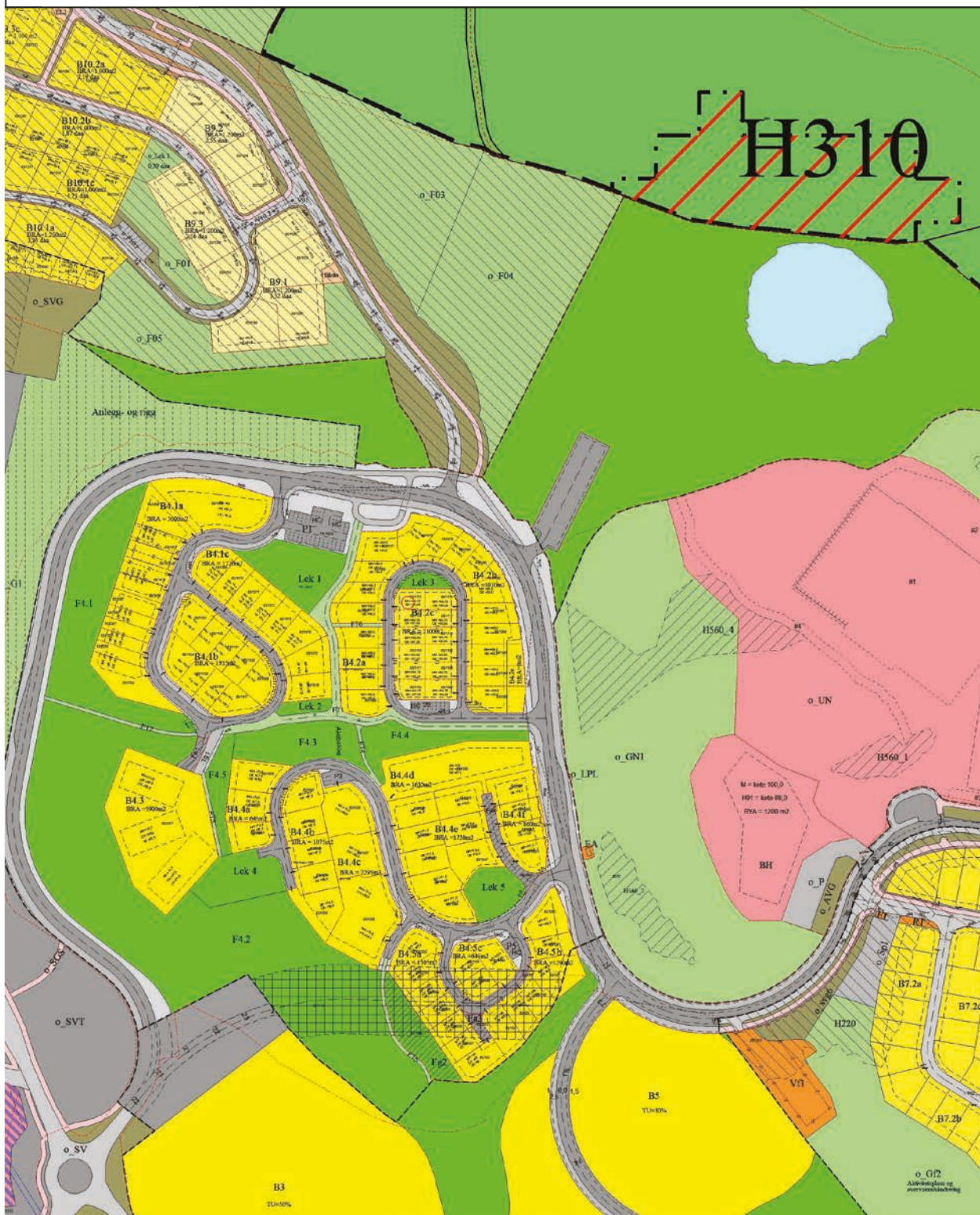
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 804B
Reguleringsbestemmelser for Bebyggelsesplan
LAUVÅSEN B4

Plankartets dato: 13.05.2009

Generelt

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for området avgrenset på plankartet. Aktuelle bestemmelser fra gjeldende reguleringsplan, vedtatt av bystyret 31.05.2006, er tatt inn i disse bestemmelsene.

Fellesbestemmelser

- 2.1 Ved søknad om rammetillatelse og søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan for gjeldende byggeområde og tilhørende felleområder som viser bebyggelsens nøyaktige plassering, planeringshøyder, samt utforming av atkomst, parkering, andre fellesarealer og – anlegg (herunder felles innsamlingsbeholdere for papir, avfall mv.). For enkelte områder er planlagt planeringshøyde (PH) angitt på plankartet.

Ved innsending av rammesøknad for oppføring av boligbebyggelse skal hvert delfelt behandles samlet. For delfelt B4.1a, B4.4a, B4.4b og B4.4c gjelder dette kravet for hver tomt og ikke for hele delfeltet. For disse tomtene skal bebyggelsen etableres med brannvegg/seksjoneringsvegg mot boligtomt i nord dersom avstandskravet ikke er oppfylt eller det er innhentet avstandserklæring fra nabo i nord.

- 2.2 Strømforsyning, telefon mv. skal legges under bakken. Eksisterende høyspentledning gjennom området legges i jordkabel.
- 2.3 For hver boenhet skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal. Terrasse / balkong kan medregnes.
- 2.4 I felt B4.1a, B4.3, B4.4c og B4.4d avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.
- 2.5 Alle boenheter innen delfelt B4.1b, B4.1c, B4.2a, B4.3, B4.4f, B4.5a, B4.5b og B4.5c skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. Minimum 50 % av boenhetene innen delfelt B4.1a, B4.2a, B4.2b, B4.2c, B4.4c, B4.4d og B4.4e skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. Unntatt fra dette er 4 boliger med underetasje i felt B4.2b, nordvestre del. Regulerte lekeplasser (Lek 1 – Lek 5) skal ha atkomst iht. prinsippene om tilgjengelighet for alle.

Byggeområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

- 3.1 Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) innenfor hvert enkelt byggeområde er angitt på plankartet. Bruksareal som har himling lavere enn 1,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, regnes med i grad av utnyttning med 50 % av planets areal. Bruksareal som har himling lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, inngår ikke i beregning av grad av utnyttning. Parkering på terreng skal ved beregning av grad av utnyttning inngå med 15 m² pr parkeringsplass.

I samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser skal beregnet BRA til bebyggelse innenfor alle byggeområdene samlet ikke overstige 28.520 m². Tillatt bruksareal til bebyggelse er maks BRA=200 m² pr enebolig-tomt og maks BRA=160 m² pr rekkehusomt.

For delfelt B4.1a er tillatt bruksareal til bebyggelse maks BRA = 940 m² for tomt i nord avsatt til leilighetsbygg, maks BRA=200 m² pr tomt avsatt for 5 eneboliger i nordvest og maks BRA=160m² pr tomt avsatt til 6 rekkehus helt sør i felt B4.1a. For delfelt B4.2c er tillatt bruksareal maks BRA=160 m² pr. tomt.

For B4.4c er tillatt bruksareal til bebyggelse maks BRA=480 m² for de to nordligste tomtene i delfelt B4.4c og BRA=1.200 m² for tomten i sør. Maks antall boenheter er 179 med følgende fordeling på de enkelte delfelt:

B4.1a	8 leiligheter				
	5 eneboliger				
	6 rekkehusboliger	B4.3	47 leiligheter	B4.4f	4 eneboliger
B4.1b	9 eneboliger	B4.4a	3 eneboliger	B4.5a	7 eneboliger
B4.1c	8 eneboliger	B4.4b	5 eneboliger	B4.5b	6 eneboliger
B4.2a	4 eneboliger	B4.4c	18 leiligheter	B4.5c	3 eneboliger
B4.2b	14 eneboliger	B4.4d	12 leiligheter		
B4.2c	12 rekkehusboliger	B4.4e	8 eneboliger		

- 1.1. Maks mønehøyde (MH), høyde på overkant gulv for hovedinngang (OK) og tomter som skal bygges ut med underetasje (UE), fremgår av plankartet. Bebyggelse skal plasseres innefor anviste byggegrenser på plankartet.
- 1.2. Takform og takvinkel skal samsvare og harmonere for bebyggelsen innenfor hvert felt og gruppe. Utforming og materialvalg skal vurderes ut fra arkitektonisk og miljømessig helhetssyn og godkjennes av kommunen ifbm. behandling av byggesøknaden.
- 1.3. Ved byggesøknad skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei og eventuelle friområder. Murer og terrengsprang over 2,5 m skal dokumenteres og illustreres spesielt.
- 1.4. Innenfor område B4.1a, B4.3, B4.4c og B4.4d tillates nødvendige trapperom, heissjakter og anlegg for ventilasjon oppført inntil 1,2 m over oppgitt maksimum møne-/gesims høyde. Tekniske anlegg skal være innebygd. Takoppbygg skal være tilbaketrukket i forhold til bygningens fasade. Areal tillatt over maks. mønehøyde skal ikke overskride 15% av grunnflaten til de enkelte bygningene.
- 1.5. Leilighetsbebyggelse skal ha oppstillingsplass for minimum 1,25 bil pr. boenhet. Eneboliger, tomannsboliger og rekkehus skal ha oppstillingsplass for 2 biler på egen tomt. For leilighetsbygg på tomt nord i delfelt B4.1a, for delfelt B4.3 og for de to sydligste tomtene i B4.4c skal det etableres parkeringskjeller med minimum 1 parkeringsplass pr boenhet. I delfelt B4.4c skal det i tillegg etableres 3 plasser, samt 1 handicap-plass avsatt til besøkende.
- 1.6. Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt iht. Veinormalen for Kristiansand kommune.
- 1.7. Garasjer tillates oppført utenfor angitt byggegrense mot vei så fremt garasjen plasseres iht. Veinormalen for Kristiansand kommune. Frittstående garasje kan ikke overstige 35 m² og gesimshøyden kan maks være 3 m over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjens takform skal være tilpasset boligen og området arkitektur.
- 1.8. For felt B4.1a, B4.2b, B4.2e, B4.4d, B4.4f og B4.5b skal det gjennomføres støyreducerende tiltak ved uteareal anlagt ut mot Lauvåsen hovedvei. Dokumentasjon av planlagte tiltak og høyde på regulert støyskjerm skal fremgå ved søknad om rammetillatelse og søknad om tillatelse til tiltak.
- 1.9. Kollen tilknyttet felt B4.4b og B4.4c tillates planert på kote +67 til +69. Endelig terrengbehandling skal fremgå av detaljert utomhusplan ved innsending av byggesøknad.

Offentlige trafikkområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

- 1.10. Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier, gang-/sykkelveier og fortau med grøfter og skråninger i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal.
- 1.11. Regulerte parkeringsplasser er avsatt som gjesteparkering for boligene innenfor planområdet og inngår i beregningsgrunnlaget iht. parkeringsvedtekten.
- 1.12. Antall parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede skal være som angitt (HC) på plankartet.
- 1.13. Tg1 anlegges som kjørbare gangveier til hovedinngangssonen for bebyggelse innen byggeområde B4.3, og påkobles videre stiforbindelse FT3 til Lek 4.

Friområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

- 1.14. Det skal utarbeides utomhusplan for områder avsatt til lek med tilhørende generelle friområder. Utomhusplanen skal bl.a. vise bearbeiding av terreng, arealdisponering, beplantning og forslag til utrustning / møblering av lek- og rekreasjonsareal, overganger mellom områder, støyskjerming, sikringsgjerd, murer med mer.
- 1.15. Området for kvartalslekeplass Lek 1 skal fylles opp til ca kote + 53,5. Endelig planeringshøyde og terrengbehandling for lekeplassene skal vises i utomhusplanen. I Lek 5 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares samt naturlig overgang mot byggeområdene sikres.
- 1.16. Eksisterende vegetasjon og terreng i område F4.1 og F4.2 søkes bevart. Nødvendig fylling i tilknytning til atkomst til felt B4.3 og tilrettelegging for tursti FT2 tillates. Tiltaket skal fremgå i utomhusplan og/eller teknisk plan. Det skal utarbeides egen sikringsplan for felt F4.2.
- 1.17. Turvei FT1 utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. FT 2 –FT5 etableres som terrengtilpassede turstier og det stilles ikke krav om utforming etter prinsippene om tilgjengelighet for alle for disse turstiene.
- 1.18. Lek 1 skal også omfatte sandlek for felt B4.1a.
- 1.19. I skråningen mot sørvest (Friområde F4.2) skal det ikke tilrettelegges for allmenn ferdsel.

- 1.20. Innen friområde F4.5 tillates nødvendig terrengbehandling for fremføring av tursti FT3 og best mulig tilpasning til byggeområdene B4.3 og B4.4a. Endelig terrengbearbeiding og beplantning fastsettes i utomhusplanen.
- 1.21. Innen friområdet F4.3 tillates felling av eksisterende granskog av sikkerhetsmessige grunner. Området skal revegeteres og deler av området skal tilrettelegges for aking om vinteren. Endelig terrengbearbeiding og beplantning fastsettes i utomhusplanen.

Spesialområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

- 1.22. I frisktsonene som er vist på plankartet skal det være friskt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.
- 1.23. Innen sikringssonen for tunnel kan boring i grunnen eller tiltak under kjellernivå på bygg ikke foretas uten at Statens vegvesen har uttalt seg til planlagte tiltak.

Fellesområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

- 1.24. Fg2 er felles for alle boliger i felt B4.5a.
- 1.25. Fa1 er felles for alle boenhetene i felt B4.3. Fa2 er felles for tilgrensende tomter i felt B4.4e og felt B4.4f.

Rekkefølgebestemmelser (pbl § 25, 2. ledd)

- 1.26. Kryss ved Topdalsveien og forbindelse til Hånes inkl. gang-/sykkelveger, skal være ferdig etablert før utbygging av tomter starter. Samtidig med at krysset tas i bruk stenges eksisterende avkjørsler innen kryssområdet.
- 1.27. Bygninger kan ikke tas i bruk før gang-/sykkelvei langs Rv-41, fram til Timenesveien er ferdig bygget.
- 1.28. Gang-/sykkelvei langs Rv-41 til Hamresanden skal være ferdig bygget innen 2 år etter at første bolig er tatt i bruk.
- 1.29. Det skal foreligge godkjent teknisk plan for gjeldende delfelt og utomhusplan for friområdene Lek 1 - Lek 5, F4.1 – F4.4, FT1 – FT5 før det kan gis rammetillatelse for ny boligbebyggelse (jf 5.1).
- 1.30. Friområdene F4.1 – F4.4 og tilhørende turveier og turstier innen planområdet skal være allment tilgjengelig og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før mer enn 36 boenheter i felt B4 kan tas i bruk. Friområde F15 iht. overordna utomhusplan skal være allment tilgjengelig og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før mer enn 70 % av boenhetene i felt B4 kan tas i bruk.
- 1.31. Regulert turparkering iht. overordna reguleringsplan skal være opparbeidet før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til mer enn 70 % av boenhetene i felt B4.
- 1.32. Påkrevd parkering, lekeareal og andre uteoppholdsarealer iflg. bestemmelsenes krav, skal være opparbeidet før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innen hvert av delområdene.
- 1.33. Lek 2 skal være opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan og være tilgjengelig for allmennheten før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt B4.1b eller B4.1c, lek 3 for bebyggelse i felt B4.2a, B4.2b eller B4.2c, lek 4 for bebyggelse i felt B4.3 eller B4.4b, og lek 5 for bebyggelse i felt B4.4e, B4.4f eller B4.5.
- 1.34. Kvartalslekeplass (Lek 1) skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan og være tilgjengelig for allmennheten før boenhet nr 50 tas i bruk.
- 1.35. Undergangen med tilhørende ramper og g/s-vei ved kvartalslek (lek 1) skal være etablert det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt B4.2, B4.4 eller B4.5.
- 1.36. Støytiltak mot Lauvåsen hovedvei i tilknytning til felt B4.1a, B4.2b, B4.2e, B4.4d, B4.4f eller felt B4.5b skal være etablert før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innen gjeldende felt.
- 1.37. Innen felt B4.3, B4.4b og B4.4c skal tomter med uteareal vendt mot friområdet F4.2 være sikret med gjerde før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bebyggelse.
- 1.38. Sikringsplan for F4.1 og F4.2 skal være godkjent før det gis rammetillatelse for første boenhet i felt B4. Sikringstiltak for F4.1 og F4.2 skal være gjennomført og godkjent før det gis det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt B4.
- 1.39. Høyspentledning som går gjennom planområdet skal legges i jordkabel når det enkelte delfelt bygges ut.

Korr. i h.t. Bystyrets vedtak 08.04.2010.

Godkjent av Byutviklingsstyret i Kristiansand den 08.04.2010 som sak nr. 84.

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring §2.5. Godkjent i vedtak 03.07.2012.

Mindre endring av friområde til privat område i B4.2b., godkjent i brev av 25.01.2013.

Mindre endring av § 3.1 godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 02.09.2014.

Mindre endring av § 2.1, 3.1 og 3.6 godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 19.05.2015

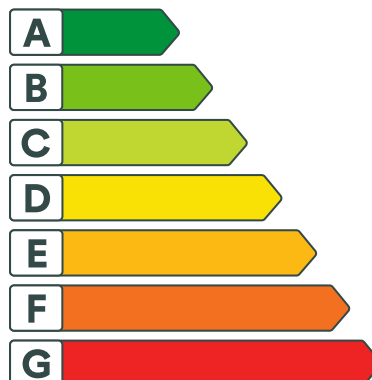
Mindre endring av § 3.1 godkjent av by- og miljøutvalget den 15.03.2018

Mindre endring av § 3.1 godkjent av godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 27.01.2020





Adresse Gabbroveien 15, 4656 HAMRESANDEN	
Dato for energimerking 07.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-243904
Byggeår 2019	Bygningsnummer 300698767
Gårdsnummer 63	Bruksnummer 1113
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Kjedet enebolig
Bruksareal 152 m²	Oppvarmet bruksareal 120 m²
Ventilasjonstype Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

111 kWh/m² per år

Energikarakter
C

Beregnet levert energi i lokalt klima
102 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

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



Gabbroveien 15, 4656 HAMRESANDEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Ole Jakob Seglem



Stilling
Eiendomsmegler / Partner

Mobil
988 06 655

E-post
Ole.jakob.seglem@aktiv.no

Antall år i bransjen
Siden 2019

Antall solgte eiendommer
650+

Områdeerfaring
Kristiansand, Søgne,
Vennesla og oppover til Evje

Boligtype
Alle typer bрутtbolig,
fritidsboliger og noe nybygg

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.

For å lykkes med boligsalg i dagens marked er det noen helt klare suksessfaktorer som gjelder: Lokal kunnskap, riktig oppfølging og tilgjengelighet, målrettet markedsføring og stort engasjement. Hos Ole Jakob får du dette - og enda mer.

Ole Jakob har jobbet i bransjen siden 2019 og har de siste årene vært med på over 650 boligsalg som gir god kunnskap om lokalmiljøet. Høy faglig kvalitet er viktig for han, og han har god kjennskap til alle sider ved et boligsalg.

Velger du Ole Jakob, så velger du trygt - og kan være sikker på at prosessen er i gode hender.

Selv om det er Ole Jakob som skal gjøre jobben, så har vi et av Norges største eiendomsmeglerforetak i ryggen i tillegg til solid erfaring og kompetanse fra kontoret i Markens. Slik sikrer vi en trygg og god prosess. Vi har stort fagmiljø å spille på bak meglerne slik at vi alltid leverer topp kvalitet.

- Jeg har stort personlig engasjement og jobber strukturert og målrettet fra start til slutt. Det viktigste for meg er en ren og ryddig handel - til best mulig pris. Tett oppfølging er viktig for å få en god sluttpris - og der strekker jeg meg langt for å oppnå den beste prisen.

Å lede prosessen frem mot et salg er en stor og viktig oppgave. Å selge bolig er en livshendelse, og det skal gjøres skikkelig. Derfor går jeg løs på oppgaven med ydmykhet og respekt. Hos meg får du den beste oppfølgingen, og et stort personlig engasjement!

Nabolagsprofil

Gabbroveien 15

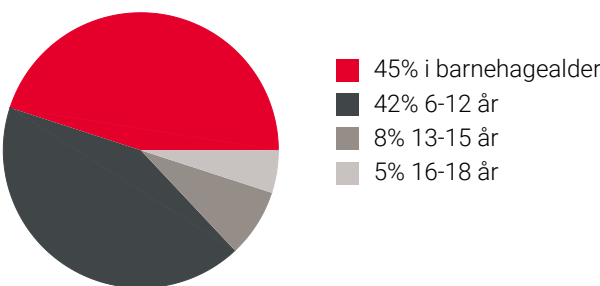
Offentlig transport

 Gneistoppen Linje M2, 587T	3 min  0.2 km
 Kristiansand Kjevik	10 min 
 Kristiansand stasjon Linje F5	13 min  11.6 km

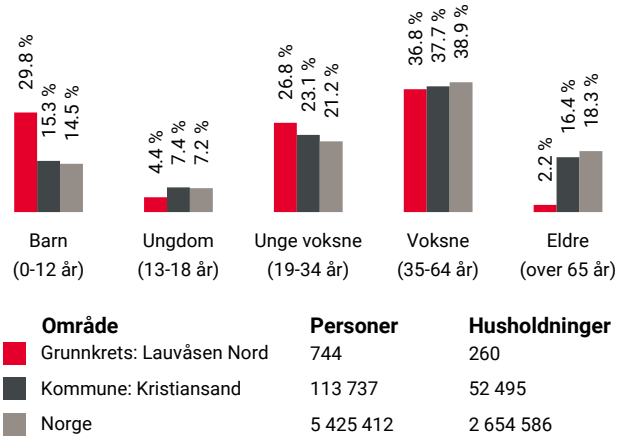
Skoler

Brattbakken skole (4-7 kl.) 284 elever, 14 klasser	22 min  1.9 km
Heståsen skole (1-3 kl.) 188 elever, 9 klasser	22 min  1.9 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 214 elever, 12 klasser	6 min  3.1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	12 min 
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min  11.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

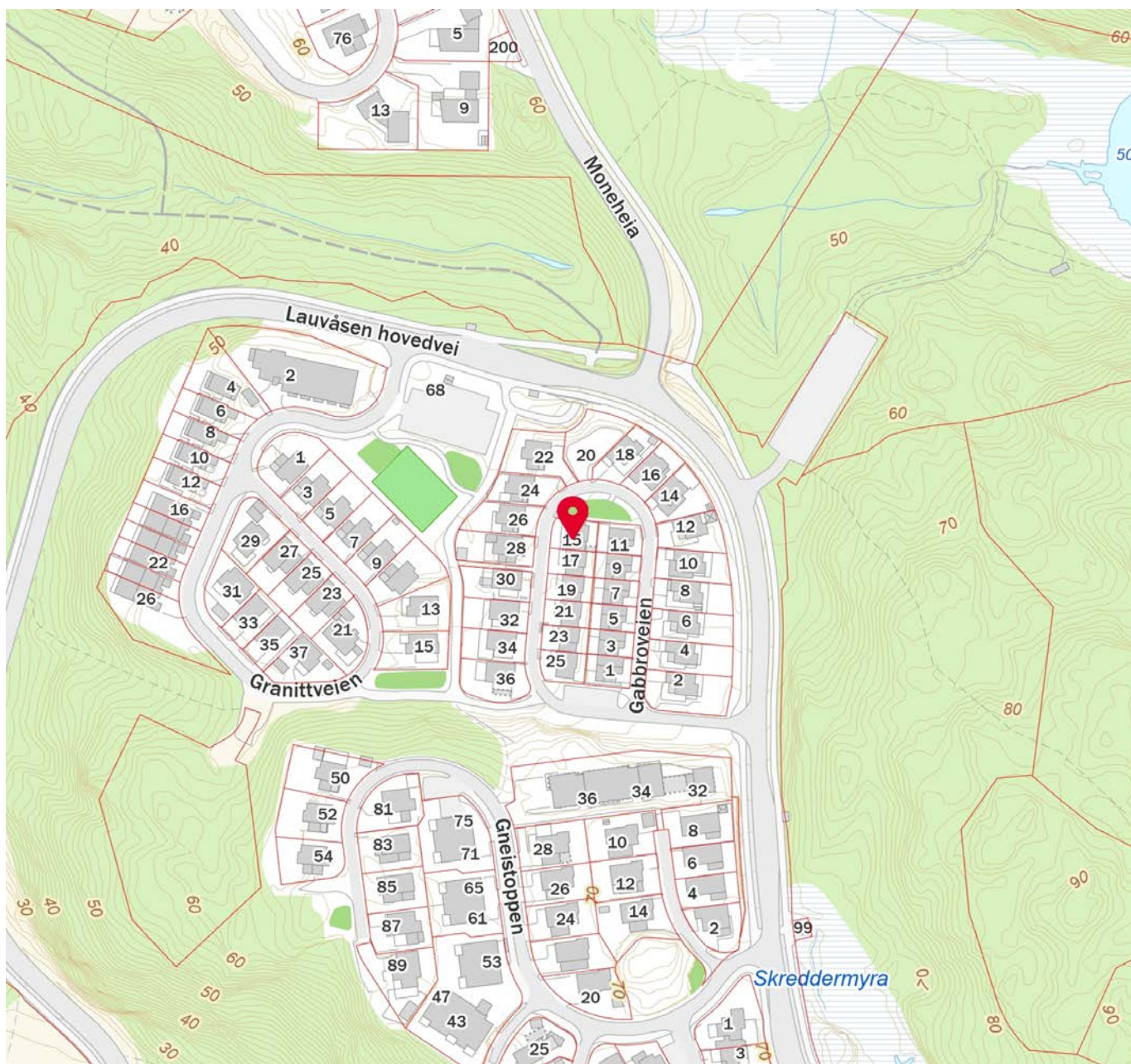
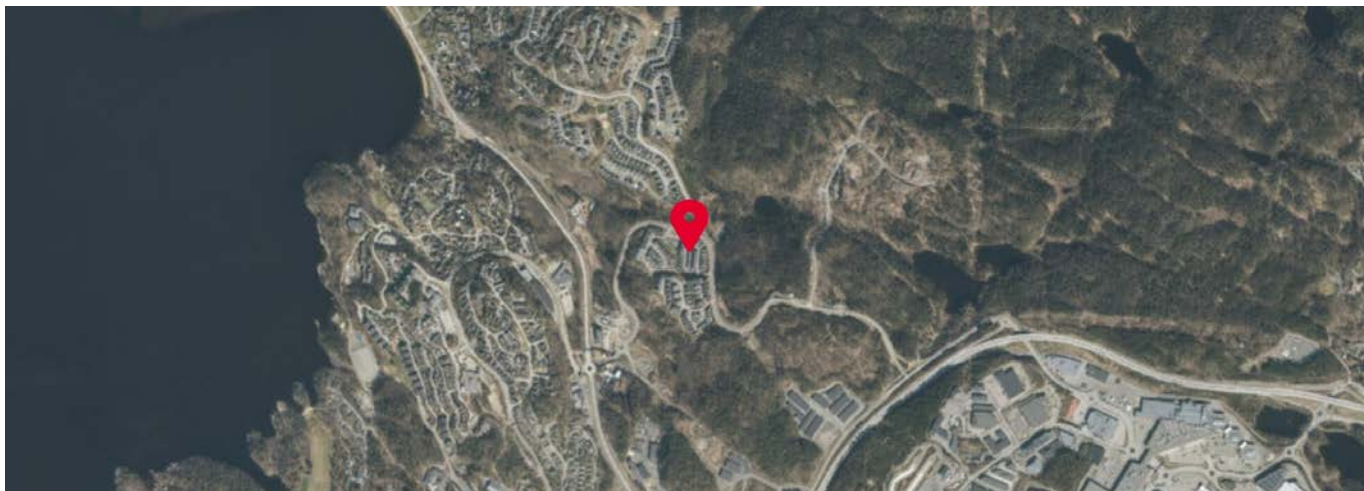
Hånes Solkollen barnehage (1-5 år) 176 barn	14 min  1.2 km
Jordbærveien barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min  3 km
Rakkerungan barnehage (0-5 år) 24 barn	7 min  3.9 km

Dagligvare

Kiwi Hånes	20 min 
Meny Sørlandsparken	21 min 

Sport

 Grovikveien aktivitetsanlegg Ballspill	19 min  1.6 km
 Grovika kunstgressløkke Ballspill	19 min  1.6 km
 Fitness 24/7	9 min 
 Adrenalin Kristiansand	15 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 tuneren/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Gabbroveien 15
4656 HAMRESANDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem

Telefon: 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre