

DOKUMENT- VEDLEGG

Berse terrasse 22, 4760 Birkeland




SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Tilstandsrapport

 Berse terrasse 22 , 4760 BIRKELAND

 BIRKENES kommune

 Gnr. 88, Bnr. 348

Areal (BRA): Enebolig 180 m², Garasje 16 m²



Befaringsdato: 06.06.2022

Rapportdato: 10.06.2022

Oppdragsnr: 20308-1199

Referansenummer: CE1238

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert takstmann: Henrik Løvdal

Vår ref: henrik Løvdal



Norsk takst

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

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

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

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

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.

I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energitiltak av bolig.



Henrik Løvdal
Uavhengig Takstmann
10.06.2022 | KRISTIANSAND S

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
913 23 180

Rapportansvarlig
Henrik Løvdal
Uavhengig Takstmann
takstmann@henriklovdal.no
913 23 180

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på Birkeland. Garasje i gavlveggen. Taktekingen er byttet i slutten av '90 tallet. Det er noen innvendig kondensmerker på undertaket. Det er ikke tilstrekkelig drenert rundt boligen. Kledningen i tre er ok. Den er malt i 2021. Noen vinduer er byttet. Noen er eldre. Bad i 1.etg. er pusset opp i 2020. Vaskerom i 1.etg. er påbegynt. Bad/vaskerom i u.etg. trenger oppussing. Kjøkkeninnredning i 1.etg. fra 2021. Eldre ok innredning i u.etg. Garasjen trenger litt oppgradering. Innvendig er boligen pusset opp i de siste årene.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein og undertak opplyses om ble byttet på slutten av '90 tallet. Ingen synlige lekkasjer på befaringdagen, men undertaket har oppnådd mer enn halv levetid. Takrenner og nedløp er litt slitt. Det er ikke montert stigtrinn til pipen. Det er noen snøfangere over inngangspartiet. Pipen bør beslås med blikk. Liggende og stående kledning i tre. Det anbefales å montere en isolert loftsluke med nedtrekkbar stige. Mellom pipen og undertaket er det ikke tett. Det bør gjøres. Da må papp brettes og festes rundt pipen. Som igjen klemmes bak lekter på taket. I raft (takutstikk) må det monteres ny fluenetting. Den har huller. Det er noen kondens/fuktskjolder på innvendig undertak enkelte plasser.

Noen eldre vinduer som bør byttes. Utvendige dører i tre ok. Terrasse i tre ut i fra stuen. Rekkverk i tre. Luftbalkong. Rekkverkshøyde er 90 cm. Trapp i tre ned fra terrassen. Rekkverk i tre på en side. For store åpninger i liggende spiler. Trappen har skjevheter.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Store deler av innvendige flater i boligen er pusset opp i 2021. Målt med laser på langt strekk i stuen. Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik. Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Peisovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll. Vegger og gulv i mur. Deler av vegger i underetasjen er foret ut med panel, isolasjon og plast (plast brukes ikke lenger under terreng). Det ble målet med fuktmåler og pigger i veggen. Det var 18.3 V% fuktighet i veggen. Litt over grensen. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer). Når det ikke er drenert rundt boligens vegger under terreng kan det komme inn fukt. Det må da dreneres på utsiden. (Anbefales også å etterisolere på utsiden). Gulv mot grunnen må fuktsikres med radonduk (eller plast). Innvendige flater må tørkes ut. (Avfukter er vanlig å bruke til det). Trapp i tre fra byggetiden. Rekkverk på en side. Innvendige dører ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Rommet er ikke laget ferdig. Noen rør er lagt klar. Rommet må ferdigstilles.
Rommet er ikke tatt i bruk eller laget ferdig.

Bad 1.etg.

Eier har laget bad med råd fra fagmann. Badet er laget ferdig i 2020.

Fliser på vegger. De ene veggen mot soverom er i glass. Ok.

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det var 20 mm fall. List ved døren som er limt fast. Det er også sluk under badekaret.

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

Vann rant ok ut i fra vasken.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot dusjen. Dusjen og badekar ligger mot yttervegg og glassvegg.

Bad/vaskerom u.etg.

Bad/vaskerom i u.etg. opplyses om å være pusset opp på begynnelsen av 2000 tallet. Det er trepanel på vegger. Fliser på gulvet. Ved døren kan det ses hjørnemansjett. Men den er ikke montert helt bort til døren. Hele rommet er ikke sikret i alle våtsoner.

I sluket er det eldre sluk som er forlenget. Men det er ikke synlig membran eller slukmansjett klemt i klemring.

Rommet er i daglig bruk, men er ikke helt laget etter dagens krav. Det kan bli fuktskader ved "feil" bruk. Dusjkabinett må brukes. Rommet må etter hvert pusses opp etter dagens regler. Det er ikke laget hull i mot bad/vaskerom. Dusjen ligger mot yttervegg og rom med møbler. Rommet må ut i fra tilstand om ikke lenge pusses opp. Det er ikke tilstrekkelig fuktsikret.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen fra 2021 er i ok stand. Eier opplyser om at hvitevarer er i ok stand. Gasskomfyr. Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål. Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Innredningen har vanlig bruksslitasje. Eier opplyser om at hvitevarer er i ok stand. Avtrekksvifte må monteres. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran i bod nede. Vannrør av kobber og plast. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Det er ikke laget skap til rør i rør.

Lufteventil av anlegg over taket.

Staking av avløpsrør i sluket.

Eier opplyser om at avløpsrør inne i boligen er byttet.

Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.

Varmepumpen virket ok.

Vvbereder kunne ikke sjekkes på befaringsdagen.

Noen oppgraderinger av elektrisk anlegg er gjort. Men deler av anlegget er eldre. Eier opplyser om at det bør monteres ekstra kurs til kjøkken i u.etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er laget på fjell og løse masser i terrenget.

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser.

På synlig vegg i gavlen er det smørt Gudrong.

Det var tettemiddel som ble bruk ved byggetiden. Det har gått ut på dato.

Grunnmur av betongblokker. Grunnmur av stein og mur.

Flatere tomt foran og bak boligen. På siden er tomt delvis grav ut inn til grunnmuren.

Tomten heller vekk i fra grunnmuren bak boligen.

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør.

Det kommer et rør opp ved garasjen som kan indikere at det er eller har vært oljetank ved boligen. Dette må nærmere sjekkes. Eier vet ikke hva det er.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	95	95	0
Underetasje	85	81	4
Sum	180	176	4

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	16	0	16
Sum	16	0	16

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

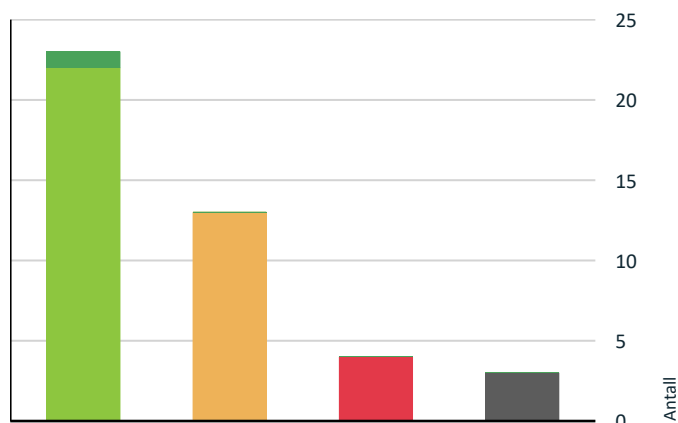
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

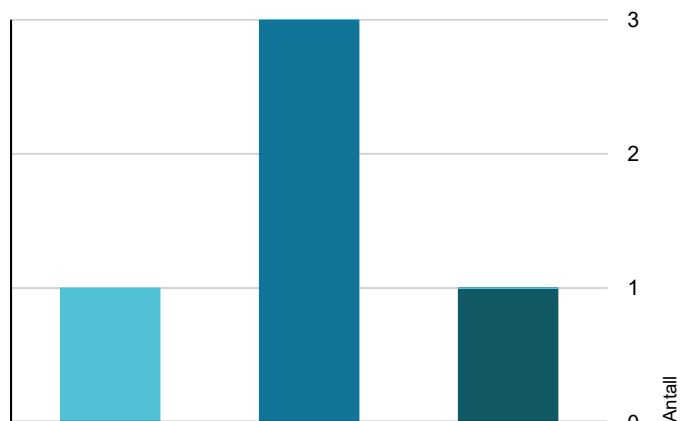
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom i 1.etg. er bare gjort klar for innredning.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Vaskerom [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Kondens/fuktskjolder enkelte plasser.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
Terrassebord har vanlig bruksslitasje.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
Konstruksjonene har skjevheter.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Noen rør er eldre, noen er nyere.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Noen oppgraderinger av elektrisk anlegg er gjort. Men deler av anlegget er eldre. Eier opplyser om at det bør monteres ekstra kurs til kjøkken i u.etg.

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

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Litt arbeid gjenstår.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Betongtakstein og undertak opplyses om ble byttet på slutten av '90 tallet. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen, men undertaket har oppnådd mer enn halv levetid.



Alder: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp er litt slitt. Det er ikke montert stigtrinn til pipen. Det er noen snøfangere over inngangspartiet. Pipen bør beslås med blykk.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

Liggende og stående kledning i tre.



Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Det anbefales å montere en isolert loftsluke med nedtrekkbar stige. Mellom pipen og undertaket er det ikke tettet. Det bør gjøres. Da må papp brettes og festes rundt pipen. Som igjen klemmes bak lekter på taket.

I raft (takutstikk) må det monteres ny fluenetting. Den har huller. Det er noen kondens/fuktskjolder på innvendig undertak enkelte plasser.



Fluenetting har huller i raft.



Fukt/kondenskjolder i gjennomføringer ved pipe og luftelyre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Kondens/fuktskjolder enkelte plasser.

Tiltak

- Andre tiltak:

Papp må brettes og festes rundt pipen. Som igjen klemmes bak lekter på taket.

I raft (takutstikk) må det monteres ny fluenetting. Den har huller.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Noen eldre vinduer som bør byttes.



Store stuevinduer.



Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Glass nærmer seg endt levetid.

Vinduer - 2

TG 1

Noen vinduer er byttet i 2021.

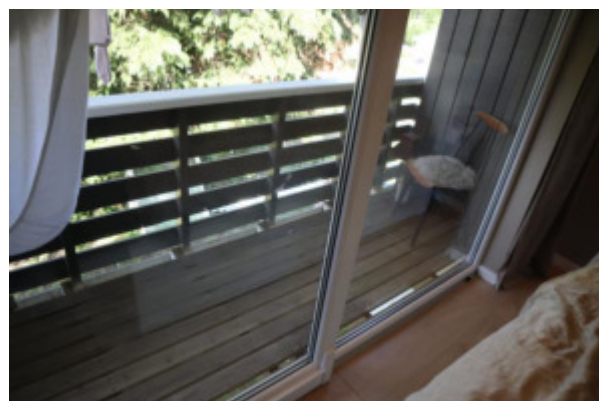
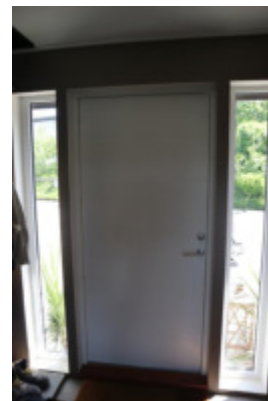
Alder: 2021

Kilde: Eier

Dører

TG 1

Utvendige dører i tre ok.



Tilstandsrapport

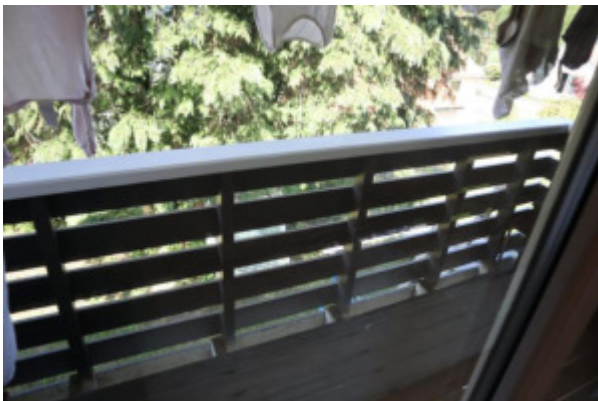
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse i tre ut i fra stuen. Rekkverk i tre. Luftebalkong.
Rekkverkshøyde er 90 cm.



Terrasse ut i fra stuen.



Luftebalkong ut i fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Terrassebord har vanlig bruksslitasje.

Tiltak

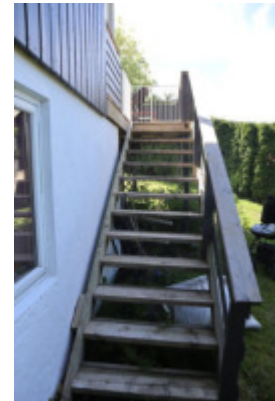
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Normalt vedlikehold må gjøres.

Utvendige trapper

TG 2

Trapp i tre ned fra terrassen. Rekkverk i tre på en side. For store åpninger i liggende spiler. Trappen har skjevheter.



Trapp ned i fra terrassen er skjev.



Liten trapp er eldre og slitt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Store deler av innvendige flater i boligen er pusset opp i 2021.



Alder: 2021

Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Målt med laser på langt strekk i stuen. Etasjeskillere av tre.
Mur mot bakken. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.

Radon

TG 2

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Peisovn. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.



Peisovn fra 2021.

Rom Under Terreng

TG 2

Vegger og gulv i mur. Deler av vegger i underetasjen er foret ut med panel, isolasjon og plast (plast brukes ikke lenger under terreng). Det ble målet med fuktmåler og pigger i veggen. Det var 18.3 V% fuktighet i veggen. Litt over grensen. (17 vekt % er ca max før det må gjøres utbedringer).

Når det ikke er drenert rundt boligens vegger under terreng kan det komme inn fukt. Det må da dreneres på utsiden. (Anbefales også å etterisolere på utsiden).

Gulv mot grunnen må fuktsikres med radonduk (eller plast).

Innvendige flater må tørkes ut. (Avfukter er vanlig å bruke til det).



Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det var i utforet vegg i underetasjen litt for høyt nivå av fukt i bunnsvillen målt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Trapp i tre fra byggetiden. Rekkverk på en side.



Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører ok.



1. ETASJE > BAD

Generell

Eier har laget bad med råd fra fagmann. Badet er laget ferdig i 2020.



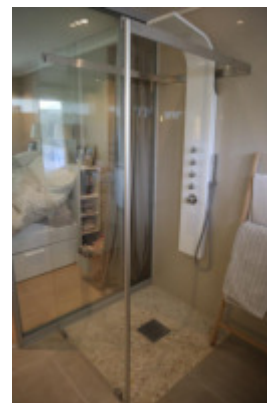
Alder: 2020

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger. De ene veggen mot soverom er i glass. Ok.



Alder: 2020

Kilde: Eier

VÅTROM

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det var 20 mm fall. List ved døren som er limt fast. Det er også sluk under badekaret.



Alder: 2020

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.



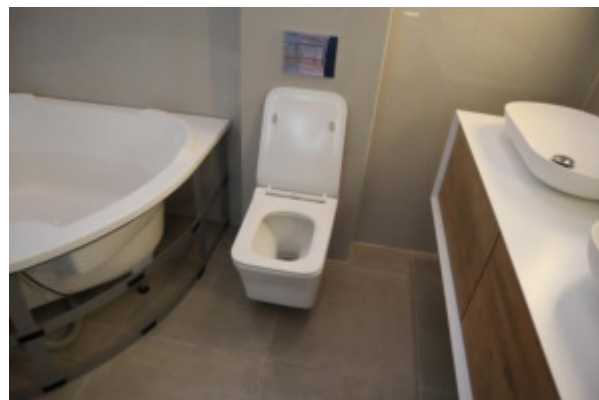
Alder: 2020

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Vann rant ok ut i fra vasken.



Alder: 2020

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk vifte trakk luften ut.



Alder: 2020

Kilde: Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er ikke laget hull i tilliggende vegg mot dusjen. Dusjen og badekar ligger mot yttervegg og glassvegg.

Alder: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Rommet er ikke laget ferdig. Noen rør er lagt klar. Rommet må ferdigstilles.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom i 1.etg. er bare gjort klar for innredning.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerom må gjøres ferdig.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Rommet er ikke tatt i bruk eller laget ferdig.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

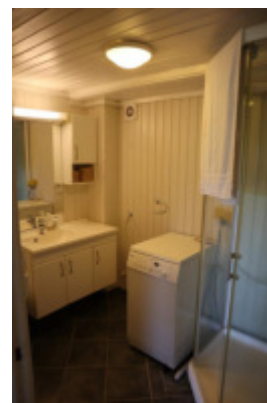
Generell

TG 3

Bad/vaskerom i u.etg. opplyses om å være pusset opp på begynnelsen av 2000 tallet. Det er trepanel på vegger. Fliser på gulvet. Ved døren kan det ses hjørnemansjett. Men den er ikke montert helt bort til døren. Hele rommet er ikke sikret i alle våtsoner.

I sluket er det eldre sluk som er forlenget. Men det er ikke synlig membran eller slukmansjett klemt i klemring.

Rommet er i daglig bruk, men er ikke helt laget etter dagens krav. Det kan bli fuktskader ved "feil" bruk. Dusjkabinett må brukes. Rommet må etter hvert pusses opp etter dagens regler.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Andre tiltak:

Rommet trenger oppgraderinger om ikke lenge.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 3

Det er ikke laget hull i mot bad/vaskerom. Dusjen ligger mot yttervegg og rom med møbler. Rommet må ut i fra tilstand om ikke lenge pusses opp. Det er ikke tilstrekkelig fuktsikret.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen fra 2021 er i ok stand. Eier opplyser om at hvitevarer er i ok stand. Gasskomfyr.



Alder: 2021

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



Alder: 2021

Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål. Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Innredningen har vanlig bruksslitasje. Eier opplyser om at hvitevarer er i ok stand.



Avtrekk

TG 3

Avtrekksvifte må monteres.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres elektrisk avtrekksvifte i rommet.

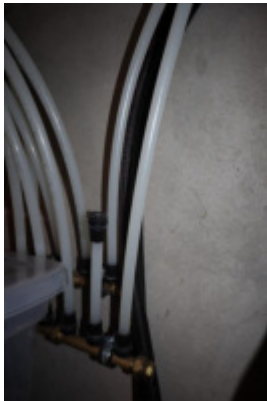
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Stoppekran i bod nede. Vannrør av kobber og plast. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Det er ikke laget skap til rør i rør.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Noen rør er eldre, noen er nyere.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 1

Lufteventil av anlegg over taket.

Staking av avløpsrør i sluket.

Eier opplyser om at avløpsrør inne i boligen er byttet.

Ventilasjon

TG 1

Lufting fra ventil og vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.

Varmesentral

TG 1

Varmepumpen virket ok.



Varmtvannstank

TG IU

Vvbereder kunne ikke sjekkes på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg

TG 2

Noen oppgraderinger av elektrisk anlegg er gjort. Men deler av anlegget er eldre. Eier opplyser om at det bør monteres ekstra kurs til kjøkken i u.etg.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2021 Bad og kjøkken.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier skaffer samsvarerklæring fra elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarerklæring.
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 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
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

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

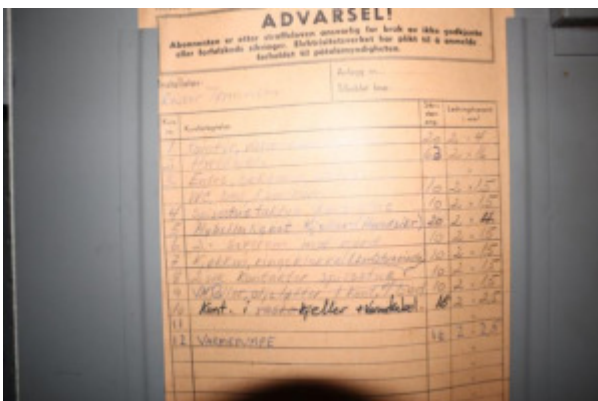
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Ja

Anlegget er eldre. El-kontroll anbefales på alle eldre boliger. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.



Branntekniske forhold

TG 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Boligen er laget på fjell og løse masser i terrenget.

Drenering

TG 2

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser. På synlig vegg i gavlen er det smørt Gudrong. Det var tettemiddel som ble bruk ved byggetiden. Det har gått ut på dato.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur av betongblokker. Grunnmur av stein og mur.

Terrengforhold

TG 1

Flatere tomt foran og bak boligen. På siden er tomten delvis grav ut inn til grunnmuren. Tomten heller vekk i fra grunnmuren bak boligen.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Oljetank

TG IU

Det kommer et rør opp ved garasjen som kan indikere at det er eller har vært oljetank ved boligen. Dette må nærmere sjekkes. Eier vet ikke hva det er.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår

1968

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Eldre garasje med vippeport i tre.

Det er noen setningssprekker i grunnmur/vegger av pussede murblokker.

Eldre port. Sidefelt til porten må festes bedre. Porten anbefales å byttes til ny.

Innvendige flater var fylt med lagrede gjenstander på befaringsdagen.

Konklusjon garasje: Tg 2. Garasjen må pusses opp.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	95	95	0	Entré , Stue/kjøkken , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom	
Underetasje	85	81	4	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Vindfang	Bod
Sum	180	176	4		

Kommentar

Soverom og benevnelse av rom er tatt med etter bruken. Innvendige mål er gjort med laser. Areal for trapper og ganger er tatt med som P-rom.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

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

Diverse oppussing inne. Bad i 1.etg. Kjøkken 2021.

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

Det er tegning på u.etg. Den stemmer ikke med bruken i dag. Noen rom er bygget om fra bod til oppholdsrom. Det var ikke tegninger på 1.etg.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	16	0	16		Garasje
Sum	16	0	16		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
06.6.2022	Henrik Løvdal	Takstmann	913 23 180
	Fredrik Andreas Juell	Kunde	47640666
	Andrea Kornbrekke	kunde	

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4216 BIRKENES	88	348		0	1008.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Berse terrasse 22

Hjemmelshaver

Kornbrekke Andrea, Juell Fredrik Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på Birkeland.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Tegninger	04.03.1969		Innhentet	0	Nei
Eier	06.06.2022		Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CE1238>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Lillesand	
Oppdragsnr.	
65220066	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fredrik Andreas Juell	Andrea Kornbrekke
Gateadresse	
Berse terrasse 22	
Poststed	Postnr
Birkeland	4760
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2019
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	1048380

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet er bygget av meg med hjelp i fra faglærte familiemedlemmer.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Alt på badet er bygget etter gjeldende regler. Membran på gulv og vegger. Alle sluk og rør er nye etter alle kunstens regler.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alle vannrør og avløp er byttet til nytt i 1 etg (rør i rør) når dette ble byttet hadde vi også spylebil som rensset rørene i fra huset og ut til kommunens koblingspunkt. Alt arbeid er gjort av meg med hjelp i fra faglært familie medlem.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er lagt opp ny kurs og varmekabler på badet. Det er lagt opp ny kurs til kjøkken og montert spotter på soverom, bad, gang, stue og kjøkken. Det er lagt opp ny kurs til komfyr i kjeller leilighet og montert måler av electricer. Ellers er det meste av kontakter skiftet og brytere byttet.

Arbeid utført av

PH Energi A/S

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Elektriker utførte kontroll og den var ok.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligen er pusset opp etter alle kunstens regler med god hjelp i fra faglærte familiemedlemmer. Det som måtte oppgraderes er gjort, men det står noe småting igjen og har fremdeles masse potensialet. Nå er huset moderne og brukervennlig med god planløsning per er veldig barnevennlig. Et fantastisk koselig hus å bo i på Birkelands desidert fineste område. Sentralt, trygt og godt

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Andreas Juell	38ac8190e5c6f451ff2ebdd9 fa05e5dfd7d4404b	09.11.2022 21:26:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Kornbrekke	7474dd5f7713568d2651832 2f250673232549a4d	09.11.2022 21:28:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 65220066

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERSE TERRASSE 19	Beregnet areal	1008.9
Etablert dato	14.02.1969	Historisk oppgitt areal	942
Oppdatert dato	12.11.2020	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.11.2020 12.11.2020	20191925		88/334, 88/348, 88/350, 88/354
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.11.2020 12.11.2020	20191925		88/334, 88/348, 88/350, 88/353, 88/354
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.11.2020 12.11.2020	20191925		88/334, 88/341, 88/348, 88/350, 88/353, 88/354
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.11.2020 17.11.2020	20191925		88/334, 88/341, 88/348, 88/352, 88/353, 88/354
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.11.2020 17.11.2020	20191925		88/334, 88/341, 88/348, 88/352
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	88/348
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	14.02.1969			88/334 (-900), 88/348 (900)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6465327.12	454847.48		Ja	1008.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JUELL FREDRIK ANDREAS F100278*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BERSE TERRASSE 22 4760 BIRKELAND	Bosatt (B)
KORNBREKKE ANDREA F240790*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BERSE TERRASSE 22 4760 BIRKELAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Berse terrasse 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4760 BIRKELAND	Kirkesogn	05060401 Birkenes
Grunnkrets	105 BIRKELAND SØR	Tettsted	3581 Birkeland
Valgkrets	1 BIRKELAND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167661157		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 167661157: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		10.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Berse terrasse 22	H0101	88/348	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 4216 - 88/348//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 008,90 m ²	Arealmerknad						
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6465327,12	Øst	454847,48	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6465328,87	454836,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	13,99		
2	6465339,79	454838,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	11,13		
3	6465356,58	454841,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,11		
4	6465351,65	454868,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,20		
5	6465338,14	454862,79	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	14,75		
6	6465303,41	454845,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,67		
7	6465304,82	454844,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,04		
8	6465315,12	454833,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,62		

BIRKENES BYGNINGSRÅD,
4760 BIRKELAND

F E R D I G A T T E S T

Attest L.nr. /
Jnr /

Herved bevitnes at der for

~~herre~~ *Trou Eli Skarvoll*

anmeldte bygningsarbeide på gnr. brnr. Birkenes

er lovmedholdig utført, i henhold til godkjente tegninger.

nemlig: *... Våningsluis i tre ...*

Følgende arbeider gjenstår: *... Fiss av vestre yttervegg i
kjeller, Skillevegg i kjeller, Gulv i vestre del av kjeller.*

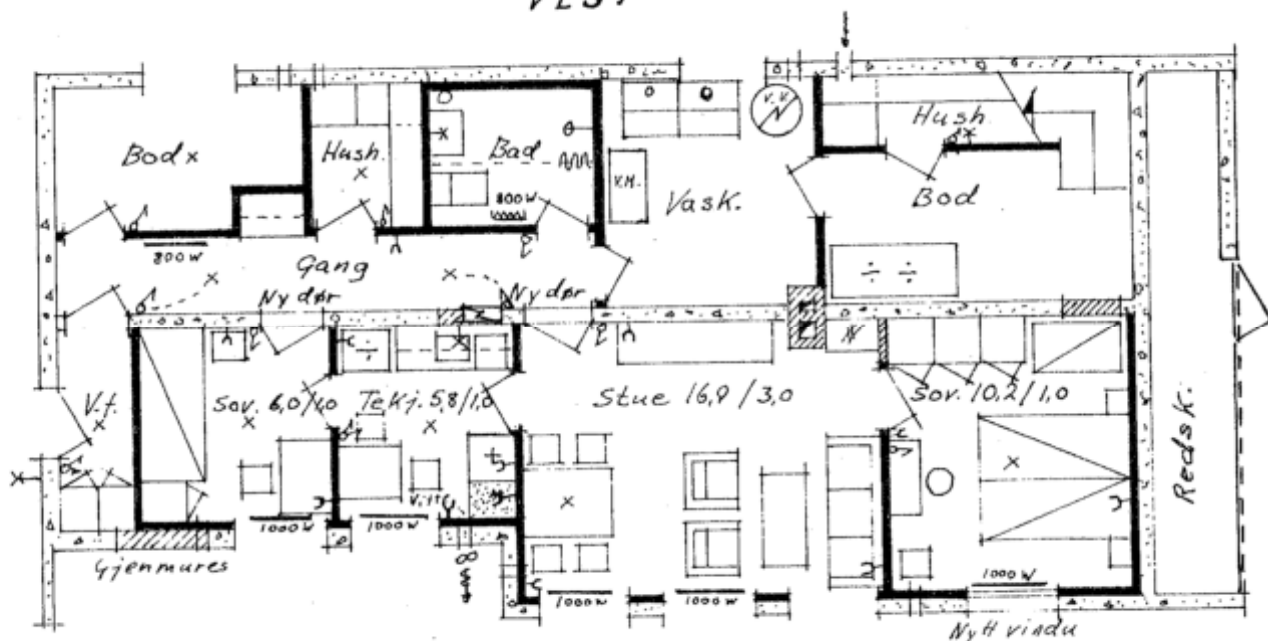
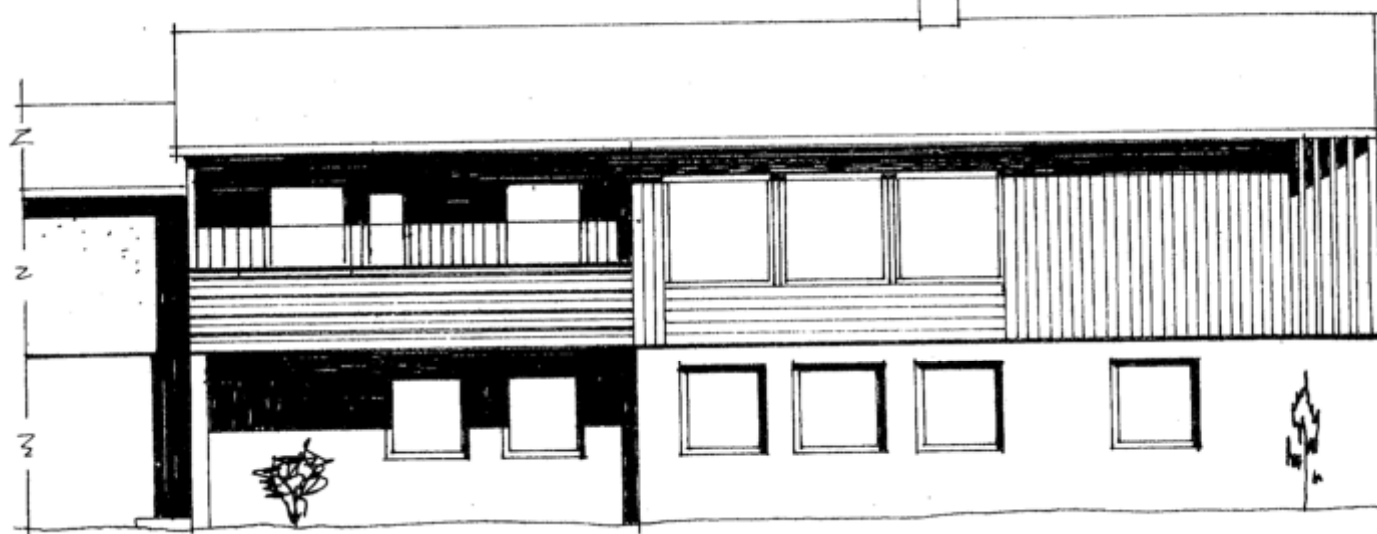
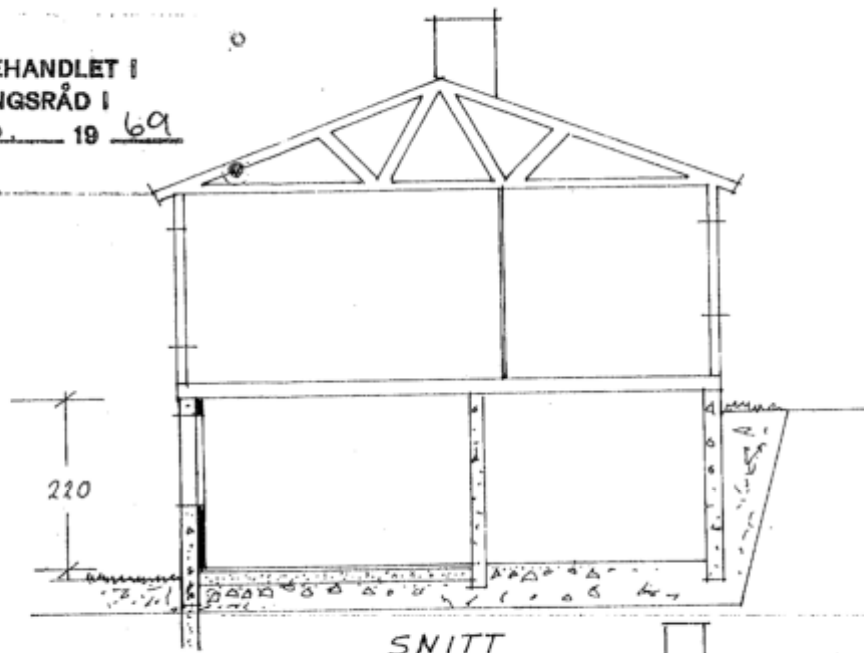
Ansvarshavende byggeherre: *... G. Bilde Watne*

Birkeland, 24. januar 1969.

Rolf Jørlo
Rolf Jørlo

Kom.ing.

FREMLAGT OG BEHANDLET I
 BIRKENES BYGNINGSRÅD I
 MØTE 13.3. 19 69



PLAN U. ET.

Dato Kr. sands 4/5-69	Konstr./Tegnet	Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	M 1:100	Blad
Fru Gudrun Skavoll, Berse terr. 19, Birkeland					Erstatning for:	Erstattet av
Innredning i underetasje					For Formessin	



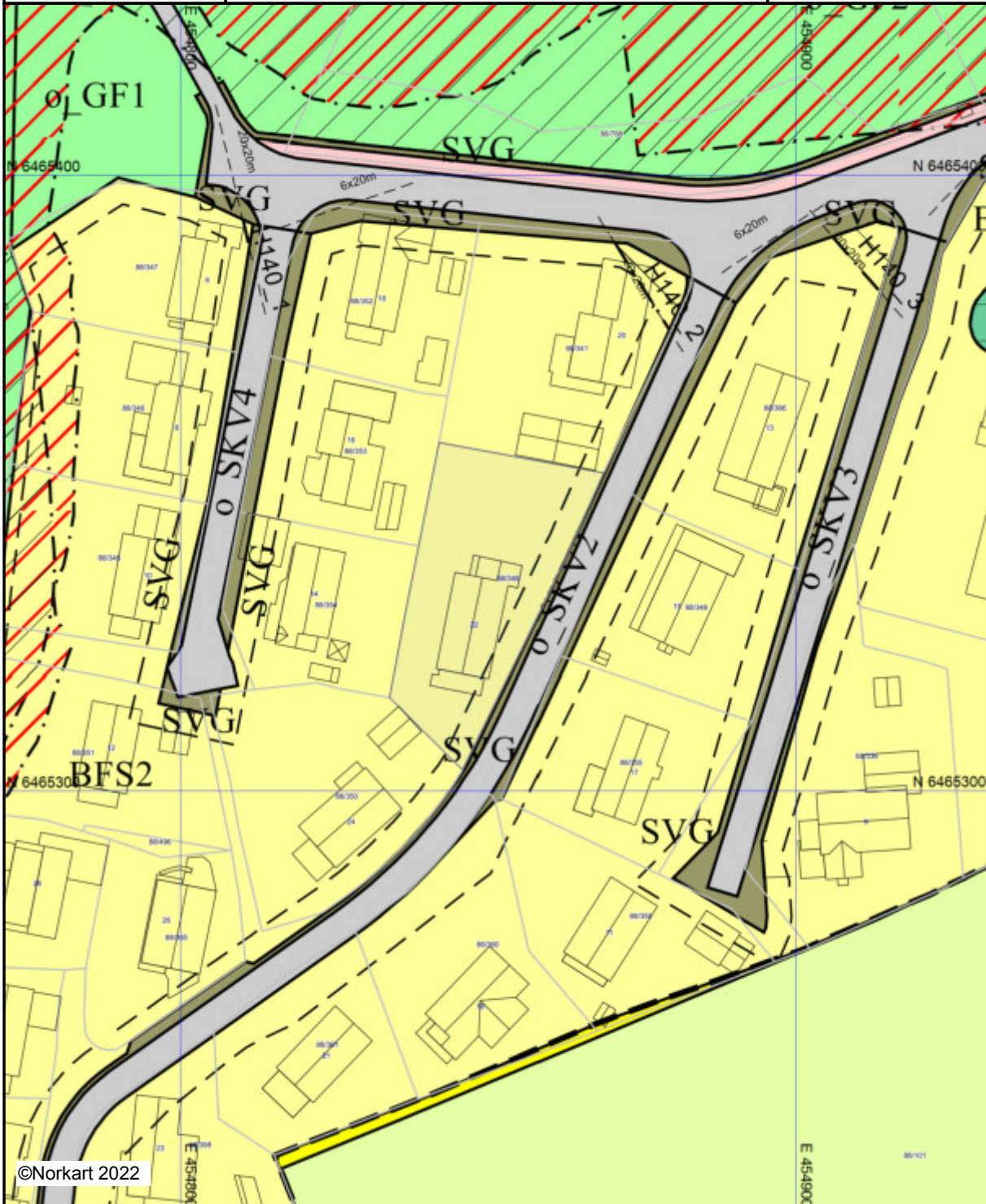
Birkenes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 88/348
Adresse: Berse terrasse 22
Utskriftsdato: 11.05.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32


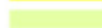
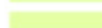





©Norkart 2022

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring
















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Landbruksområder
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Område med flomfare

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Undervisning
-  Annet uteoppholdsareal
-  Bolig/forretning/kontor
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Friområde
-  Friluftsmål
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmjø
-  Båndlegging etter lov om naturvern
-  Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Birkenes kommune

Kommunenr.	4216	Gårdsnr.	88	Bruksnr.	348	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Berse terrasse 22, 4760 BIRKELAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Id	20170005
Navn	Kommuneplanens arealdel Birkenes 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.03.2020
Bestemmelser	- http://webhotel2.gjislino.no/GisLinePlanarkiv/4216/20170005/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20kommuneplanens%20arealdel%202020-2032.pdf
Delarealer	Delareal 1 009 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B47

Reguleringsplaner

Id	20170002
Navn	Birkeland sør 1

Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2020
Bestemmelser	- http://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/4216/20170002/Dokumenter/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 008 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Felt navn BFS2



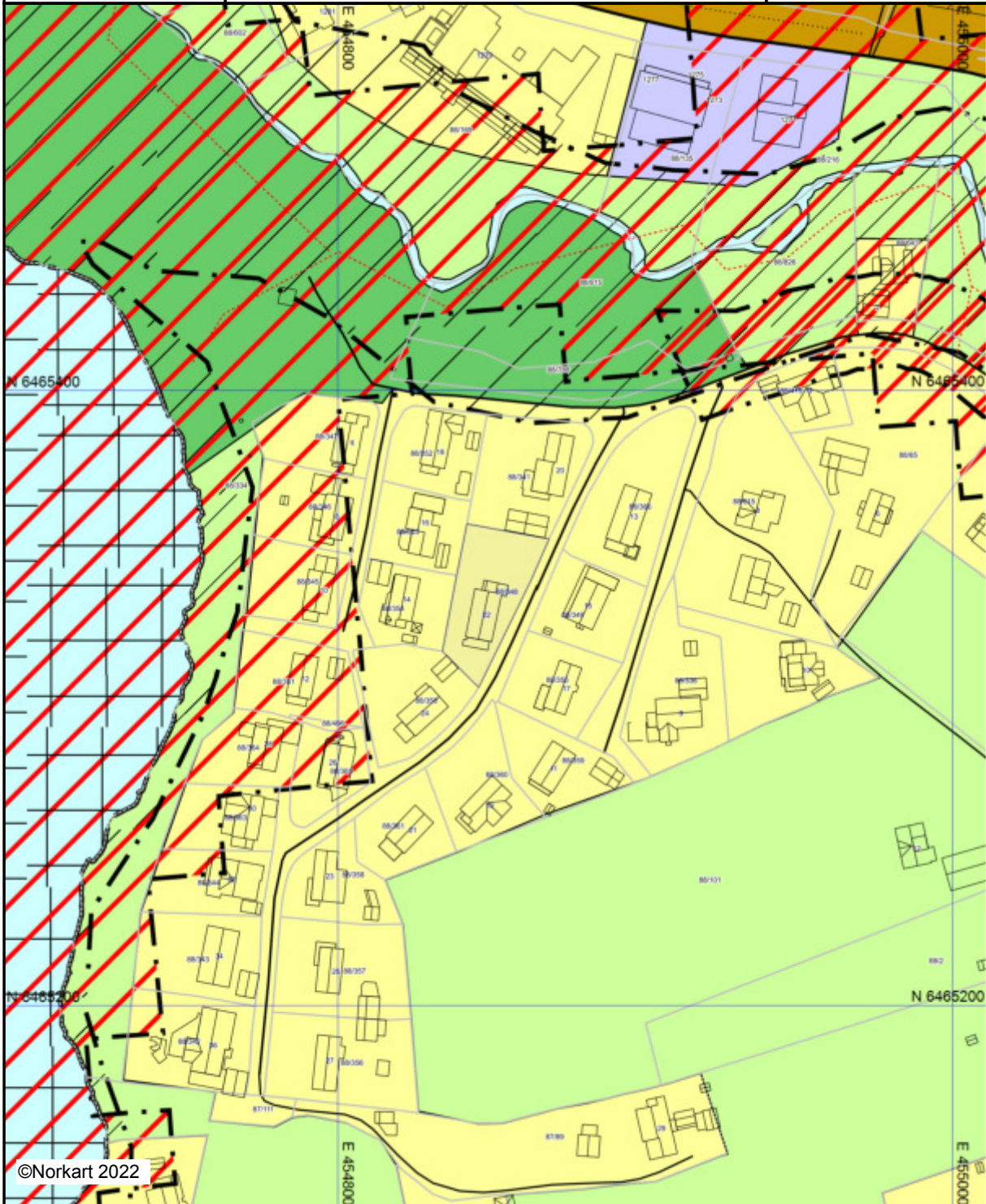
Birkenes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 88/348
Adresse: Berse terrasse 22
Utskriftsdato: 11.05.2022
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Innspill

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Hensyn grønnsstruktur
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
	Friområde - nåværende
	Friområde - fremtidig
	Park - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gangveg - fremtidig
	Påskrift områdenavn



Reguleringsbestemmelser. Områdereguleringsplan Birkeland Sør 1, i Birkenes kommune

PlanID: 20170002
Plankart dato: rev. 12.02.2020
Reguleringsbestemmelser dato: rev. 12.02.2020

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

1.1 Bebyggelse, fellesbestemmelser

- Betegnelsen «H01» betyr første hovedetasje.
- I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegninger skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler og/eller 3D-modell som viser forholdet til tilgrensende vei og eiendommer/nabotomt/nabobebyggelse dersom det er nødvendig. Høyder på bygg skal påføres med koter for H01 og gesims/møne.
- Det tillates ark, takopplett og kvist på bolig.
- I boligområde tillates én frittstående garasje pr. tomt på inntil 50 m². Maksimal mønehøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,0 meter over H01.
- Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs kommunal veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrense for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrense for veg dersom den står vinkelrett på vegen.
- Det tillates ikke boligdel i garasje.
- Farge- og materialbruk innad i feltet skal harmonere.
- Murer tillates etablert med maksimal synlig høyde på 2,0 meter og med maks helning 3:1.
- Det tillates murer, gjerder, boder utenfor byggegrense.
- Skjæringstopp og fyllingsbunn må være innenfor egen tomt.
- Byggegrenser til offentlig veg er vist i plankartet.
- Avkjørsel fra tomt til veg skal ikke være bredere enn 7,0 meter.
- Ved fradeling av mer enn 1 boligtomt eller etablering av mer enn 2 boenheter innenfor områdene BFS1-BFS14, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for området.
- Ved utarbeidelse av detaljregulering i nye boligområder og/eller ved utbygging av ny boligbebyggelse, skal det tilrettelegges for tilstrekkelige lekeplasser hvor det ikke er regulert lekeplasser, samt veger og andre kommunaltekniske anlegg skal følge kommunal norm.
- Ved utarbeidelse av detaljregulering skal områdestabiliteten utredes.
- Løsninger for overvann skal utredes og godkjennes av kommunens VA-avdeling ved søknad om tiltak.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor en sone på 20 meter fra Møllebekken skal det foreligge vurderinger knyttet til erosjon. Byggverk skal plasseres eller sikres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.



1.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1, BFS4 - BFS6, BFS11, BFS13

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 20-45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

1.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS2 – BFS3

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 20-45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.
- Ved nybygg til varig opphold skal grunnforhold dokumenteres i byggeområdet.

1.4 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS7 - BFS10

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Ved valg av saltak, skal takvinkel være mellom 20 og 45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 7 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,0 meter over H01.
- Ved valg av pulttak, skal takvinkel være mellom 5 og 20 grader.
- Maksimal høyeste gesims ved pulttak er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

1.5 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS12

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA for formålsflaten.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

1.6 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS14



- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA for formålsflaten.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Maksimal mønehøyde er 7,0 meter over H01.
- Maksimal høyeste gesims er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr. boenhet
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

1.7 Blokkbebyggelse, BBB1

- Det tillates 20 boenheter i formålet.
- Bygningstype: Konsentrert bebyggelse.
- Maksimal BYA = 40 % BYA for formålsflaten.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Maksimal mønehøyde er 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Maksimal gesimshøyde er 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Fasade mot veg/gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.
- Hovedmaterialet i eksteriøret skal være i tre. Det skal ikke forekomme større flater med synlig betong.
- Det tillates ikke svalganger med mer enn 15 meters lengde.
- Det skal minimum være 35 m² uteoppholdsareal pr boenhet for flermannsboliger.
- Tekniske installasjoner skal innebygges. Oppbygg skal ikke være mer enn 5% av bygningens grunnflate, og skal ikke overstige mer enn 2 meter over regulert møne-/gesims-høyde.
- Det skal avsettes minimum 1,5 p-plasser for bil og 2 plasser for sykkel pr. boenhet. I tillegg skal det avsettes 1 felles p-plass for handikappede for hver 10. boenhet.
- Tilgjengelig areal for sandlek skal maks være 150 meter fra boligen, og inneholde sandkasse, bord og benker for store og små.
- Ved bygging av nye boenheter skal det opparbeides områdelekeplass innen 300 meter fra boligen.
- Vesentlige endringer på eiendommen skal oversendes kulturminnevernmyndighetene for uttalelser.

1.8 Forsamlingslokale, BFL1

- Område er regulert til forsamlingslokale.
- BYA = 40 % BYA.
- Det tillates saltak og pulttak.



- Maksimal mønehøyde/høyeste gesims er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Før det gis byggetillatelse, skal det utarbeides godkjent illustrasjonsplan for hele arealformålet, som viser bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering og uteoppholdsareal.

1.9 Bolig/forretning/kontor, BKB1

- Området er regulert til kombinert bolig, forretning og/eller kontor.
- Det tillates 20 boenheter i formålet.
- For boligdelen stilles det ikke krav om felles uteareal på terreng, forutsatt at boligene har tilgang til egen balkong, eventuelt kombinert med felles takterrasse.
- Bygningstype: Kombinert formål.
- Maksimal BYA = 40 % BYA pr tomt.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Maksimal mønehøyde er 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Fasade mot veg/gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.
- Hovedmaterialet i eksteriøret skal være i tre. Det skal ikke forekomme større flater med synlig betong.
- Det tillates ikke svalganger med mer enn 15 meters lengde.
- Det skal minimum være 20 m² uteoppholdsareal pr boenhet for leiligheter i kombinert formål.
- Tekniske installasjoner skal innebygges. Oppbygg skal ikke være mer enn 5% av bygningens grunnflate, og skal ikke overstige mer enn 2 meter over regulert møne-/gesims-høyde.
- Det skal avsettes minimum 1,5 p-plasser for bil og 2 plasser for sykkel pr. boenhet. I tillegg skal det avsettes 1 felles p-plass for handikappede for hver 10. boenhet.
- For forretningsareal skal det avsettes minimum 2 p-plasser pr. 100 m² BRA.
- For kontorformål skal det avsettes minimum 1 p-plasser pr. 100 m² BRA.
- Tilgjengelig areal for sandlek skal maks være 150 meter fra boligen, og inneholde sandkasse, bord og benker for store og små.
- Ved bygging av nye boenheter skal det opparbeides områdelekeplass innen 300 meter fra boligen.

1.10 Annet uteoppholdsareal, BAU1-6

Formålet tillater hage med gress og enkel beplantning. Det er ikke tillatt med terrenginngrep, påfyllinger og etablering av alle typer faste installasjoner som plattinger, grillhytter og lekestativ som må forankres. Listen er ikke uttømmende. Planting av trær og større busker er ikke tillatt.



2. Samferdselsanlegg (PBL § 12-5. ledd nr 2)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele delfeltet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

Tiltak i tilknytning til fylkesveg skal prosjekteres/anlegges i samsvar med Statens vegvesens håndbøker.

Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering byggeplan.

2.1 Kjøreveg, o_SKV5 og 6, o_SKV1, 2, 3, 4, 7 og 8, f_SKV1

- I område «o_SKV5 og 6» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 15 meter fra senterlinje fv. 256.
- I område «o_SKV1, 2, 3, 4, 7 og 8» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 6,5 meter fra senterlinje kommunal veg der det ikke fremkommer byggegrense i plankartet.
- Område «f_SKV1» er felles veg for bakenforliggende brukere og rettighetshavere. I arealene inngår kjørebane og skulder.

2.2 Fortau, o_SF1 - o_SF7

- Områdene er offentlige og er regulert til fortau. Fortau skal anlegges i samsvar med Statens vegnormal og kommunal norm.

2.3 Annen veggrunn - grøntareal

- Områdene er offentlige og omfatter skjærings- og fyllingsskrånninger, grøfter, snøopplag, rekkverk og lignende. Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- Det kan etableres konstruksjoner som er en naturlig del av virksomheten.
- Det er ikke tillatt med parkering i formålet.

2.4 Parkeringsplass (på grunnen), o_SPP1

- Områdene «o_SPP1» er offentlig og regulert til parkeringsplass.

3. Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr 3)

Det skal utarbeides utomhusplan for areal regulert til friområde grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

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



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

3.1 Friområde, o_GF1 - 7

- Område «o_GF1-7» er offentlige friområder og skal være allment tilgjengelig. Det tillates bygninger eller anlegg som er nødvendig og formålstjenlig for områdets bruk og drift. Stier og snarveger tillates etablert. Ny vegetasjon skal være arter som ikke er allergifremkallende.
- Formål «o_GF1» og «o_GF3» er regulert til lekeplass og skal opparbeides etter kommunal norm.
- Det tillates etablering av offentlig turveg i formålsflaten «o_GF2». Den kan opparbeides som gruset turveg med bredde 3 meter, i tilknytning til rekreasjonsområdet, badeplass og stupetårn.
- Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjonen i en sone på 20 meter fra Møllebekken. Skjøtsel i denne sonen må godkjennes av kommunen. Der kantvegetasjon mangler, tillates reetablering av kantvegetasjonen ved bruk av stedegne planter.

3.2 Naturområde, o_GN1

Område omfatter gravfelt med tilstøtende grøntområde. Alle tiltak som kan medføre terrenginngrep er ikke tillatt.

4. Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL § 12-5. ledd nr 5)

4.1 Friluftsmål, LF1, LF2

- Formål «LF1 og LF2» er et bufferområde mellom bebyggelse og elva.
- Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes. Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjonen i en sone på 20 meter fra Møllebekken. Skjøtsel i denne sonen må godkjennes av kommunen. Der kantvegetasjon mangler, tillates reetablering av kantvegetasjonen ved bruk av stedegne planter.

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5. ledd nr 6)

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1, o_VFV1, o_VFV2

- Områdene «VFV1» er privat og omfatter vannarealet i Møllebekken.
- Områdene «o_VFV1 og 2» er offentlig vannareal som et rekreasjonsområde. Formål «o_VFV1» omfatter badeplass, brygge og stupeanlegg.

6. Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Sikringssone

Frisikt, H140_



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

6.2 Faresone

Flom, generelt

Vannet Berse er en del av Tovdalsvassdraget. I berørt planområde må det legges på en sikkerhetsmargin på +0,3 meter ved praktisk bruk av kartet.

Flom, H320_1

Områdene «H320_1» omfatter kotehøyde for 200-årsflom til Tovdalselva (Flakksvann (Berse)). Gjennomføring av tiltak jf. pbl § 20-1 a,k,l og m tillates ikke i flomsonen.

Flom, H320_2

Område «H320_2» omfatter aktsomhetsområde for flom. Gjennomføring av tiltak innefor hensynssonen tillates ikke før flomfaren er avklart og ev. risikoreducerende tiltak iverksatt.

Høyspenningsanlegg, H370_1, H370_2.

Fareområde «H370_1 og H370_2» gjelder høyspentlinje. Det tillates ikke etablering av bebyggelse for varig opphold av personer innenfor fareområdet. Fareområdets totale bredde er 15 meter, med lik utbredelse på hver side av linjen.

6.3 Sone med angitte særlige hensyn

Hensyn landskap, H550_1.

Området «H550_1» omfatter et landskapselement langs vannet Berse. Det bør utføres med forsiktighet i forhold til hogst og skjøtsel av vegetasjon.

Bevaring naturmiljø, H560_1.

Området «H560_1» omfatter hensyn til naturmiljøet langs vassdraget. Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares og opprettholdes. Kun tiltak i h.h.t. godkjent utomhusplan tillates.

Ferdsl med tunge kjøretøy tillates ikke innenfor hensynssonen.

Bevaring kulturmiljø, H570_1

Innenfor H570_1 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre kjøretøy eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Normal hogst og rydding av vegetasjon er tillatt.

6.4 Båndleggingszone



Båndlegging etter lov om naturvern, H720_1.

Området «H720_1» omfatter vannet Berse. Tiltak etter plan- og bygningsloven tillates ikke.

Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1-7.

I området finnes automatisk fredete kulturminner (gravminner og bosetningsspor). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje. Området forvaltes av regional kulturminneforvaltning etter kulturminnelovens bestemmelser.

H730_3

Eksisterende vei tillates opprettholdt. Alle nye inngrep i veiarealet, som utvidelse av veien, grøfting mm. må oversendes rette myndighet som søknad om dispensasjon etter kulturminneloven § 8, 1. ledd.

7. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

7.1 Rekkefølgekrav

- 7.1.1** Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen skal det foreligge brukstillatelse for berørte samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og friområde/lekeplasser.
- 7.1.2** Før det kan gis tillatelse til fradeling eller oppføring av flere boenheter i område BFS2 og BFS3 skal det utarbeides detaljreguleringsplan.
- 7.1.3** Før det kan gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak i områder under marin grense skal det være gjennomført geotekniske undersøkelser. Undersøkelsene skal gjennomføres i henhold til NVEs kvikkleireveileder (veileder 7/2014), eller den til en hver tid reviderte utgave.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANEN I BIRKENES 2020-2032

Paragrafer i parentes er hentet fra *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl)*.

KAPITTEL 1 RETTSVIRKNINGER

§ 1.1 Kommuneplanens arealdel

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 11-6. Kommuneplanens arealdel er bindende for nye tiltak og utvidelse av eksisterende tiltak nevnt i pbl § 1-6.

§ 1.2 Virkeområde:

Bestemmelsene gjelder for arealdelen av kommuneplan for Birkenes kommune 2020-2032.

§ 1.3 Forhold til andre planer (§ 1-5):

Tidligere vedtatte disposisjons-, regulerings-, og bebyggelsesplaner går foran kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens bestemmelser utfyller eldre reguleringsplaner innenfor rammene av den enkelte plan.

KAPITTEL 2 GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9)

§ 2.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1):

I områder avsatt til utbyggingsformål kan tiltak, som nevnt i pbl §20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m, ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

§ 2.2 Områder for råstoffutvinning (§ 11-9 nr. 1):

Åpning av nye masseuttak eller utvidelse av eksisterende kan ikke settes i verk før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.

§ 2.3 Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2):

Det skal inngås utbyggingsavtaler i henhold til bestemmelsene i pbl kapittel 17. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg avtales i det enkelte tilfellet.

Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

§ 2.4 Krav til VA, veg og annen transport (§ 11-9 nr. 3):

Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvann og spillvann, som skal overskjøtes til kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tids gjeldende VA-norm for Birkenes kommune.

Boliger og fritidsboliger skal knyttes til kommunalt avløpsnett eller inngå i en felles privat avløpsløsning som må godkjennes av kommunen. Enkeltsøknader behandles separat.

Kommunale veier, gang- og sykkelstier skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal for kommunen. Alle planlagte veier og avkjørsler skal minimum holde minste standard etter kommunens veinorm, uavhengig av om de skal overtas av kommunen eller ikke. For riks- og fylkesveger gjelder Statens vegvesens normer.

Byggegrense langs kommunal vei fastsettes i henhold til den til enhver tids gjeldende vegnormal for Birkenes kommune med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan.

§ 2.5 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4):

Rekkefølgekravene legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak i bebygde områder.

- 2.5.1 For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester, herunder tekniske anlegg som vann, renovasjon, energiforsyning og avløp, gang- og sykkelveinett og veg for øvrig, uteoppholdsarealer for lek, idrett og rekreasjon, er etablert eller oppgradert. Dette gjelder også nødvendige sikringstiltak ved flom- og rasfare.
- 2.5.2 Ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller før det kan gis tillatelse til utbygging i områder under marin grense, skal fare for skred utredes.
- 2.5.3 Rekkefølgekrav for veier:
- Vei Flakk-Flakkeloner: Oppgradering og utvidelse av vei skal være utført før videre utbygging av området.

Rekkefølgekrav for gang- og sykkelveier:

Strekning	Krav
RV41 Mollestad – Detaljregulering Bufjellet	Gang- og sykkelvei må være løst før utbygging i området
Kryss RV41/Tollnesveien ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner som kan føre til økt trafikk	Bedre sikkerhet for gående og syklende i kryssløsningen
Boligfelt (gult i kommuneplanen) gnr/bnr. 91/2	Før utbygging skal området sikres vinterbrøytet gang- og sykkelveg.

- 2.5.4 Rekkefølgekrav for lekeareal: Lekearealer skal være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger. Ved trinnvis utbygging skal lekeareal som minimum dekker byggetrinnets behov være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger, og lekearealet må være naturlig tilhørende byggetrinnet i forhold til terreng og avstand. Opparbeidelse av lekearealer skal følge den til enhver tid gjeldende normal for lekearealer.
- 2.5.5 Rekkefølgekrav for tursti: Før utbygging av nytt område IB-2 og nytt boligområde på gnr/bnr 85/1 Natveitlia skal tursti gjennom området sikres.
- 2.5.6 Rekkefølgekrav for områder som ligger innenfor utløpsområde for steinsprang, utløsnings- og utløpsområde for snøskred:
IR-1) Hefteheia:
Detaljert faresonekartlegging må gjennomføres ved regulering av området.
- 2.5.7 Rekkefølgekrav sulfidholdig berggrunn:
IB-2) Natveitåsen og IR-3) Hefteheia:
Det stilles krav til gjennomføring av boreprøver og tiltaksplan før oppstart av reguleringsplan.
- 2.5.8 Rekkefølgekrav naturverdier:
IB-12) Birkeland myrer, IB-9) Grødebekken, IR-1) Hefteheia og IF-3) Sørliheia vest:
Naturverdier skal kartlegges ved regulering av området. For IB-9) Grødebekken stilles det krav til konsekvensutredning og kartlegging av de samfunnsmessige verdiene i området.
- 2.5.9 Rekkefølgekrav bratt terreng, IB-2 Natveitåsen:
Nærmere kartlegging og ev. risikoreducerende tiltak kreves ved detaljregulering.

- 2.5.10 IB-8) Uglandsskog og IF-3) Sørliheia vest:
Ved regulering skal det legges vekt på å bevare landskapet i størst mulig grad. Utbygging skal skje på landskapets premisser og silhuettvirkninger skal unngås.
- 2.5.11 Sørliheia vest: *Fjernvirkning av tiltaket, sett fra øyehøyde i båt, fra ulike steder ved Oggevann skal dokumenteres som grunnlag for vurdering av områdets tåleevne av fritidsboliger og tilhørende infrastruktur.*
- Før det gis brukstillatelse innenfor område IF3 Sørliheia vest, skal område ISH-2 opparbeides med slipplass for kanoer og småbåter. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.*
- 2.5.12 IF1) Ulvhildsøy:
Utbygging skal i størst mulig grad tilpasses landskapet uten større terrenginngrep. Ved regulering skal naturverdier kartlegges.
- 2.5.13 IF-4) Vassbotn: *Ved regulering av området skal allmennheten sikres tilgang til utslippsplass for kano.*

§ 2.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum (§ 11-9 nr. 5):

- 2.6.1 Byggegrenser langs sjø og vassdrag (jf. § 1-8, 5. ledd):
Arbeid og tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt der det er markert et eget restriksjonsbelte langs vann og vassdrag.
- Tilsvarende forbud gjelder også i et belte på 50 meter målt i horisontalplan langs øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring.
- 2.6.2 Det kan gis tillatelse til ombygging av eksisterende bygninger i disse sonene (jf. § 1-8, 5. ledd). Tilbygg og frittstående bygg kan tillates når det ikke blir bygd nærmere vann, vassdrag eller sjøområder enn eksisterende bebyggelse. I områder der veier, bygninger eller andre moderne tekniske anlegg eller innretninger ligger nærmere enn den angitte avstand, innskrenkes sonen til å gjelde arealet mellom tiltaket og vedkommende vann, vassdrag eller sjøområde.
- 2.6.3 Byggegrense langs vann eller vassdrag i område avsatt til bolig-, fritidsbolig- eller næringsformål avmerket i kommuneplanen, skal angi byggegrense om det fraviker pbl § 1-8.
- 2.6.4 Ved utbygging i området rundt Ogge skal det etableres felles båttopplag og bryggeanlegg. Båttopplag og lagring av båtsutstyr kan kun skje på områder avsatt til dette.
- 2.6.5 Med mindre annet er angitt i reguleringsplan kan bolig, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke føres opp nærmere dyrket mark enn 30 meter.
- 2.6.6 Maksimal størrelse for BYA = 250 m² og maksimal høyde 7m fra gjennomsnittlig planert terreng i områder uten reguleringsplan for boliger. Kravet omfatter eneboliger med parkering, garasje og andre tilhørende konstruksjoner og bygg. Dette gjelder også i områder for spredt boligbygging.
- 2.6.7 Maksimal størrelse for BYA = 150 m² og maksimal høyde 6m fra gjennomsnittlig planert terreng i områder uten reguleringsplan for fritidsboliger. Kravet omfatter fritidsboliger med parkering, garasje og andre tilhørende konstruksjoner og bygg. Dette gjelder også i områder for spredt fritidsboligbygging.

§ 2.7 Universell utforming, leke-, ute- og oppholdsarealer (§ 11-9 nr. 5):

- 2.7.1 Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle, det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved

utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan tilgjengelighet sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

2.7.2 Leke-, ute og oppholdsarealer:

Utforming av lekeareal skal følge normal for lekearealer i Birkenes kommune. For frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes 25 m² til felles uteoppholdsarealer (lekeområder og friområder i tilknytning til utbyggingsområder/areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon). For blokkbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes 15 m² til felles uteoppholdsarealer. Minst 50% av felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

2.7.3 I alle nye reguleringsplaner og bygge- og delesaker med boligformål og fritidsboligformål skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Det skal redegjøres for plassering av lekearealer, samt tilknytning til slikt areal for hver boenhet. En kartskisse som viser hvordan lekearealer innenfor planområdet forholder seg til tilsvarende i nærliggende områder skal inngå i planbeskrivelsen til reguleringsplaner. Kartskissen skal også vise hvordan arealene forholder seg til friområder og grønnstruktur generelt.

2.7.4 Alle byggesaker eller tiltak som utløser krav om lekearealer, skal vise lekearealer i situasjonsplan som følger med søknadsdokumentasjonen. I eget vedlegg skal det redegjøres for hvordan kravene er oppfylt, samt beskrivelse og begrunnelse for eventuelle avvik. Planlagt bruk og innhold skal fremkomme i søknad, gjerne i form av en illustrasjonsplan/skisse.

2.7.5 Ved omdisponering av arealer som i planen er avsatt til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

2.7.6 Krav til lekearealer i nye områder med bolig- og fritidsboligformål:

- 1. Nærlekeplasser: Egnet for barn fra 0-6 år.**
 - a. Størrelse: 100-500 m².**
 - b. Maks kapasitet: 30 boenheter.**
 - c. Maks avstand fra bolig: 100 meter.**
 - d. Skal avsettes ved etablering av mer enn tre boenheter for bolig eller 10 boenheter for fritidsbolig.**
- 2. Områdelekeplasser: Egnet for barn 5-13 år.**
 - a. Størrelse: 500 – 3000 m².**
 - b. Maks kapasitet: 200 boenheter.**
 - c. Maks avstand fra bolig: 200 meter.**
 - d. Skal avsettes for områder med 25 eller flere boenheter for bolig eller fritidsbolig.**
- 3. Aktivitetsområder: Egnet for barn og ungdom fra 10 år. Kravet gjelder ikke fritidsboliger.**
 - a. Størrelse: Fra 3000 m².**
 - b. Maks kapasitet: 500 boenheter.**
 - c. Maks avstand fra bolig: 500 meter.**
 - d. Skal avsettes ved etablering av 150 eller flere boenheter.**

Etableres det tre eller færre boenheter skal det vurderes om det er tilstrekkelig gode muligheter for aktivitet for barn og unge i området lik det som kreves i nye reguleringsplaner. Hvis ikke kan kommunen godta bidrag til oppgradering av eksisterende arealer eller bidrag til nye anlegg i stedet for etablering av nye lekeareal.

2.7.7 Krav til lekearealer ved nye boligprosjekter/fortetting i eksisterende områder med bolig- og fritidsboligformål:

De avsatte lekearealene skal, sammen med annet naturlig tilhørende felles uteoppholdsareal, opparbeides til minimum samme standard og kvalitet som lekearealer av tilsvarende størrelse i nye boligområder. Dersom utbygger ikke ønsker å inngå en utbyggingsavtale med kommunen for utbedring av eksisterende uteoppholdsarealer, skal utbygger sørge for at det avsettes uteoppholdsarealer innenfor prosjektet som samsvarer med de krav som stilles til nye boligområder.

For enkeltprosjekt innenfor en eiendom med eksisterende småhusbebyggelse der antall boenheter for eiendommen samlet ikke overskrider 4, kan behovet for lekeplasser tilfredsstilles ved at det avsettes et hageområde på eiendommen på minst 100 m², som er egnet for lek. Arealet må fremstå som et samlet hagerom. Restarealer rundt bygninger skal ikke medregnes.

§ 2.8 Parkering (§ 11-9 nr. 5)

2.8.1 Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområdet dersom annet ikke er bestemt gjennom reguleringsplan.

Med mindre annet følger av plan skal det sikres parkering i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Birkenes kommune.

Parkeringsareal skal utformes etter Statens vegvesens håndbok N100, kapittel E.6 hvis ikke annet bestemmes av kommunen.

Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes at parkering skal skje i p-kjeller. Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.8.2 Det skal legges til rette for ladeplasser ved etablering eller oppgradering av nye parkeringsplasser.

§ 2.9 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur (§ 11-9 nr. 6)

2.9.1 Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg (jf pbl§ 29-1 og § 29-2). Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser.

Byggetomt skal lokaliseres og opparbeides med hensyn til naturlig terreng, silhuettvirkning skal unngås.

2.9.2 Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal grønstruktur og sammenheng med overordnet grønstruktur utredes. Eksisterende sti/ turveg-forbindelse gjennom et nytt område avsatt til byggeformål skal opprettholdes, eller legges om slik at erstatningen blir fullverdig. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om at det legges til rette for tursti mellom områder.

2.9.3 Det skal sikres en buffersone på 50 meter til viktige biotoper, naturområder og friluftsområder når det tillates nye tiltak etter Plan- og bygningsloven.

2.9.4 Nye boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal etableres slik at de ikke utsettes for støy utover anbefalte grenseverdier. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (eller den til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift.

Ved planlegging av ny støyende virksomhet og utvidelse av slike, skal tiltakshaver utarbeide støyonekart samt dokumentere avbøtende tiltak som vil begrense eller skjerme for støy.

2.9.5 Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, luftforurensning og annen forurensning.

Ved søknad om tiltak i, eller planforslag som medfører tiltak i mulig sulfidholdig berggrunn, skal det foretas undersøkelser av berggrunnen ved borestøvsanalyser på et tidligst mulig stadium i planprosessen.

§ 2.10 Forhold som skal avklares i reguleringsplan (§ 11-9 nr. 8):

1. Generelle krav til dokumentasjon:

- a) Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø.
- b) Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes.
- c) Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- d) Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser. Det skal redegjøres for eventuelle endrede løp for overvann og hvilke konsekvenser dette får. Planforslag skal ta stilling til valg av løsning for håndtering av overvann.
- e) Landskapsvern og kulturminner skal utredes.
- f) Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes.
- g) For å ivareta boligsosiale hensyn i reguleringsplaner for boligformål kan kommunen kreve at det avklares type boliger, antall boenheter og boligens størrelse. Ved regulering av boligstørrelse vektlegges variasjon av boligstørrelse i det enkelte prosjektet, i nærområdet og i del av kommunen.
- h) Barn og unges interesser skal utredes. Egnethet for lekearealer skal vurderes før byggeareal settes av i planområdet.
- i) Universell utforming skal gjøres rede for. Det skal i planen vises hvilke tomter som utformes med tilgjengelighet for alle. Kommunen kan stille krav om tilrettelegging av fellesareal som f.eks badeplass, turtraseer eller annet rekreasjonsareal.
- j) Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.
- k) Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal grønnstruktur innenfor planområdet og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes.
- l) Planarbeidet skal avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
- m) Godkjent avkjørsel skal avklares i forbindelse med reguleringsarbeidet.
- n) Veier skal prosjekteres og vises på plankart med senterlinje, høydetall og størrelse på skjæring og fyllinger.
- o) Det skal redegjøres for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og fjernvirkning. Kommunen kan kreve at det utarbeides en landskapsanalyse. Landskapsanalyse skal følge systematikk i veilederen «Metode for landskapsanalyse i kommuneplan». Område som skal inngå i analysen avklares i hvert tilfelle ved oppstart av reguleringsplanarbeid.

KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10 (JF § 11-7 NR 1, 2, 3 OG 4)

§ 3.1 Unntak fra plankravet (§ 11-10):

I områder som ikke er omfattet av reguleringsplan, men avsatt til utbyggingsformål i kommuneplan, kan det søkes om tillatelse til oppføring av mindre tiltak på bebygd eiendom (jf.pbl 20-5). Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivaretatt, blant annet når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning, og at takvinkel og utforming skal tilpasses bolig/fritidsbolig. Det forutsettes videre at det er en maksimum utnyttelsesgrad på 35 % BYA og uteoppholdsareal på minimum 500m².

§ 3.2 Områder for fritidsbebyggelse (§ 11-10 nr. 1)

Anneks kan oppføres som egen bygning dersom det oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 kvm per bygning.

§ 3.3 Områder for boligbebyggelse (§ 11-10 nr. 1)

Anneks kan oppføres som egen bygning dersom det oppføres maksimalt 6 m fra boligen og ikke overstiger 20 kvm per bygning.

§ 3.4 Område for idrettsanlegg, trialbane Stoveland (§ 11-10 nr. 1)

Opparbeidelse av parkering på inntil 10 % av arealet, samt mindre tiltak som lager/bod på inntil 40 kvm tillates oppført uten ytterligere krav om reguleringsplan. Maksimal mønehøyde er 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng.

§ 3.5 Offentlige formål og fellesarealer (§ 11-10 nr. 3)

Arealer som i kommuneplanen er avsatt til friområde, park eller grønnstruktur med formål turdrag, friområde eller park skal være offentlige.

KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-11 (JF. 11-7 NR 5 OG 6)

§ 4.1 Landbruksbebyggelse (§11-11 nr. 1)

- 4.1.1 Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- 4.1.2 Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det finnes alternative løsninger.

§ 4.2 Omfang og lokalisering av spredt fritidsbebyggelse (§11-11 nr. 2)

I områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) tillates fradeling av tomter til formålet og oppføring av boenheter inntil det antall som fremgår av tabell 4.2.1, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- a) Fritidsboligen skal kun inneholde én boenhet. Husyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnytting mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 150 m². Maksimal mønehøyde er 6 meter over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 4,5 meter. Begrensningen i maksimal gesimshøyde gjelder ikke arker, kvister eller takoppløft.
- b) Til hver fritidsbolig tillates oppført garasje/bod på inntil 50 m².
- c) Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- d) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9.
- e) Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivaretatt.
- f) Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 30 meter.
- g) Gjenoppbygging eller tilbygging tillates når maksimum tillatt BYA inkludert garasje og biloppstillingsplasser ikke overstiger 150 m² av tomtas areal.
- h) Krav i pbl. kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd.

4.2.1 Omfang av utbygging

Sone	Områdenavn	Omfang- boenheter
LSF5	Lauvlifjella (Kjærestrom)	4
LSF1	Juvatn	6
LSF3	Tjomemyra	4
LSF2	Tjomemyra (nord)	2
LSF4	Skreros	1
LSF 6 og 7	Vervannet	9

§ 4.3 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (§11-11 nr. 2)

I områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) tillates fradeling av tomter til formålet og oppføring av boenheter inntil det antall som fremgår av tabell 4.3.1 og 4.3.2, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- a) Boligen skal kun inneholde én boenhet. Hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnytting mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 250 m². Maksimal mønehøyde er 7 meter over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 5,5 meter. Begrensningen i maksimal gesimshøyde gjelder ikke arker, kvister eller takoppløft.
- b) Til hver bolig tillates oppført garasje/bod på inntil 50 m².
- c) Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- d) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9.
- e) Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivaretatt.
- f) Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 30 meter.
- g) Gjenoppbygging eller tilbygging tillates når maksimum tillatt BYA inkludert garasje og biloppstillingsplasser ikke overstiger 250 m² av tomtas areal.
- h) Krav i pbl kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd.

4.3.1 Omfang av utbygging

Sone	Områdenavn	Omfang- boenheter
ISB-1	Hampeheia	4
LSB39	Del av Rugsland	5
LSB33	Del av Varpelia	4
LSB32	Kringelvollheia (vestre Mollestad)	2
LSB31	Smifjellheia (vestre Mollestad)	3
LSB24	Neset (vestre Molestad)	4
LSB30	Håbesland kleiver	7
LSB25	Flaa	8
LSB10	Rislå	4
LSB11	Søre Herefoss	8
LSB12	Søre Herefoss (nord)	5
LSB9	Gauslå	3
LSB8	Gauslå (nord)	3
LSB3	Fidjetun	4
LSB1	Engesland	4
ISB-25	Birkenes	7
ISB-26	Skilsteinsheia	7

4.3.2 I følgende områder for spredt boligbygging tillates det ikke fradeling av nye tomter eller oppføring av nye boenheter:

Sone	Områdenavn
ISB2	Vegusdal
ISB3	Kylland
ISB-4	Senumstad
ISB-5	Rislå
LSB14	Søre Herefoss/ Stieveien
ISB-7	Gauslå

ISB-8	Flaa (nord)
ISB-9	Refstad
LSB28	Mosfjell
ISB-11	Oggevatn stasjon 1
ISB-12	Oggevatn stasjon 2
ISB-13	Oggevatn stasjon 3
ISB-14	Rosseland
ISB-15	Svaland (vest)
ISB-16	Steinsland
ISB-17	Røli
ISB-18	Vindsland
ISB-19	Øvland
ISB-20	Håbbesland (øst)
ISB-21	Håbbesland
ISB-22	Håbbesland (vest)
ISB-23	Kleppeveien
ISB-24	Grundetjønn

KAPITTEL 5: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER ETTER PBL § 11-8

§ 5.1 Hensynssone drikkevannsforsyning (H110) og område for grunnvannsforsyning (H120) (§ 11-8 a)

Innenfor hensynssonen tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. I tilknytning til eksisterende boligbebyggelse kan det tillates tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a-m. Tiltaket må ikke være i konflikt med hensynssonen.

§ 5.2 Faresoner (§11-8 a)

Innenfor faresonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket er dokumentert akseptabelt og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

5.2.1 Faresone flom (H320)

I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av beregnet 200-årsflom, skal det foreligge faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerhet og beredskap ivaretas i plan- og byggesaker. Dokumentasjon skal utarbeides samtidig med reguleringsplanforslag. I uregulerte områder eller der det ikke tidligere er dokumentert sikkerhet mot flom, skal dette gjøres ved byggesøknad.

NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplanar" samt byggteknisk forskrift (TEK17), eller tilsvarende retningslinjer av nyere dato, skal legges til grunn for planleggingen.

Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

5.2.2 Faresone ras og skred (H310)

Faresonene viser aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred.

Skredsikkerhet skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, skal det gjøres ved byggesøknad. NVEs retningslinje 2011:2 eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

5.2.3 Faresone brann- /eksplosjonsfare(H350)

Innenfor hensynssonen gjelder følgende:

- Innenfor fareområde brann og eksplosjon kan ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse eller anlegg, bare tillates i henhold til DSBs sikkerhetsavstander for det enkelte anlegg.

- Det skal vies særlig oppmerksomhet mot brannsikring innenfor hensynssonen.

5.2.4 Faresone høyspent (H370)

Innenfor område angitt som hensynssone H370 må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven forvaltet av Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB).

§ 5.3 Hensynssone felles planlegging H810 (§ 11-8 e)

Innenfor hensynssonen skal det tas initiativ til å utarbeide en felles områdeplan sammen med Froland og Grimstad kommuner. Frem til området inngår i en slik plan, eller tilsvarende felles plan, skal det føres en restriktiv holdning med tanke på utbygging.

Områdets verdi med dagens sti- og løypenett med muligheter for videreutvikling må ligge som en forutsetning for en eventuelt felles plan som tilrettelegger for fritidsbebyggelse.

KAPITTEL 6: RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Retningslinjene er veiledende og ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling og gir ytterligere holdepunkter og føringer for praktiseringen av kommuneplanen for Birkenes.

§ 6.1 Byggeskikk

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder avsatt til byggeformål, skal det legges vekt på å ivareta lokal byggeskikk og gode bygnings- og nærmiljø.

§ 6.2 Lek og grøntarealer

Ved vurdering av reguleringsplaner og situasjonsplaner skal det legges vekt på at anlegg for lek og rekreasjon vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friarealer, og må dekke behovet for eksisterende og ny bebyggelse. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres og forholdet være varig sikret. Det bør videre legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder for både eksisterende og ny bebyggelse. Kommunen kan sette krav om sikkerhet for at opparbeidelsen av arealene skjer i overensstemmelse med planen. Utbygger skal være ansvarlig for opparbeidelsen. Lekearealer skal være egnet i forhold til terrengets bratthet (ikke brattere enn 1:3), solforhold og beliggenhet i forhold til fareområder. Støynivå bør være under 55 dBA.

Anlegg for lek skal være en del av den samlede grøntstrukturen i området og naturlig terreng egnet for lek bør være tilgjengelig direkte fra opparbeidet lekeplass eller i kort avstand fra denne.

§ 6.3 Bokvalitet

Ny bebyggelse bør utformes slik at boligene får mest mulig gunstig orientering i forhold til lys og dominerende vindretninger.

§ 6.4 Dispensasjon ved brann og naturskade

Søknader om dispensasjon for gjennomføring av bebyggelse etter brann- eller naturskade, skal så langt mulig innvilges.

§ 6.5 Hensynssone landbruk H510 (§ 11-8 c)

Innenfor hensynssone landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området.

§ 6.6 Båndleggingssone naturvern H720 (§ 11-8 c)

For områder vernet etter naturmangfoldloven gjelder særlige vernebestemmelser som følger av forskrift og forvaltningsplan. I områder vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som er i strid med vernebestemmelsene i det enkelte området.

Sone	Områdenavn
H720_1	Grøneliane naturreservat
H720_2	Vågsdalsliane
H720_3	Mørkeli naturreservat
H720_4	Rislåknuten naturreservat
H720_5	Dikeelva naturreservat
H720_6	Berse naturreservat
H720_7	Risdalen naturreservat
H720_8	Bjorvatn naturreservat
H720_9	Porsmyr naturreservat
H720_10	Farmyrane naturreservat
H720_11	Melandsmyrane naturreservat

§ 6.7 Bevaring naturmiljø H560 (§ 11-8 c)

Innenfor hensynssone naturmiljø tillates ikke tiltak som kan forringe naturmiljøet eller hensynet til naturmiljøet i området. Eventuell skjøtsel av lokaliteter skal skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger eller etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens miljøansvarlige og eventuelt fylkesmannens miljøvernavdeling.

§ 6.8 Hensynssone friluftsliv H530 (§ 11-8 c)

Innenfor områdene skal eventuelle tiltak ikke svekke adkomstmuligheter eller tilgjengelighet for allmennheten. Tiltak i disse områdene skal særskilt konsekvensutredes for friluftslivsinteresser. Eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivaretatt.

§ 6.9 Hensynssone grønnstruktur H540 (§ 11-8 c)

Ingen utbygging skal gjennomføres slik at allmennhetens tilgang til strand, friluftsområder og vannområder hindres.



Oversiktskart for eiendom 4216 - 88/348//





Birkenes kommune

Grunnkart

Eiendom: 88/348
Adresse: Berse terrasse 22
Dato: 11.05.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2022

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 88, Bruksnr 348	Kommune:	4216 Birkenes
Adresse:		Grunnkrets:	105 Birkeland Sør
Veiadresse:	Berse terrasse 22, gatenr 1001 4760 Birkeland	Valgkrets:	1 Birkeland
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5060401 Birkenes
		Tettsted:	3581 Birkeland

Matrikelopplysninger

Matrikel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Berse Terrasse 19	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.02.1969	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 008,9 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.11.2020	Berørt	4216/88/334	0,0
	Matrikkelført:	17.11.2020	Berørt	4216/88/341	0,0
			Berørt	4216/88/348	0,0
			Berørt	4216/88/352	0,0
			Berørt	4216/88/353	0,0
			Berørt	4216/88/354	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.11.2020	Berørt	4216/88/334	0,0
	Matrikkelført:	12.11.2020	Berørt	4216/88/348	0,0
			Berørt	4216/88/350	0,0
			Berørt	4216/88/353	0,0
			Berørt	4216/88/354	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.11.2020	Berørt	4216/88/334	0,0
	Matrikkelført:	12.11.2020	Berørt	4216/88/341	0,0
			Berørt	4216/88/348	0,0
			Berørt	4216/88/350	0,0
			Berørt	4216/88/353	0,0
			Berørt	4216/88/354	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.11.2020	Berørt	4216/88/334	0,0
	Matrikkelført:	17.11.2020	Berørt	4216/88/341	0,0
			Berørt	4216/88/348	0,0
			Berørt	4216/88/352	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.11.2020	Berørt	4216/88/334	0,0
	Matrikkelført:	12.11.2020	Berørt	4216/88/348	0,0
			Berørt	4216/88/350	0,0
			Berørt	4216/88/354	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4216/88/348	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	14.02.1969	Avgiver	4216/88/334	-900,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4216/88/348	900,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Berse terrasse 22	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):	
Bygningsnr:	167661157		Antall boliger:	1
			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

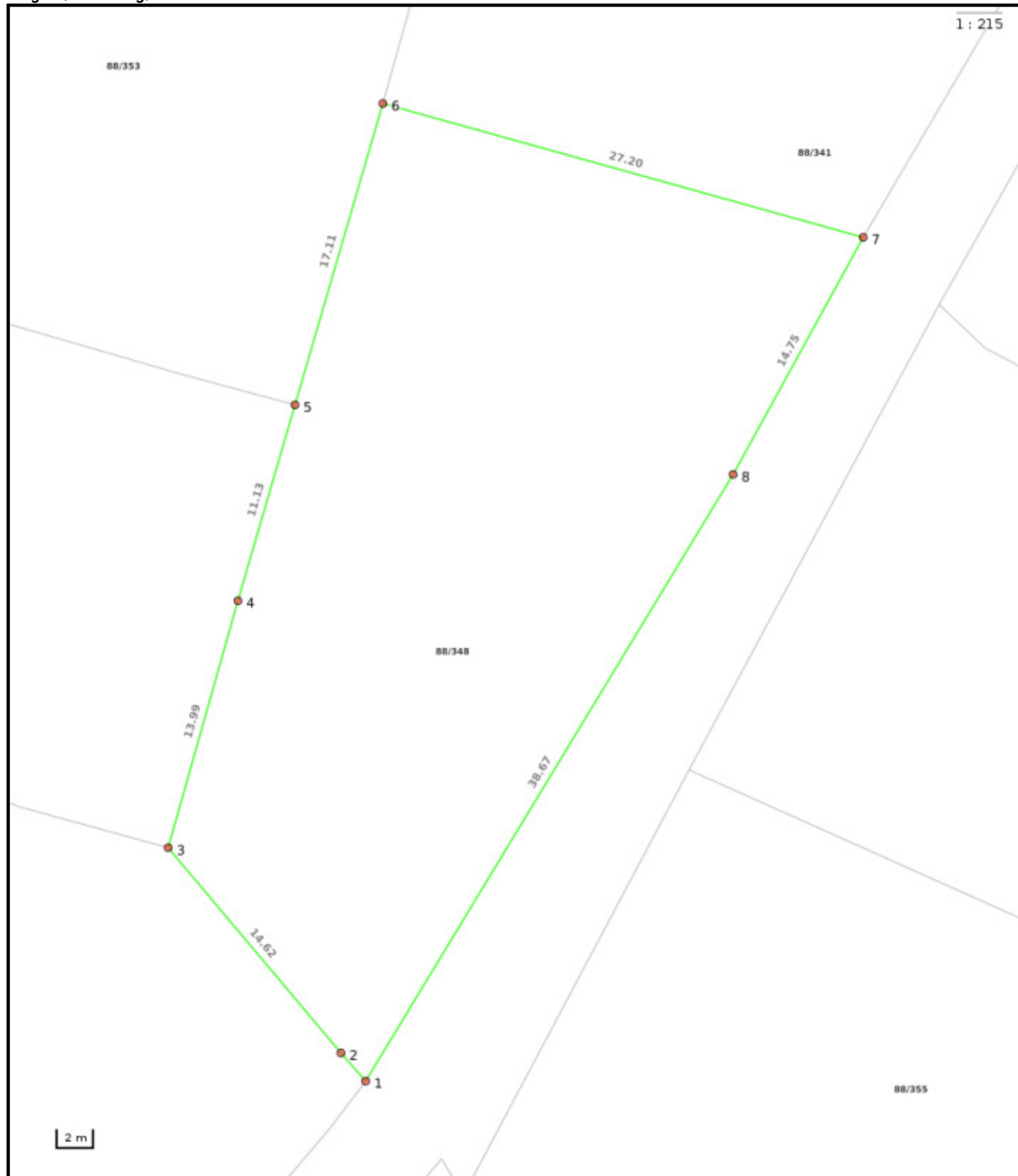
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktreste

Symboler

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

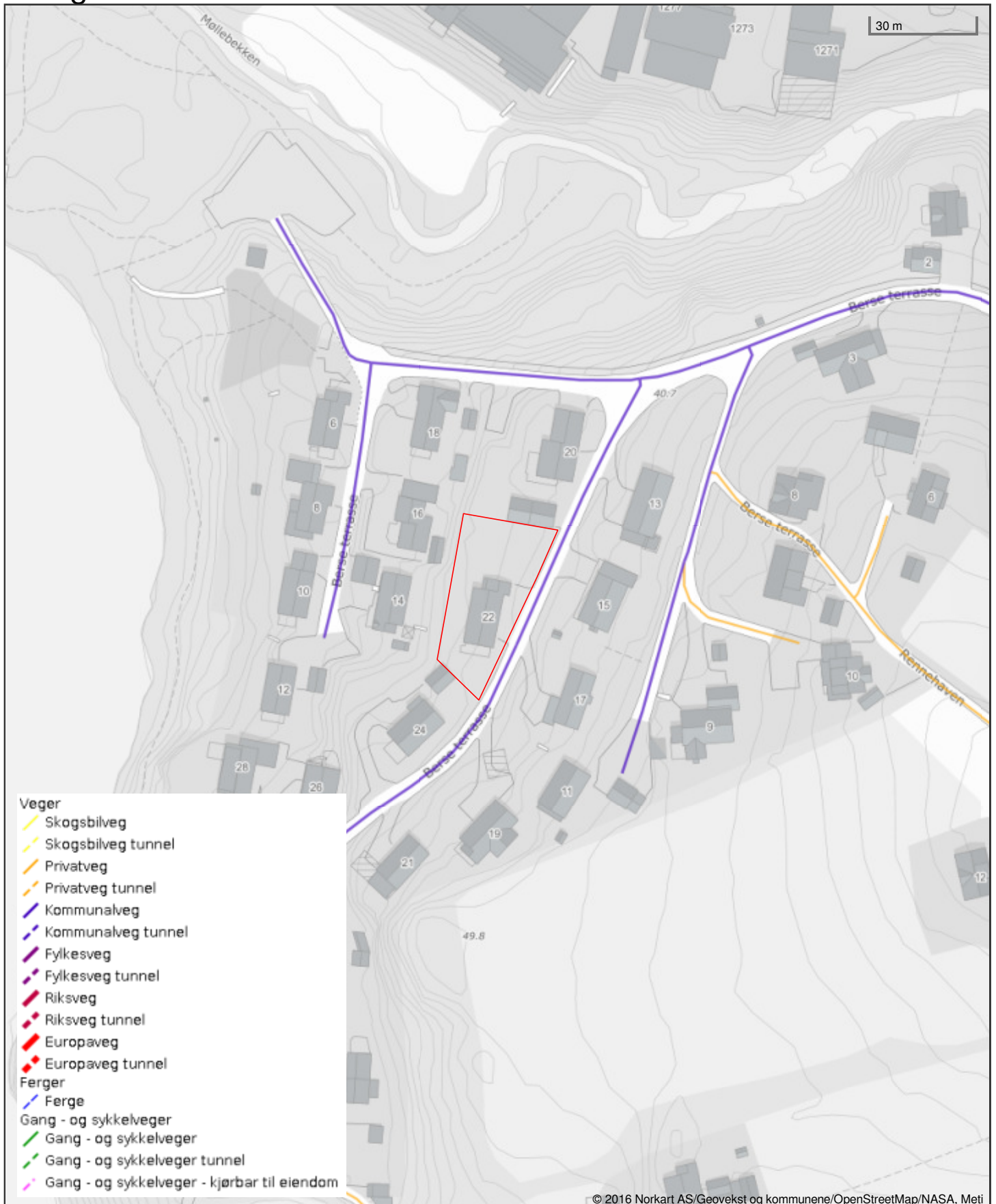
Areal og koordinater**Areal:** 1 008,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 465 303,41	454 845,78	2,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 465 304,82	454 844,30	14,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 465 315,12	454 833,92	13,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 465 328,87	454 836,50	11,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Rør
5	6 465 339,79	454 838,65	17,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Rør
6	6 465 356,58	454 841,96	27,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 465 351,65	454 868,71	14,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 465 338,14	454 862,79	38,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Umerket

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



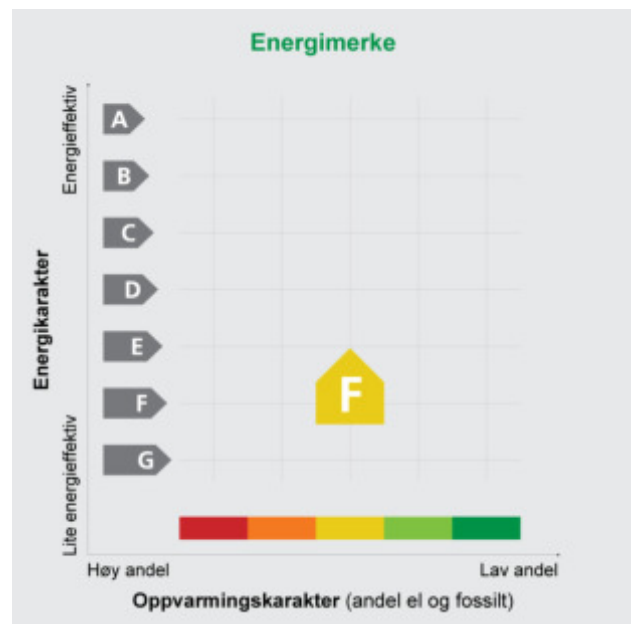
Vegstatuskart for eiendom 4216 - 88/348//



ENERGIATTEST

Adresse	Berse terrasse 22
Postnr	4760
Sted	BIRKELAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	88
Bnr.	348
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	167661157
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1414421
Dato	21.06.2022

Innmeldt av Fredrik A Juell



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår: 1968
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 180
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Ved
Varmepumpe: Henter varme fra uteluft
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Berse terrasse 22
Postnr/Sted: 4760 BIRKELAND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 21.06.2022 11:01:59
Energimerkenummer: A2022-1414421
Ansvarlig for energiattesten: Fredrik A Juell
Energimerking er utført av: Fredrik A Juell

Gnr: 88
Bnr: 348
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 167661157

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisolerers. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisolerers. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 varmeanlegg

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side


Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert veggleder/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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

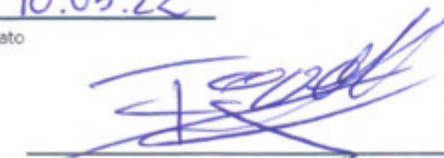
Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Birke land / 10.05.22

Sted/dato



Selgers signatur



Selgers signatur



ØRJAN AAS NIELSEN | Avd. leder / Eiendomsmegler | 99 15 90 73 | orjan@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Lillesand | Storgata 2D | 37 26 84 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/lillesand/>