



aktiv.

Harald Gilles vei 4 A og B, 4633 KRISTIANSAND S

**To prosjertede eneboliger i  
etablert boligfelt på Fagerholt -  
mulighet for praktikantdel -  
moderne design - garasje!**



Faglig leder/ Eiendomsmegler

**Gaute Kverneland**

**Mobil** 934 55 983  
**E-post** gaute.kverneland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand**  
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF. 934 55 983

## Nøkkelinformasjon

**Pris fra - til:** 8 290 000 - 8 490 000  
**Selger:** Harald Gilles Vei 4 AS

**Org.nummer:** 813108542  
**Eiendomstype:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**BRA - i:** 172 - 172 m<sup>2</sup>  
**BRA total:** 202 - 202 m<sup>2</sup>  
**Tomt:** 540m<sup>2</sup> og 610m<sup>2</sup>  
**Matrikkel:** gnr. 37, bnr. 83  
**Oppdragsnr:** 1411255007  
**Sist oppdatert:** 28.02.2025

## To prosjekterte eneboliger i etablert boligfelt på Fagerholt - mulighet for praktikantdel -garasje!

Vi har nå gleden av å presentere to prosjekterte eneboliger i etablert og barnevennlig område på Fagerholt. Boligene er arkitekttegnet og fremstår moderne med stilfullt design og gode løsninger. Meget innholdsrike og det er mulighet for å innrede 1. etasjen med praktikantdel mot tillegg i prisen. Se planløsning som viser dette. Det er garasje og sportsbod i tilknytning til boligen. Romslige tomter med mulighet for fine uteplasser og utemiljø!





Flott, åpen stue/ kjøkkenløsning

# Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Alt løsning



Viser 1. etasje med praktikkantdel.

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

3. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Boligene får romslige tomter med god mulighet for hage og flott uteområde!



# Om prosjektet

## Generell informasjon om prosjektet

### Om prosjektet

Vi har nå gleden av å presentere to prosjekter eneboliger i etablert og barnevennlig område på Fagerholt. Boligene er arkitekttegnet og fremstår moderne med stilfullt design og gode løsninger. Meget innholdsrike og det er mulighet for å innrede 1. etasjen med praktikantdel mot tillegg i prisen. Se planløsning som viser dette. Det er garasje og sportsbod i tilknytning til boligen. Romslige tomter med mulighet for fine utplasser og utemiljø!

### Beliggenhet og adkomst

Fagerholt tilbyr en attraktiv beliggenhet med nærhet til både naturskjønne omgivelser og nødvendige fasiliteter. Her finner du et godt og variert tilbud av turmuligheter, med flotte turstier i Jegersberg, perfekt for både rolige spaserturer og mer aktive turer året rundt. Om sommeren er det kort vei til Gillsvannet, et populært område for bading med fine badeplasser og svaberg.

Fagerholt er også et område med gode skoler og barnehager, med Fagerholt Skole og Havlimyra Skole i nærheten. I tillegg ligger Læringsverkstedet Eidet Barnehage og Lindetjønn Barnehage i nærheten. For daglige gjøremål har du både Coop Extra og et variert helsetilbud med Fagerholt Helsehus, som tilbyr tannlege, frisør, hudpleie og flere treningssentre.

Beliggenheten gir også enkel tilgang til Kristiansand sentrum, samt kort vei til Sørlandssenteret og andre fasiliteter. For den som er interessert i båtliv, er det

kort vei til Eidsbukta og kommunal båthavn. Med busstopp like ved er transport til andre bydeler lett tilgjengelig.

Fagerholt er et rolig og trivelig område, ideelt for barnefamilier og de som ønsker å bo nær naturen, samtidig som det er kort vei til både skole, butikk og byens tilbud.

### Generell orientering

Boligen blir prosjektert etter krav i Plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift TEK 17. Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjoner og kvaliteten opprettholdes. Utbygger kan også foreta justeringer og endringer av tegningsmaterieell under prosjekteringen for å optimalisere føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende. Slike justeringer og endringer vil kunne bli foretatt uten varsling til kunde. Prosjektering av bærende konstruksjoner inngår i leveransen og blir utført i preaksepterte løsninger eller etter statiske beregninger. Varmetaps- og energibehovsberegning inngår, og boligen isoleres etter beregningene. Brann og lyd blir prosjektert for å tilfredsstille krav i TEK17 kapittel 11 og kapittel 13-6

Areal fra - til  
BRA - i: 172 - 172 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 30 - 30 m<sup>2</sup>

Garasje/Parkering  
Parkering i integrert garasje.

Boder  
Sportsbod i garasjen, kott/bod på loftet og bod under trapp i 1. etasje.

#### Fremdriftplan og ferdistillelse

Boligene er forventet ferdigstilt slutten av 2025 men avhenger av når boligen blir solgt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal

kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Tomtetype  
Eiet

Tomteareal  
Tomtestørrelse A: 610kvm  
Tomtestørrelse B: 540kvm

Fellesareal/utomhus/infrastruktur  
Asfaltert vei opp til boliger. Finpukket gårdplass. Planerte stedlige masser og skråfyllinger rundt hus ellers. Gjerde/ skjerming mot Harald gilles vei 2 etter nærmere beskrivelse, prosjekteres etter at tomten er grovplanert.

Tomtene er kun beregnet ut fra kart og vil kunne avvike.

## Leveranse

Kjøkken

Strai Kjøkken veil pris 150 000 kr inkl montering.

Bad

Anlegget får komplette sanitærinstallasjoner. Det er inkludert baderomsmøbler fra anerkjent leverandør se beskrivelse.

Diverse

Lettvegger og dører når disse er stiplet på tegning, og annen stiplet innredning og utstyr. Innredning eller møbler som hyller i bod og kjølerom, samt maskineri til kjølerom, varmeovner, belysning og hvitevarer. Inntegnende utstyr og innredninger som ikke er nevnt i leveransebeskrivelsen. Maling/tetting av spikerhull etter montering av listverk. Utvendige trapper og plattinger av betong. Dokumentet er lest og forstått av kunde. Inngår som vedlegg til kjøpekontrakt. Ved avvik mellom tegninger og beskrivelsen er det beskrivelsen som skal legges til grunn. Videre følger vedlegg fra murer, rørlegger og elektriker. Alle priser er oppgitt inklusive mva. Ved tilvalg/oppgradering, vil det bli tatt ett påslag til entreprenør på 15% på materiell og 10% på leveranse fra underleverandør. Det tas forbehold om skrivefeil. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i leveransen, dersom endringene ikke kan sies å være vesentlige eller til forringelse for sluttproduktets kvalitet.

Konstruksjon

Jackon eller tilsvarende ringmur 450mm. Isolert gulv 250mm, armert betongdekke 80mm, radonsperre. Garasjegulv uisolert.

Etasjeskille utføres med 1 stavs parkett

skumunderlag, 22mm spongulv standard 350mm i bjelke, isolasjon 350mm, 48x48mm lekte, 50mm isolasjon, 13mm gips standard.

Fasade

Byggets fasader utføres med trekledning type Bergene Holm Nord grå 19x148 stående, sløyfe 23x48mm, lekte 36x48, vindtetting med GU(X) gips 9mm, 48x198 reisverk, 200mm isolasjon, fuktsperre 0,20mm, innvendig utlekting 48x48mm, 50mm isolasjon, 13mm gips standard.

Yttertak

Leveres med sort betongtakstein. Oppbygging iht TEK 17/Energiberegninger. Innvendig 13mm gips standard. Flate tak leveres med sort tekking, oppbygging iht TEK 17/ Energiberegninger. Beslag/ blikk leveres i sort stål

Balkonger/terrasser/uteplasser

Terrasse utføres av impregnerte bord i 28x 120

Trapper

Det leveres hvitmalt trapp ferdig montert.

Ventilasjon

Det blir montert eget ventilasjonsanlegg.

Sanitær

Sanitæranlegget utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Vannledningsnettet legges som rør i rør system. Medregnet er sluk i bader og i vaskerom. VVB 200 liter. Batterier med temperatursperre av ettgrepsserie, vegghengt klosett, sete og lokk i hard



plast. Det gjøres oppmerksom på at sisternen kan bli innkasset. Til kjøkken leveres benkebatteri med temperatursperre el. tilsvarende. Avstengningskran og avløp for oppvaskmaskin, vannavstengningskran i benk.

#### Brannsikring

Boligen leveres med røykvarslere/brannvarslere og slukkeutstyr i henhold til forskriftene.

#### Dører og vinduer

NorDan 3 lags trevinduer sort innvendig/ utvendig

Nordan Linjalen ytterdør. Egne låser til hver dør med 3 nøkler

#### Overflater og kledning

Stående kledning 19x148 av type Bergene Holm  
NORD Trykk impr gran

#### Garasjeport

Isolert stålport med elektrisk portåpner. Trekkerør til EL bil lader.

#### Kabel-TV/bredbånd

Det vil være tilrettelagt for fiber.

#### Energimerking

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse

med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

#### El-anlegg

Anlegget bygges i henhold til gjeldende forskrifter. Sikringskap flat type plasseres egnet sted. Installasjoner legges som skjult anlegg, men kan legges synlig der det er påkrevet. Det beregnes i hovedsak doble stikkontakter, flat type. Lyspunkt i tak på soverom, vaskerom og boder. Utvendig belysning ved inngangsdør og på terrasser/ balkonger der det er naturlig. Det medtas varmekabler i gulv, ihht romskjema. Tv/data uttak leveres i stue. Se for øvrig eget vedlegg fra det elektriske tilbudet.

Utvendig: 2 stk LED downlights Inngangsparti. 2 stk utelamper og 2 stk utvendig stikkontakt 1 etg. 1 stk utelampeog 1 stk stikkontakt pr terrasse.

#### Oppvarming

Boligen blir levert med varmekabler etter beskrivelse i romskjema. Det blir levert startpakke for stålpipe, gjennomføres til bod i 3 etg.

## Økonomi

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

#### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

#### Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av

bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

#### Informasjon om vannavgift

Offentlig vei, vann og avløp.

Privat stikkvei hvor man deler utgiftene med brøyting og vedlikehold. Naboeiendom (Nr 2) har veirett over denne eiendommen der hvor veien går i dag. Det vil bli tinglyst veirett for 4A på eiendommen til 4 B.

## Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

Heftelser i eiendomsrett:

1948/502248-1/93 15.12.1948 BESTEMMELSE OM VEG

1963/581-1/93 31.01.1963 SKJØNN

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/3082-1/93 09.04.1965 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: INGEBORG GILL.

1970/8604-1/93 02.11.1970 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1972/1033-1/93 01.02.1972 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold av veg.

1979/13524-1/93 16.11.1979 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 37 BNR: 197  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1972/1033-2/93 01.02.1972 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 37 BNR: 197  
2024/1667978-1/200 05.07.2024  
21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 37 BNR: 130

Bestemmelse om fri sikt i avkjørsel/kryss

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er

satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

#### Adgang til utleie

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

#### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Privat stikkvei hvor man deler utgiftene med brøyting og vedlikehold. Naboeiendom (Nr 2) har veirett over denne eiendommen der hvor veien går i dag.

Det vil bli tinglyst veirett for 4A på eiendommen til 4 B.

#### Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område regulert til bebyggelse og anlegg. Det foreligger rammetillatelse til oppføring av disse to boligene datert 28.10.2024

#### Legalpant

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

gebyrer.

Vei

## Generelle kjøpsbetingelser

### Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

### Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetakets bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

### Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger

skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

### Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til måleregulene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/ arkitekt med bakgrunn i tegninger datert XX. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

### Forbehold fra utbygger

Det tas forbehold om skrivefeil. Utbygger

forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i leveransen, dersom endringene ikke kan sies å være vesentlige eller til forringelse for sluttproduktets kvalitet.

### Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

#### Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 25.000,- inkludert mva.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

#### Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til XX (eksempelvis 5 eller 10 %) av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

#### Viktig informasjon

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen

kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

#### Hvitvasking

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

#### Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Oppdragsansvarlig  
Gaute Kverneland  
Faglig leder/ Eiendomsmegler  
gaute.kverneland@aktiv.no  
Tlf: 934 55 983

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B  
4610 KRISTIANSAND S  
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato  
28.02.2025



# HELP Boligkjøperforsikring

### Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

### Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

### Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

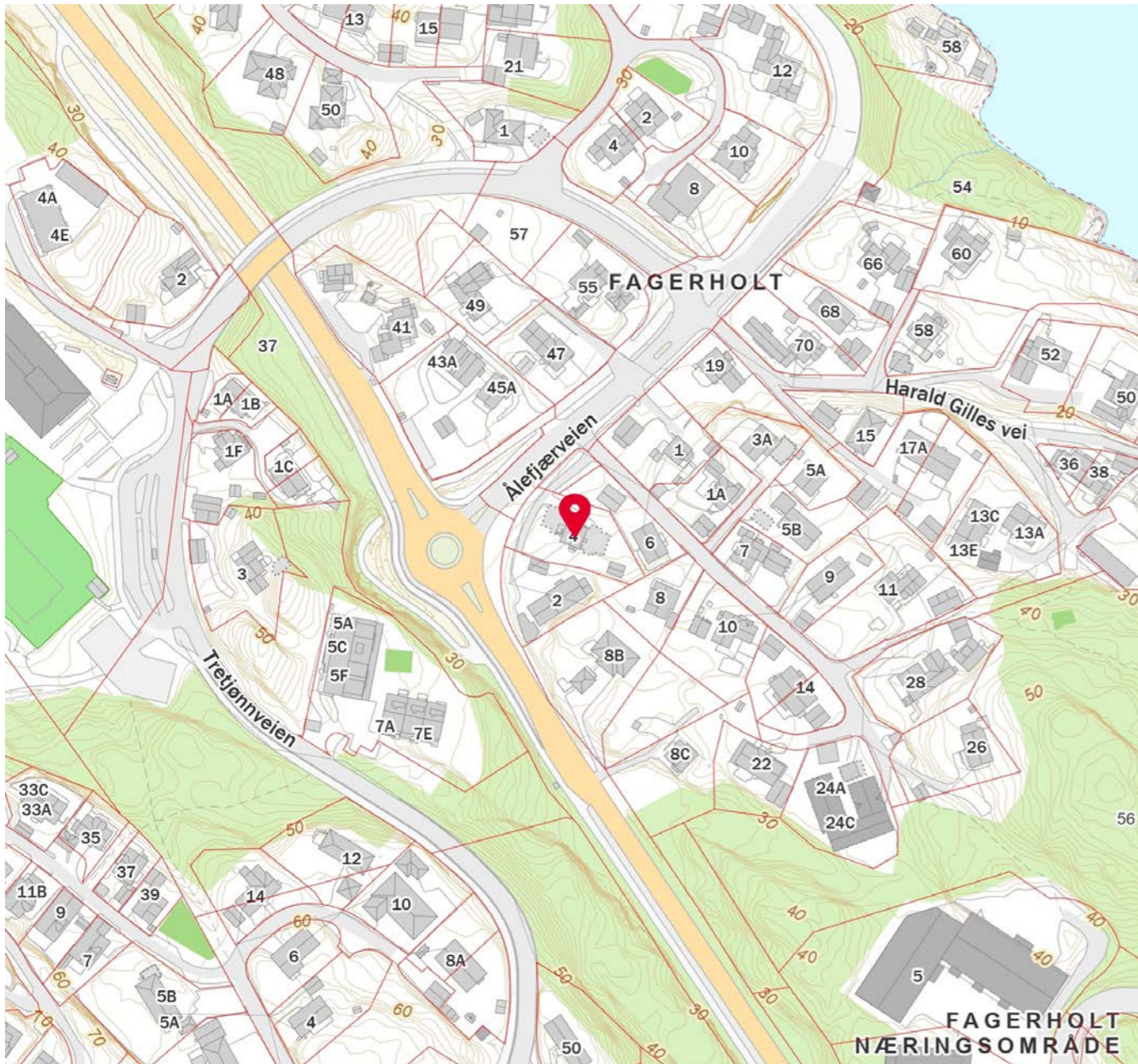
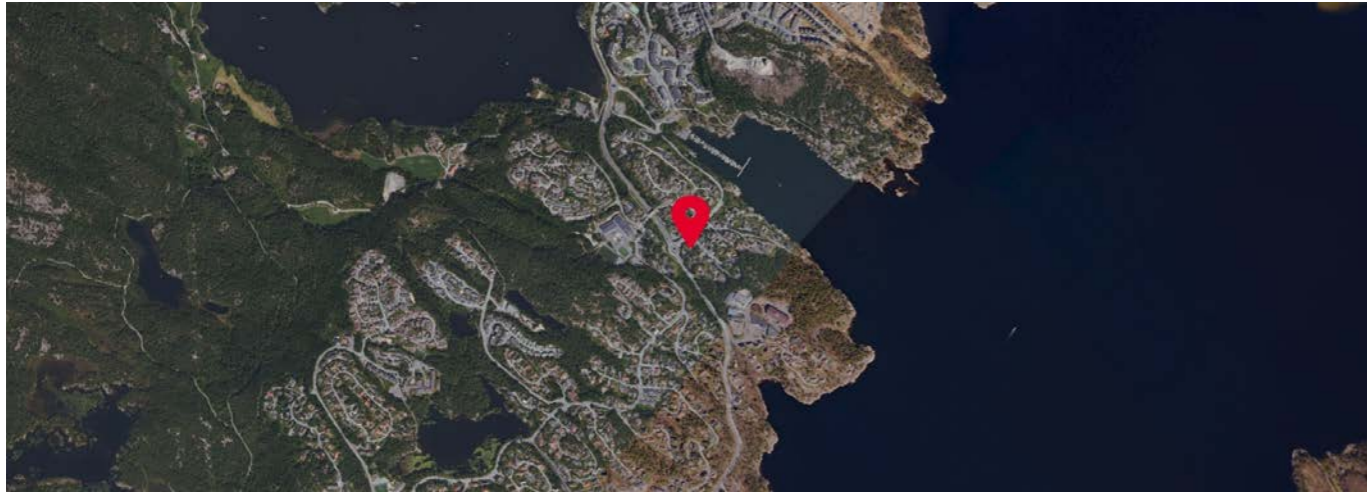
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Retts skal være rett. For alle.





## HARALD GILLES VEI 4 A/B - BESKRIVELSE

### GENERELT OM BOLIGEN.

Boligen blir prosjektert etter krav i Plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift TEK 17. Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjoner og kvaliteten opprettholdes. Utbygger kan også foreta justeringer og endringer av tegningsmaterieill under prosjekteringen for å optimalisere føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende. Slike justeringer og endringer vil kunne bli foretatt uten varsling til kunde. Prosjektering av bærende konstruksjoner inngår i leveransen og blir utført i preaksepterte løsninger eller etter statiske beregninger. Varmetaps- og energibehovsberegning inngår, og boligen isoleres etter beregningene. Brann og lyd blir prosjektert for å tilfredsstille krav i TEK17 kapittel 11 og kapittel 13-6

### Bygge forsikring

Entreprenør/hus leverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse. Entreprenør/hus leverandør skal dokumentere sin ansvarsforsikring for skade som kan bli påført forbruker eller tredjemanns person senest 14 dager før avtalt byggestart.

### Bruksanvisning/FDV

Hus leverandør overleverer FDV dokumentasjon "Bruksanvisning for din bolig" senest ved overtakelsesforretningen.

Innflytting til ny bolig må ikke gjøres før brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

### GENERELLE OPPLYSNINGER:

#### Oppvarming:

Boligen blir levert med varmekabler etter beskrivelse i romskjema. Det blir levert startpakke for stålpype, gjennomføres til bod i 3 etg .

Brannsikring: Boligen leveres med røykvarslere/brannvarslere og slukkeutstyr i henhold til forskriftene.

TV/bredbånd: Det vil være tilrettelagt for fiber

El. skap: Det leveres el. skap som plasseres egnet sted. El. skapet har tilstrekkelig størrelse for TV/bredbånd boks.

Tørketrommel: Kun kondenstrømmel kan brukes.

Belysning: Se beskrivelse fra elektriker

Forbehold om endring av leveranse i henhold til kjøpekontrakten, dersom det framkommer behov for endringer i prosjekteringsfasen.

Dette er et standard Romskjema der Kjøper kan påvirke alle rom.

3D Bilder er kun ment som en illustrasjon og kan avvike fra virkeligheten

## BESKRIVELSE

### UTENOMHUSANLEGG

Tomten leveres grovplanert med stedlige masser. Hagen opparbeides med stedlige masser. Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell mellom boliger eller omkringliggende tomter, vil det bearbeides skråninger med maksimalt 45 graders helning med stedlige masser. Felles vei opp til boligene leveres ferdig asfaltert. Utarbeidelse utover dette er ikke inkludert.

### VENTILASJON

Det blir montert eget ventilasjonsanlegg.

### ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget bygges i henhold til gjeldende forskrifter. Sikringsskap flat type plasseres egnet sted. Installasjoner legges som skjult anlegg, men kan legges synlig der det er påkrevet. Det beregnes i hovedsak doble stikkontakter, flat type. Lyspunkt i tak på soverom, vaskerom og boder. Utvendig belysning ved inngangsdør og på terrasser/balkonger der det er naturlig. Det medtas varmekabler i gulv, ihht romskjema. Tv/data uttak leveres i stue. Se for øvrig eget vedlegg fra det elektriske tilbudet.

### VVS

Sanitæranlegget utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Vannledningsnettets legges som rør i rør system.

Medregnet er sluk i bader og i vaskerom. VVB 200 liter. Batterier med temperatursperre av ettgrepsserie, vegghengt klosett, sete og lokk i hard plast. Det gjøres oppmerksom på at sisternen kan bli innkasset. Til kjøkken leveres benkebatteri med temperatursperre el.

tilsvarende. Avstengningskran og avløp for oppvaskmaskin, vannavstengningskran i benk.

### RINGMUR OG PLATE

Jackon eller tilsvarende ringmur 450mm. Isolert gulv 250mm, armert betongdekke 80mm, radonsperre. Garasjegulv uisolert.

### YTTERVEGGER

Byggets fasader utføres med trekledning type Bergene Holm Nord grå 19x148 stående, sløyfe 23x48mm, lekte 36x48, vindtetting med GU(X) gips 9mm, 48x198 reisverk, 200mm isolasjon, fuktsperre 0,20mm, innvendig utlekting 48x48mm, 50mm isolasjon, 13mm gips standard.

### YTTERTAK

Leveres med sort betongtakstein. Oppbygging iht TEK 17/Energiberegninger. Innvendig 13mm gips standard. Flate tak leveres med sort tekking, oppbygging iht TEK 17/ Energiberegninger. Beslag/ blikk leveres i sort stål

### VINDUER

Leveres etter krav til TEK 17/Energiberegninger, vinduene leveres sorte utvendig og innvendig.

### TERRASSER

Terrasse utføres av impregnerte bord i 28x 120.

### ETASJESKILLE

Etasjeskille utføres med 1 stavs parkett skumunderlag, 22mm spongulv standard 350mm i bjelke, isolasjon 350mm, 48x48mm lekte, 50mm isolasjon, 13mm gips standard.

### HIMLING

Boligen har i hovedsak takhøyde på ca. 240 cm i hvitmalt sparklet gipshimling. Enkelte andre arealer i tilknytning til teknisk rom kan få lavere takhøyde på grunn av tekniske installasjoner. Det kan også bli lokale innboksinger. Overgang mellom tak og vegg kan som følge av uttørking spreke noe, dette er ikke reklamasjon.

### INNVENDIGE VEGGER

Sparklede gipsplater på begge sider av vegg som males hvite, 48x98mm reisverk, 100mm isolasjon

### DØRLÅSER

Egne låser til hver dør med 3 nøkler

### BAD

Anlegget får komplette sanitærinstallasjoner. Det er inkludert baderomsmøbler fra anerkjent leverandør se beskrivelse.

## LISTVERK

Det leveres 12x58mm hvitmalte lister rundt dører og i overgang mellom gulv og vegg. Synlige hull etter innfesting.

## BRANNVARSLERE

Ihht forskrift

## TRAPP

Det leveres hvitmalt trapp ferdig montert.

## MALING

I nye bygg vil det normalt oppstå riss i ved skjøter og sammenføyninger, dette pga. setninger og uttørking av materialer. Det påpekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget. Malerarbeidet blir utført etter NS K2.

## IKKE I LEVERANSEN UTEN AT DET ER SPESIFISERT I KONTRAKT:

Lettvegger og dører når disse er stiplet på tegning, og annen stiplet innredning og utstyr. Innredning eller møbler som hyller i bod og kjølerom, samt maskineri til kjølerom, varmeovner, belysning og hvitevarer.

Inntegnende utstyr og innredninger som ikke er nevnt i leveransebeskrivelsen.

Maling/tetting av spikerhull etter montering av listverk. Utvendige trapper og plattinger av betong.

Dokumentet er lest og forstått av kunde. Inngår som vedlegg til kjøpekontrakt. Ved avvik mellom tegninger og beskrivelsen er det beskrivelsen som skal legges til grunn. Videre følger vedlegg fra murer, rørlegger og elektriker. Alle priser er oppgitt inklusive mva.

Ved tilvalg/oppgradering, vil det bli tatt ett påslag til entreprenør på 15% på materiell og 10% på leveranse fra underleverandør.

Det tas forbehold om skrivefeil. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i leveransen, dersom endringene ikke kan sies å være vesentlige eller til forringelse for sluttproduktets kvalitet.

## BESKRIVELSE/ROMSKJEMA HARALD GILLES VEI 4 A/B

1 ETG	GULV	VEGGER	TAK	EL	VVS/ ANNET
Entre/gang	Flis 60x60 a 500 kr/kvm. Modena Pro Beton serien eller liknende prosjektilis	Malt gips	Malt gips, listefritt	Varmekabel, 4 stk downlights	
Vaskerom/ Bad/ teknisk rom	Flis 60x60 a 500 kr/kvm. Modena Pro Beton serien eller liknende prosjektilis. Nedsenket sone i dusj.	Malt gips, males med våtromsmaling. Flis i dusjsone	Malt gips, listefritt	Varmekabel, 4 stk downlights	120 cm baderomsinnredning med speil og lys, opplegg til vaskemaskin/ tørketrommel, vegghengt klosett, 90x90 dusjvegger. 1 stk frostfri utekran ved vaskerom/ bad 1. etg. Varmtvannsbereider 200 Liter.
Soverom	1 stavs Opus lys eikeparkett	Malt gips	Malt gips, listefritt	1 stk LED taklampe	
Garasje	Betong med fall mot port	Uisolert. Synlig stenderverk		LED Armatur	Isolert stålport med elektrisk portåpner. Trekkerør til EL bil lader

2 ETG	GULV	VEGGER	TAK	EL	VVS/ ANNET
Stue/ Kjøkken	1 stavs Opus lys eikeparkett	Malt gips	Malt gips, listefritt	12 stk LED downlights. 2 stk takpunkt taklampe	Strai Kjøkken veil pris 150 000 kr inkl montering
Bad	Flis 60x60 a 500 kr/kvm. Modena Pro Beton serien eller liknende prosjektilis	Flis 60x60 a 500 kr/kvm	Malt gips, listefritt	2 stk LED downlights	60 cm baderomsinnredning med speil og lys, vegghengt klosett, 90x90 dusjvegger.
WC	Flis 60x60 a 500 kr/kvm. Modena Pro Beton serien eller liknende prosjektilis	Malt gips	Malt gips, listefritt	Varmekabel. 1 stk LED taklampe.	Vegghengt klosett. Enkel servant
Soverom	1 stavs Opus lys eikeparkett	Malt gips	Malt gips, listefritt	1 stk LED taklampe	

3 ETG	GULV	VEGGER	TAK	EL	VVS/ ANNET
Soverom /loftstue	1 stavs Opus lys eikeparkett	Malt gips	Malt gips, listefritt	2 stk LED taklampe	

DIVERSE	
EL	Leveranse iht NEK 400. Se egen beskrivelse fra Elektriker
Trapp	Stryntrappen hvitmalt med Ask hvitpigment
Pipe	Stålpipeline gjennomføring i tak klargjort for fremtidig montering av ildsted
Innerdører	Slett hvit kompaktør
Listverk	Hvitmalte trelister og vindusforinger
Ventilasjon	Balansert ventilasjon m varmegjenvinning

UTVENDIG	
Kledning	Stående kledning 19x148 av type Bergene Holm NORD Trykk impr gran
Vinduer/ ytterdører	NorDan 3 lags trevinduer sort innvendig/ utvendig. Nordan Linjalen ytterdør
Terrasser	Trykkimpregnert terrassebord 28x120.
Tak	Sort dobbeltkrum betongstein. Terrasser/ flate tak med takteking. Sorte ståltakrenner/ nedløp/ beslag
Utvendig EL	2 stk LED downlights Inngangsparti. 2 stk utelamper og 2 stk utvendig stikkontakt 1 etg. 1 stk utelampe og 1 stk stikkontakt pr terrasse.
Utomhus	Asfaltert vei opp til boliger. Finpukket gårdplass. Planerte stedlige masser og skråfyllinger rundt hus ellers. Gjerd/ skjerming mot Harald gilles vei 2 etter nærmere beskrivelse, projekteres etter at tomten er grovplanert.



## Beskrivelse av Elektrisk installasjon Harald Gillesvei 4 A/B

### Inntak

Det er med i pris legging av hovedrør inn til sikringsskap i boligen.

Det er med i pris legging av hovedrør for fiber/ tele frem til svakstrømsdel i sikringsskap i boligen. Det er beregnet svakstrømsdel ihht NEK 700

1stk inntaksskap med måler plassert ved grunnmur

### Jording

Det installeres jordelektrode utført som ringjord, denne bør med fordel legges sammen med avløpsrør for vann hvis mulig. Det er medregnet utjevningsforbindelser til avløpsmuffe (leveres av rørlegger).

### Sikringsskap

Det leveres 1stk sikringsskap med nødvendig antall kurssikringer Det leveres svakstrømsdel i sikringsskap beregnet ihht. NEK 700

### Generelt

Alt av materiell leveres i standard hvit, runde veggbokser med standard hvite stikkontakter NEK 700

Det er beregnet ekom uttak ihht nek 700 rj45 uttak med cat 5E kabling

### 1.etg

#### Garasje 30,8kvm

- 1stk lysbryter for lys i tak
- 2stk takpunkt for taklampe.
- 2stk LED plafond
- 2stk stikkontakter
- 1stk rørfremlegg for mulig elbillader

#### Vaskerom/ Bad 7,9kvm

- 1stk stikkontakter
- 1stk lysbryter for lys i tak.
- 1stk takpunkt for taklampe.
- 1stk LED takplafond
- 1stk lysbryter til lys over speil
- 1stk fremlegg til lys over speil
- 1stk tilkobling av lys i speil
- 1stk stikkontakt til vaskemaskin med egen kurs
- 1stk stikkontakt til tørketrommel med egen kurs
- 1stk varmekabel 1000w og termostat med gulvføler beregnet for flisgulv

#### Bod 2,6kvm

- 1stk stikkontakt
- 1stk lysbryter for lys i tak.
- 1stk takpunkt for taklampe.
- 1stk LED takplafond
- 1stk stikkontakt til ventilasjonsanlegg med egen kurs
- 1stk tilkobling av vv bereder med egen kurs

#### Bod/ gang 5,8kvm

- 1stk lysbryter for lys i tak
- 1stk takpunkt for taklampe.
- 1stk LED takplafond
- 2stk stikkontakter
- 1stk Brannmelder tilkoblet 230V

#### Entrè 9,5kvm

- 4stk LED downlights
- 1stk dimmer
- 2stk stikkontakter
- 1stk varmekabel 1200w og termostat med gulvføler beregnet for flisgulv

#### Soverom 10,5kvm

- 1stk lysbryter for lys i tak
- 1stk takpunkt for taklampe.
- 1stk LED takplafond
- 3stk stikkontakter
- 1stk Nettverksuttak

#### Soverom 10,5kvm

- 1stk lysbryter for lys i tak
- 1stk takpunkt for taklampe.
- 1stk LED takplafond
- 3stk stikkontakter
- 1stk Nettverksuttak

#### Soverom 10,3kvm

- 1stk lysbryter for lys i tak
- 1stk takpunkt for taklampe.
- 1stk LED takplafond
- 3stk stikkontakter
- 1stk Nettverksuttak

#### Utvendig

- 2stk LED downlights i overbygg
- 1stk dimmer for downlight overbygg
- 2stk utestikk
- 2stk utelyspunkt
- 2stk utelamper opp/ned lys

### 2.etg

#### Soverom 13,5kvm

- 1stk lysbryter for lys i tak
- 1stk takpunkt for taklampe.
- 1stk LED takplafond
- 4stk stikkontakter
- 1stk Nettverksuttak

#### Bad 5,3kvm

- 1stk
- 2stk
- 1stk
- 1stk
- 1stk
- 1stk
- 1stk

stikkontakt ved innredning

LED downlights

dimmer

lysbryter til lys over speil

fremlegg til lys over speil

tilkobling av lys i speil

varmekabel 700w og termostat med gulvføler beregnet for flisgulv

---

Wc 2,4kvm

- 1stk stikkontakt ved innredning
- 1stk lysbryter for lys i tak
- 1stk takpunkt for taklampe.
- 1stk LED takplafond
- 1stk lysbryter til lys over speil
- 1stk fremlegg til lys over speil
- 1stk tilkobling av lys i speil
- 1stk varmekabel 300w og termostat med gulvføler beregnet for flisgulv

Stue/ kjøkken 54,9kvm

- 1stk lysbryter for lys i tak
- 2stk takpunkt for taklampe.
- 13stk LED downlight
- 3stk dimmere for downlight
- 12stk stikkontakter
- 3stk stikkontakter ved tv
- 1stk punkt for lys under overskap i kjøkken
- 1stk lysbryter for lys under overskap i kjøkken
- 1stk stikkontakt til oppvaskmaskin
- 1stk komfyrvakt
- 1stk stikkontakt til stekeovn
- 1stk stikkontakt til kjøleskap
- 1stk stikkontakt til vifte
- 2stk stikkontakter over benkeplate
- 2stk Nettverksuttak
- 1stk Brannmelder tilkoblet 230V

Trapp

- 1stk lysbryter for lys i tak
- 1stk takpunkt for taklampe.
- 1stk LED takplafond

Takterrasse

- 1stk utestikk

### 3.etg

Soverom 13,5kvm

- 1stk lysbryter for lys i tak
  - 1stk takpunkt for taklampe.
  - 1stk LED takplafond
  - 4stk stikkontakter
  - 1stk Nettverksuttak
- Opphold 13,4kvm
- 1stk lysbryter for lys i tak
  - 1stk takpunkt for taklampe.
  - 1stk LED takplafond
  - 4stk stikkontakter
  - 1stk Nettverksuttak
  - 1stk Brannmelder tilkoblet 230V

Trapp

- 1stk lysbryter for lys i tak
  - 1stk takpunkt for taklampe.
  - 1stk LED takplafond
- 

Kott

- 1stk lysbryter for lys i tak
- 1stk takpunkt for taklampe.
- 1stk LED takplafond
- 1stk stikkontakt

Takterrasse

- 1stk utestikk Ringeklokke
- 1stk Standard trådløs ringeklokke

Teknisk

- Sikringsskap med egen svakstrømsdel
- 1stk stikkontakt i svakstrømsdel
- 1stk stikkontakt til vannskap

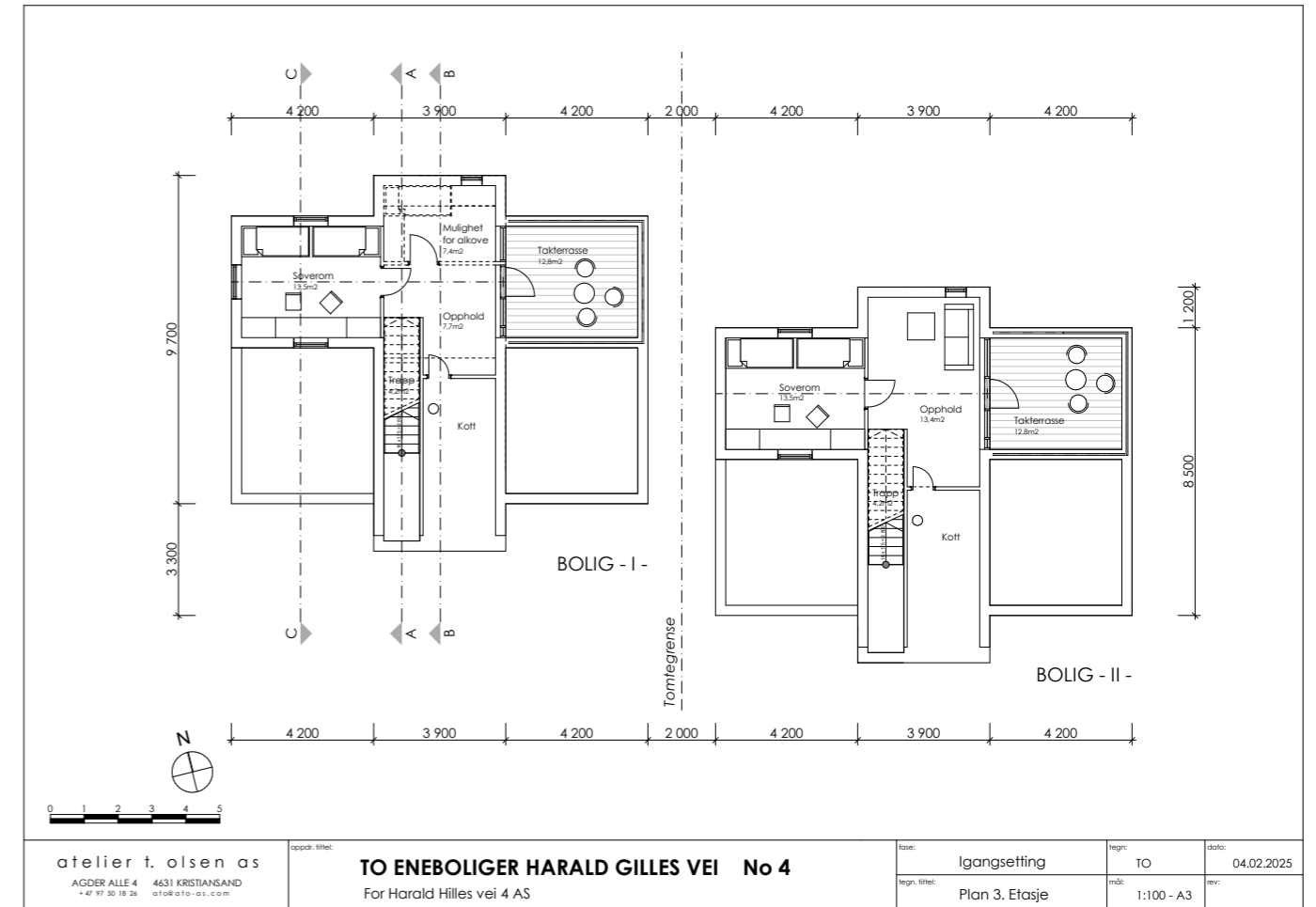
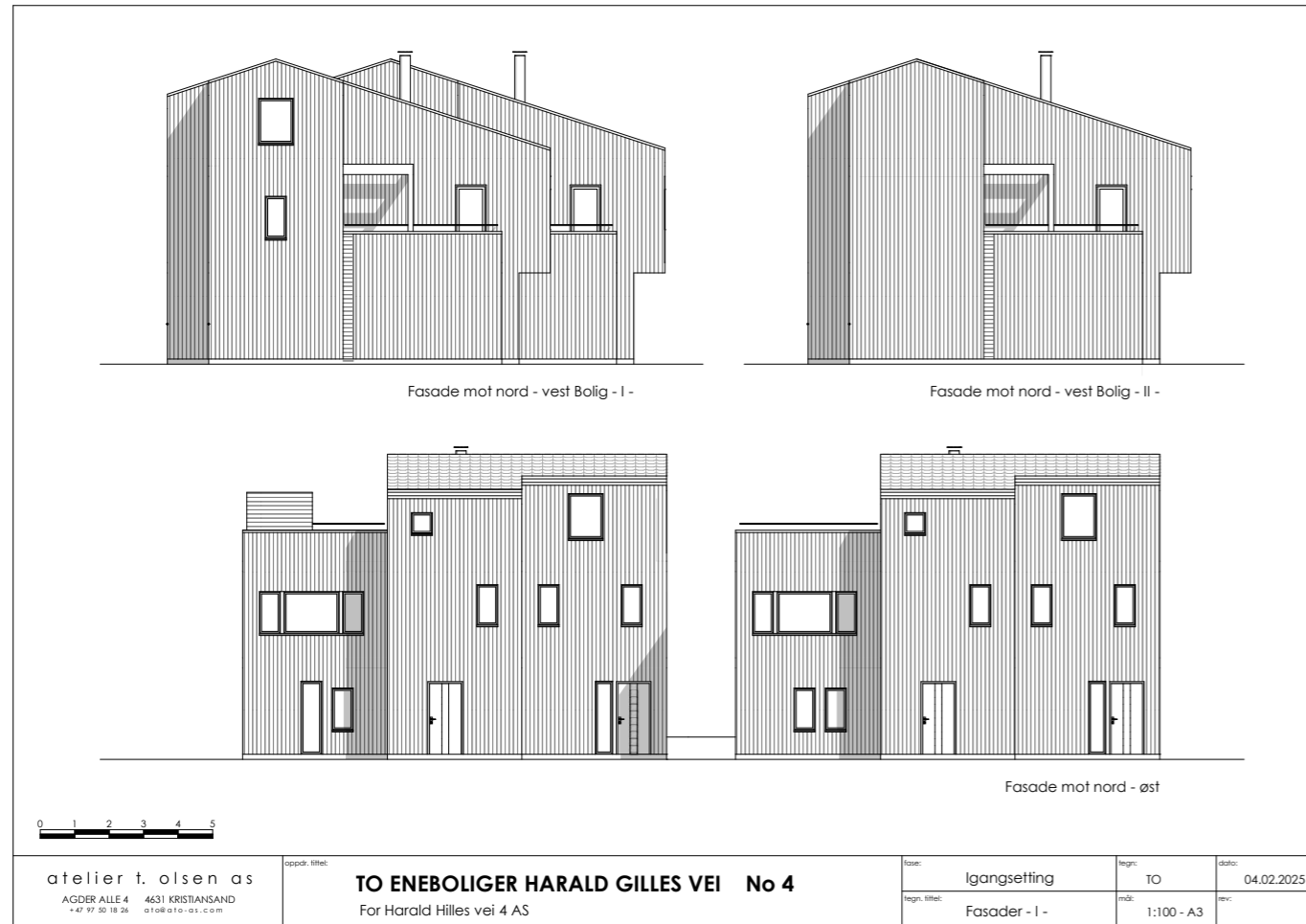
Brannvarsling

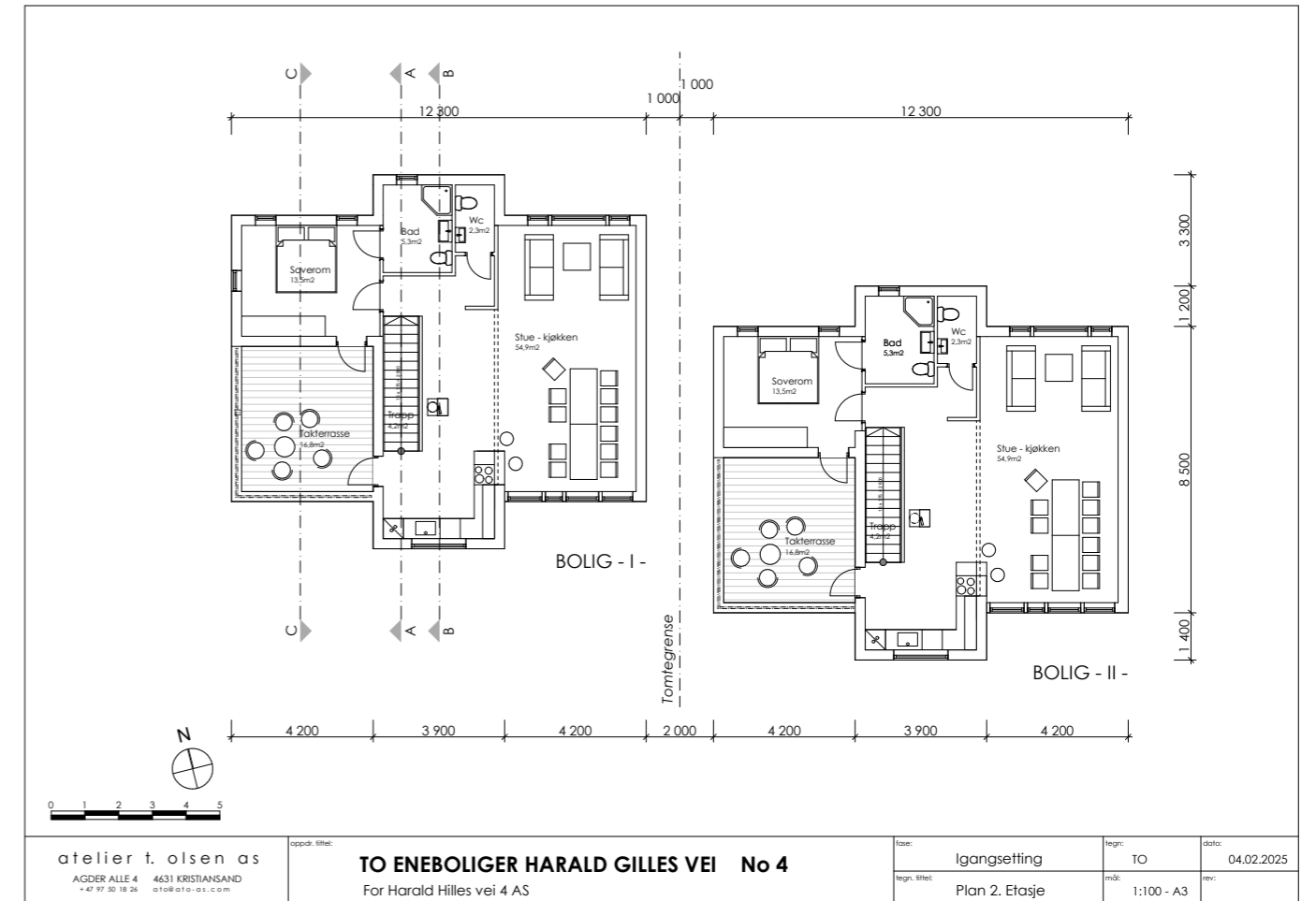
Det er tatt med brannvarsling/ røykvarslere iht. byggforskrift TEK 10, disse blir tilkoblet 230V og har backup-batteri i tillegg. Det skal være minst én varsler i hver etasje og plasseringen må sørge for minimum alarmstyrke på 60dB i oppholds- og soverom når mellomliggende dører er lukket.

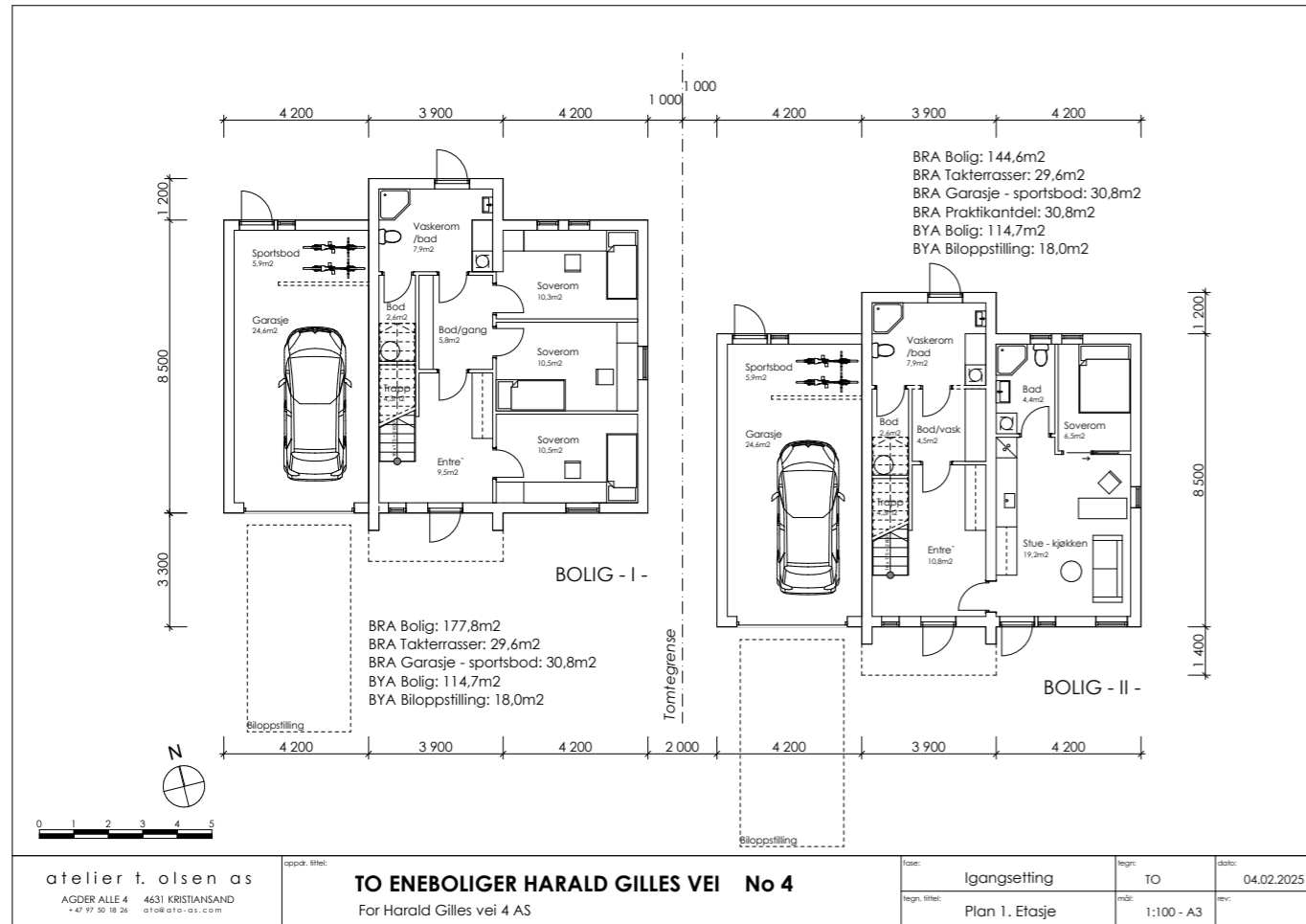
Brannvarslerne kan seriekobles mot tillegg.

Dokumentasjon

Det leveres komplett dokumentasjon som inneholder risikovurdering, samsvarserklæring, sluttrapport med måleresultater, garantibevis og dokumentasjon for varmekabler samt utstyrs dokumentasjon og FDV på alle produkter som er levert.

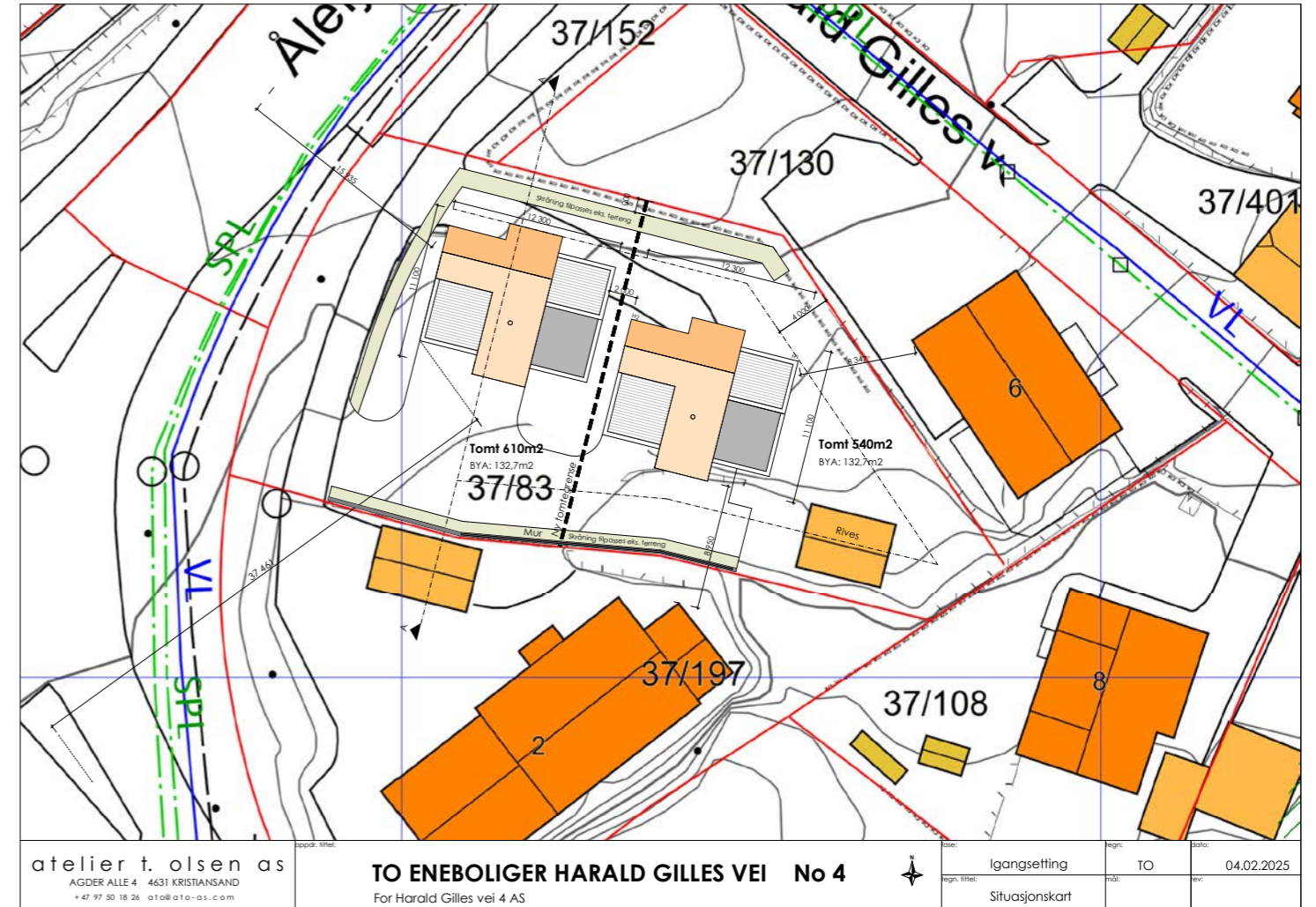








atelier t. olsen as AGDER ALLE 4 4631 KRISTIANSAND +47 97 50 18 26 ato@ato-os.com	oppdr. tittel: <b>TO ENEBOLIGER HARALD GILLES VEI No 4</b> For Harald Gilles vei 4 AS	fase: Igangsetting	tegn: TO	dato: 04.02.2025
		tegn. tittel: Sett fra syd - vest	midt:	rev:



atelier t. olsen as AGDER ALLE 4 4631 KRISTIANSAND +47 97 50 18 26 ato@ato-os.com	<b>TO ENEBOLIGER HARALD GILLES VEI No 4</b> For Harald Gilles vei 4 AS		fase: Igangsetting	tegn: TO	dato: 04.02.2025
			tegn. tittel: Situasjonskart	midt:	rev:



Kristiansand  
kommune

LY ARKITEKTER AS  
Postboks 151  
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-24/01288-15  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
28.10.2024

## Harald Gilles vei 4 - GB. 37/83 - dispensasjon fra plankrav og rammetillatelse til riving av eksisterende bolig og oppføring av 2 nye eneboliger

Eiendom (gnr/bnr): 37/83  
Ansvarlig søker: LY ARKITEKTER AS  
Tiltakshaver: HARALD GILLES VEI 4 AS

### Vedtak

Vi viser til søknad om dispensasjon og rammetillatelse for riving av bolig, fradeling av tomt og oppføring av 2 nye eneboliger, som vi mottok 06.05.2024.

Søknaden er godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Vi gir dispensasjon fra plankravet i gjeldende kommuneplan for riving av eksisterende bebyggelse på eiendommen og oppføring av 2 nye eneboliger.

### Vilkårene for dispensasjonen er:

1. Før igangsettingstillatelse kan gis, må det innsendes snitt tegninger, gjennom tomta, samt situasjonskart, som viser planlagte murer, terrengendringer og annet som planlegges utført. Kommuneplanens retningslinjer med hensyn til murers høyde skal følges.
2. Eksisterende bebyggelse på eiendommen skal rives før det kan gis brukstillatelse til nye boliger.
3. Hver av de to tomtene skal bygges med maks en boenhet.
4. Anleggsbidrag for forholdsmessig andel av opparbeidelse av lekeplass skal betales før det kan gis igangsettingstillatelse. Detaljer avklares nærmere med parkvesenet og utbyggingsstaben i kommunen.

### Følgende tiltak er godkjent

1. Riving av eksisterende bolig og garasje.
2. Deling av eiendom, til to eneboligtomter.
3. Oppføring av bolig med 1 boenhet på hver av tomtene, totalt 2 boenheter.

Sikker post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Telefon  
38 07 50 00

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Besøksadresse  
Rådhuskvarartalet,  
Rådhusgata 18

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
47605535

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

4. Nødvendige terrengarbeider og forstøtningsmurer, i forbindelse med etablering av boligene, samt tilhørende avkjørsel.

Andre type tiltak, utover gitte tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder og liknende, kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

### Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Rørleggerarbeid skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før det kan gis igangsettingstillatelse.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om igangsettingstillatelse og denne må være godkjent før tiltaket igangsettes. Søknaden må inneholde
  - Tegninger, med detaljer som beskrevet ovenfor.
  - Dokumentasjon på ivaretagelse av vilkår.
  - Oppdatert gjennomføringsplan.
  - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
4. Tillatelsen gjelder i tre år. Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes og godkjennes i god tid før denne fristen. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
6. Det forutsettes at eventuelle leieboere er varslet om rivingen. De som har pengeheftelser i eiendommen, skal også være varslet. Det forutsettes videre at alle aktuelle kabelenheter (tele-, energi, veimyndighet etc.) er varslet.
7. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.
8. Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøkartleggingsrapport jf. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK17 § 9-6 og 9-7.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 og §19-2.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen.

### Opplysninger om byggesaken

#### Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om rammetillatelse for riving av bolig og oppføring av 2 nye eneboliger den 06.05.2024. Tilleggsdokumenter er mottatt i flere forsendelser, sist den 19.08.2024.

Søknaden omfatter riving av eksisterende bolig og garasje, deling av eiendom, til to eneboligtomter. Oppføring av bolig med 1 boenhet på hver av tomtene, totalt 2 boenheter, samt nødvendige terrengarbeider og forstøtningsmurer, i forbindelse med etablering av boligene, samt tilhørende avkjørsel.

#### Opplysninger til matikkelføring

All eksisterende bebyggelse rives. Dette gjelder enebolig med bygningsnr: 168279345, samt garasjeuthus, med bygningsnr: 168279353.

#### Ny bebyggelse

Bygningstype: 111 – enebolig (2 stk. Harald Gillesvei 4A og 4B)

#### Harald Gillesvei 4A

Etasje	Boenheter nye	BRA nytt	BYA nytt
H01		94, herav garasje 30,8	
H02		82,3	
L01		28,7	
Sum	1	205	114,7

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
H01	2	2	2	1
H02	2	1	2	1
L01	2	0	1	0
Sum	6	3	5	2

#### Harald Gillesvei 4B

Etasje	Boenheter nye	BRA nytt	BYA nytt
H01		94, herav garasje 30,8	
H02		82,3	
L01		28,7	
Sum	1	205	114,7

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
H01	3	1	1	0
H02	2	1	2	1
L01	2	0	1	0
Sum	7	2	4	1

#### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg (boligformål) i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

En mindre del av eiendommen (ca. 3,5 meter langs eiendomsgrense i vest) er regulert til annen veigrunn i reguleringsplanen for RV 452 – Ålefjærveien, strekningen Fagerholt - Justvik, med plan-id. 4204\_970, vedtatt 14.09.2005. Det regulerte arealet berøres ikke av omsøkte tiltak.

#### Adresse

Kommunens avdeling for geografisk informasjon har tildelt følgende adresse: Harald Gillesvei 4A og 4B. Ny adresse vil gjelde fra 06.09.2024.

#### Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Agder Fylkeskommune har i vedtak av 22.02.2024 gitt dispensasjon fra byggegrense mot vei, for omsøkte prosjekt. Vilkår er at avstanden blir 37,5 meter. I e-post av 18.06.2024 bekrefter saksbehandler hos Agder Fylkeskommune at avstand på 22 meter er akseptabelt.

Internt i kommunen har saken vært oversendt Ingeniørvesenet og Parkvesenet.

Ingeniørvesenet uttaler, i e-post av 18.06.2024 at det må sikres sikt i henhold til kommunens veinormal fra privat vei til Harald Gilles vei 2/4 og ut på kommunal vei. «Sikt krav i kommunens veinormal er 3x20 m. Innenfor siktarealet er det ikke tillatt å plassere bygninger, vegetasjon, gjerder eller andre tiltak høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Det vil være behov for sikt over naboeiendommen

(gbnr. 37/130), og da må erklæring som gir rett til sikt på naboeiendommen tinglyses».

Parkvesenet uttaler følgende til saken i e-post av 14.06.2024:

«Det er ca. 350 meter til nærmeste lekeplass (møteplass) ved Harald Gillesvei 40. Denne er mangelfullt opparbeidet og har ikke trafiksikker adkomst. Parkvesenet anbefaler primært at arealbruken avklares i reguleringsplan der forholdet til tilgang til møteplass og trafiksikker adkomst avklares. Dersom tiltaket skal gjennomføres som omsøkt bør det stilles krav om forholdsmessig opparbeidelse av lekeplass».

#### Tiltaket er nabovarslet

Ansvarlig søker oppgir at det foreligger merknader fra en naboeiendom.

#### Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til nabovarslet fra Magne Aasheim Knudsen, eier av GB. 37/108 – Harald Gillesvei 8. Da gårdsnummer 37, bruksnummer 108 er direkte tilgrensende eiendom til tiltakseiendommen, mener bygningsmyndigheten at tiltaket kan berøre merknadshavers interesser.

I merknaden pekes det på at det allerede har vært tillatt en del fortetting i dette området og at slik gradvis fortetting uten forutgående regulering medfører svært lite forutsigbarhet for naboer. Det opplyses at infrastrukturen er svært presset og at dette medfører dårlig trafiksikkerhet. Nabo ønsker derfor at videre utbygging ikke tillates før området evt. blir regulert.

Videre pekes det på at utkjøringen mot hovedveien er tidvis uoversiktlig grunnet dagens busstopp.

Det påpekes videre at selv om boligene senkes noe i forhold til eksisterende bolig vil planlagt bebyggelse fremstå som en vegg, rett på utsiden, sett fra naboeiendommen. Knudsen mener byggenes høyde bør reduseres.

Merknaden kan leses i sin helhet i saken.

#### Tiltakshavers kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommentert merknad fra Knudsen – GB. 37/108 – Harald Gillesvei 8.

I kommentaren vises det til nylig vedtatt kommuneplan, som åpner for fortetting i slike uregulerte områder. Selv om det i denne saken søkes dispensasjon fra plankravet, da det søkes om riving og gjenoppføring, mener søker at omsøkte tiltak er i tråd med fortetnings strategien til kommunen.

Videre opplyses at det søkes om oppføring av 2 eneboliger og altså kun en ny boenhet. Det opplyses at det ikke er så mange husstander knyttet til denne delen av Harald Gillesvei og at utkjøring er oversiktlig.

Avslutningsvis påpekes at alle krav til avstander overholdes og at det er påregnelig med en viss utvikling og fortetting i slike boligområder, som her.

Tiltakshaver som selv bor i Harald Gilles vei 2 påpeker at de mener området har blitt betydelig oppgradert, som følge av utbyggingen som har vært. Trafiksikkerheten oppleves som god og det er generelt lite trafikk. Det er riktignok noe redusert sikt når bussen står på bussholdeplassen, men dette har aldri vært noe stort problem.

Kommentarene kan leses i sin helhet i saken.



#### Krav til plassering av tiltaket

Høydeplasseringen er angitt som topp gulv første etasje fastsettes til kote + 25,55 og topp møne fastsettes til kote + 34, med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

Tiltaket er opplyst til ikke å skulle plasseres i nærheten eller over strømførende kabel, og ei heller i konflikt med vann og avløpsledninger.

Dette tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering skal baserer seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, noe som vil si kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Når plasseringen er kontrollert (hjørner innmålt) ber vi om at koordinatene for disse sendes til kommunen, og da helst i digital form, for oppdatering av kartet. Dersom det ved kontrollen av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og eventuelt søknad om endring av tillatelse. Dersom eventuelle avvik medfører endring av tillatelsen, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

#### Avkjørsel

Avkjørsel skal etableres i henhold til gjeldende veinormal med maksimal bredde 7 meter. Det gjøres oppmerksom på at fast dekke ut over dette ikke kan etableres mellom vei og boligtomt. Dette for ivaretagelse av grøfter og bortledning av overvann.

#### Parkering og uteareal

Det er vist 2 parkeringsplasser til hver av de nye boligene, totalt 4 plasser, hvorav 2 i garasje og to på terreng, foran garasje. Disse er vist på tegning, og skal opparbeides slik de er vist.

Det er krav om 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, til hver boenhet. Uteoppholdsareal er ikke vist på situasjonsplan, men bygningsmyndigheten legger denne til grunn og konkluderer med at det er tilstrekkelig med gode uteoppholdsarealer igjen på eiendommen etter gjennomføring av tiltak.

#### Tilkobling til vann- og avløpsanlegg

Tilkobling til vann- og avløpsledning (VA) er godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, i sak P360, saksnr. 2024/26170, den 25.10.2024.

**Før riving må ansvarlig utførende påse at plugging av ledninger for vann- og avløp er utført av autorisert rørlegger.** Det forutsettes at stikkledninger plugges på forskriftsmessig måte, og at dokumentasjon sendes ingeniørvesenet.

Vi minner også om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.

#### Avfallshåndtering

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøkartleggingsrapport, jmfør TEK17 §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan og miljøkartleggingsrapport skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind eller lignende.

#### Ansvar

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 ivaretatt 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 saksforskriften SAK10 tredje del.

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

## **Bygningsmyndighetens vurderinger**

#### Krav til tilgjengelighet

For Harald Gillesvei 4A ligger alle hovedfunksjoner på tiltakets grunnplan, og tiltaket har dermed krav til tilgjengelighet. Dette forutsettes ivaretatt gjennom ansvarsrett for prosjektering arkitektur.

#### Tekniske krav

Det er ikke opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller teknisk krav, og det er dermed en forutsetning for vedtaket at dette er ivaretatt.

#### Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater

Overvann og dreisvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalanse i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann. Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus. Det vises til innsendt teknisk plan/overvannsberegninger og forutsettes at dette legges til grunn for videre prosjektering og gjennomføring av tiltaket.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jmfør pbl. § 28-10.

#### Området er registrert med naturfare

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, i henhold NVE,s aktsomhetskart for kvikkleire.

Tiltaket er vurdert i henhold til veileder 1/2019 fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Konklusjonen i vurderingen er at tilstrekkelig sikkerhet oppnås ved forholdsvis enkle fundamenteringsmetoder.

Det er en forutsetning for godkjenning etter plan- og bygningsloven at vurderingens foreslåtte tiltak gjennomføres.

#### Privatrettslige forhold

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

#### Hvordan berører tiltaket naturmangfold

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

#### Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering. Omsøkte bygg, vurderes å være godt tilpasset, den nyere delen av eksisterende bebyggelse i området.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

#### Vår vurdering av nabomerknader

Bygningsmyndigheten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende kommuneplanplan, og uttalelser fra tiltakshaver og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering. Vi har gjort følgende vurderinger av merknadene:

Omsøkte tiltak ligger tett opptil hva man kunne gjort uten dispensasjoner, ettersom man kunne fradelt en tomt og oppført en bolig på den fradelte parsellen. Deretter kunne man renovere og bygd på den eksisterende boligen, uten at dette ville betinget dispensasjon fra plankravet.

At man i denne saken velger å søke dispensasjon for å rive eksisterende bebyggelse for deretter å oppføre to eneboliger på eiendommen medfører at man står mer fritt til å plassere ny bebyggelse, uten å måtte ta hensyn til eksisterende bebyggelse på eiendommen. I tillegg får man to nye boliger, som helt og fullt tilfredsstillir dagens forskriftskrav, fremfor at man renoverer eksisterende bygningsmasse som er vurdert å være i dårlig forfatning.

Videre må det vektlegges at Ingeniørvesenet, som er de som ivaretar kommunens ansvar for brøyting, veier, utkjørsler med mer, sier i sine uttalelser at omsøkte tiltak i liten grad vil endre trafikksituasjonen i området og at de derfor ikke har vesentlige merknader i saken.

#### **Vår vurdering av dispensasjon**

Tiltaket rammes av kommuneplanens plankrav og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

#### Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

I denne saken ønsker tiltakshaver å rive eksisterende bolig for deretter å kunne bygge 2 nye eneboliger på eiendommen. Selv om kommuneplanen åpner for fortetting av boligområdene med en bolig på visse vilkår, vil omsøkte tiltak betinge dispensasjon fra plankravet, da det etter riving, skal bygges 2 nye boliger.

Søknaden begrunnes med at eksisterende bolig er i dårlig forfatning og det mest hensiktsmessige her vil være riving og gjenoppføring av nye boliger. Antall boliger blir ikke større enn hva gjeldende kommuneplan hjemler, ettersom eiendommen har tilstrekkelig areal (min. 500 m<sup>2</sup> pr tomt, etter deling). Resultatet av tiltaket ligger svært nær opptil hva man vil kunne oppnå uten bruk av dispensasjon.

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

#### Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak krav til reguleringsplan, er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området på detaljnivå. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en utbygging tilpasset terreng, omkringliggende bebyggelse og sikre en utbygging som ivaretar utsikt, utnyttelse og høyder slik at man oppnår en helhetlig godt tilpasset bebyggelse innenfor et område.

#### Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

I denne saken søkes det om riving av eksisterende bolig, samt gjenoppføring av 2 nye eneboliger. Resultatet for området og naboeiendommer, etter at tiltaket er gjennomført ligger tett opp til hva man kunne gjort uten dispensasjoner gjennom å reparere og bygge om eksisterende bygningsmasse, samt fradele en tomt for oppføring av en ny bolig.

Bygningsmyndigheten kan vanskelig se at en regulering i denne saken ville kunne bidra med mer opplysning, enn hva som kan avklares i byggesaken.

Kommuneplanen åpner for fortetting i uregulerte områder, uten plankrav, der hvor tomtene er store nok til det (minimum 500 m<sup>2</sup> tomt på hver av eiendommene). I denne saken skal det fortettes, men da det søkes om riving og deretter oppføring av 2 nye boliger vil plankravet gjelde for dette tiltaket. Tomten er stor nok til de 2 omsøkte boligene (tomtestørrelse hhv. 610 m<sup>2</sup> og 540 m<sup>2</sup>), noe som sikrer gode parkeringsforhold og tilstrekkelig med gode uteoppholdsarealer.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

#### Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Eksisterende bolig på eiendommen opplyses å være i dårlig forfatning og når det ikke er økonomisk forsvarlig å renovere, vil et nybygg være en god løsning. Man vil da kunne få en moderne bolig, som tilfredsstillir alle energikrav og andre krav i Teknisk forskrift. Riving medfører også at man kan optimalisere plasseringen av de to boligene og fordeling av tomtearealene mellom dem.

Det er lite ulemper, sett i forhold til fortetting med en ny enhet uten dispensasjon. Når det gjelder lys, utsikt og andre forhold kan vi ikke se at ulempene er større enn

de ville ha vært, dersom det hadde blitt søkt om fradeling og fortetting ved siden av eksisterende bolig. Det foreligger nabomerknader, men dette er merknader som i hovedtrekk går på at området fortettes. Ettersom avstandskravene til naboeiendommer opprettholdes kan vi vanskelig se at ulempene er større enn hva man må kunne forvente når etablerte boligområder utvikles.

Som fordel kan nevnes at eksisterende eiendommer gis mulighet til å utvikle og nytte eiendommen som ønskelig, uten den ressursbruken en reguleringsprosess ville medført. Dette er imidlertid en personlig fordel som ikke skal vektlegges i stor grad.

Det er likevel en samfunnsmessig fordel at de arealene som allerede er bebygd, utvikles til en optimal bruk, noe som sannsynligvis medfører en mer hensiktsmessig bruk og at flere personer kan benytte eiendommen, uten at dette går på bekostning av andre interesser. Videre er det en samfunnsmessig fordel at eksisterende boligområder fortettes, dette med tanke på å utnytte kapasiteten på eksisterende infrastruktur, skolebusser, mm. på en best mulig måte.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

#### Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2. Etter dette kan bygningsmyndigheten gi dispensasjon. I denne saken finner bygningsmyndigheten å kunne benytte anledningen til å gi dispensasjon da tiltaket ligger tett opptil hva som er hjemlet i gjeldende plan. Vi kan vanskelig se at de eventuelle ulemper som blir i denne saken er større enn hva de ville blitt om tiltakshaver hadde valgt å fradele en tomt og oppføre bolig på denne.

#### Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

#### Klage på vedtaket

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

#### Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Behandlingsgebyr dispensasjon	5068	18 000,-
Behandlingsgebyr riving	5087	11 500,-
Behandlingsgebyr bygg med en boenhet x 2 stk.	5033	60 000,-
Kartavgift	5032	1 000,-
<b>Totalt å betale</b>		<b>90 500,-</b>

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Harald Gillesvei 4 AS,  
Harald Gillesvei 2,  
4633 Kristiansand S.

#### Gyldighet

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jmfør plan- og bygningsloven § 21-9.

#### Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler på e-post:

[Jan.inghard.thorsen@kristiansand.kommune.no](mailto:Jan.inghard.thorsen@kristiansand.kommune.no)

Med hilsen

Jan Inghard Thorsen  
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

3\_KART\_Situasjonsplan\_Situasjonskart-II-.14.02.2024

5\_TEGN\_TegningNyFasade\_Fasader-I-.22.01.2024

6\_TEGN\_TegningNyFasade\_Fasader-II-.22.01.2024

7\_TEGN\_TegningNyPlan\_Plan 1. Etasje.22.01.2024

Plan 2. Etasje.25.06.2024

Plan 3. Etasje.25.06.2024

Situasjonskart-II-.25.06.2024

SnittA-AogB-BogD-D.25.06.2024

Harald Gilles vei 4A og B - adresseskisse

Kopi til:

HARALD GILLES VEI 4 AS

Magne Aasheim Knudsen

## Du kan klage på vedtaket

### Når kan du klage?

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

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

### Hvem kan klage?

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

### Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

### Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

### Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

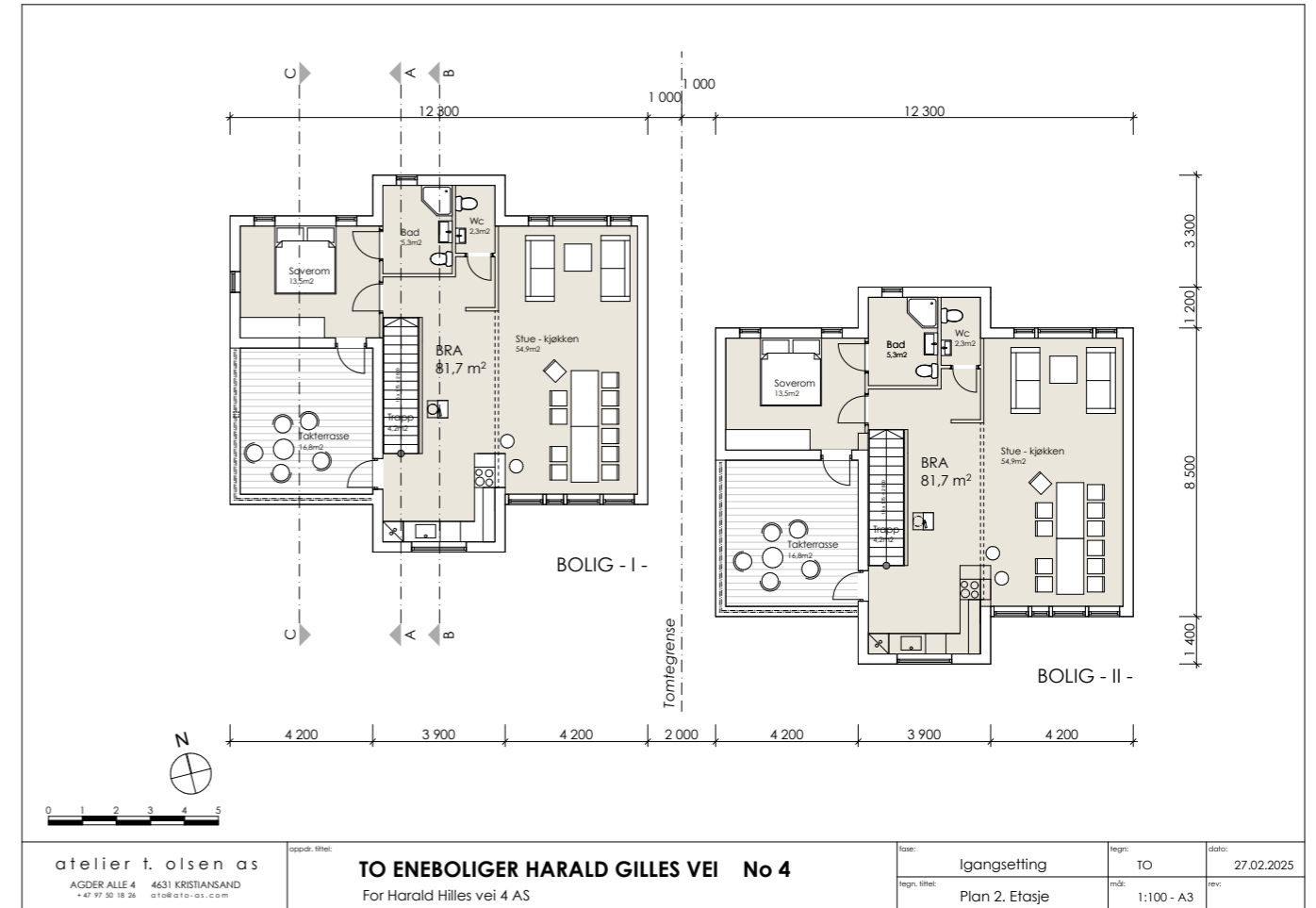
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

### Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

### Hvor sender du klagen?

På e-post til: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland





**aktiv.**  
Nybygg