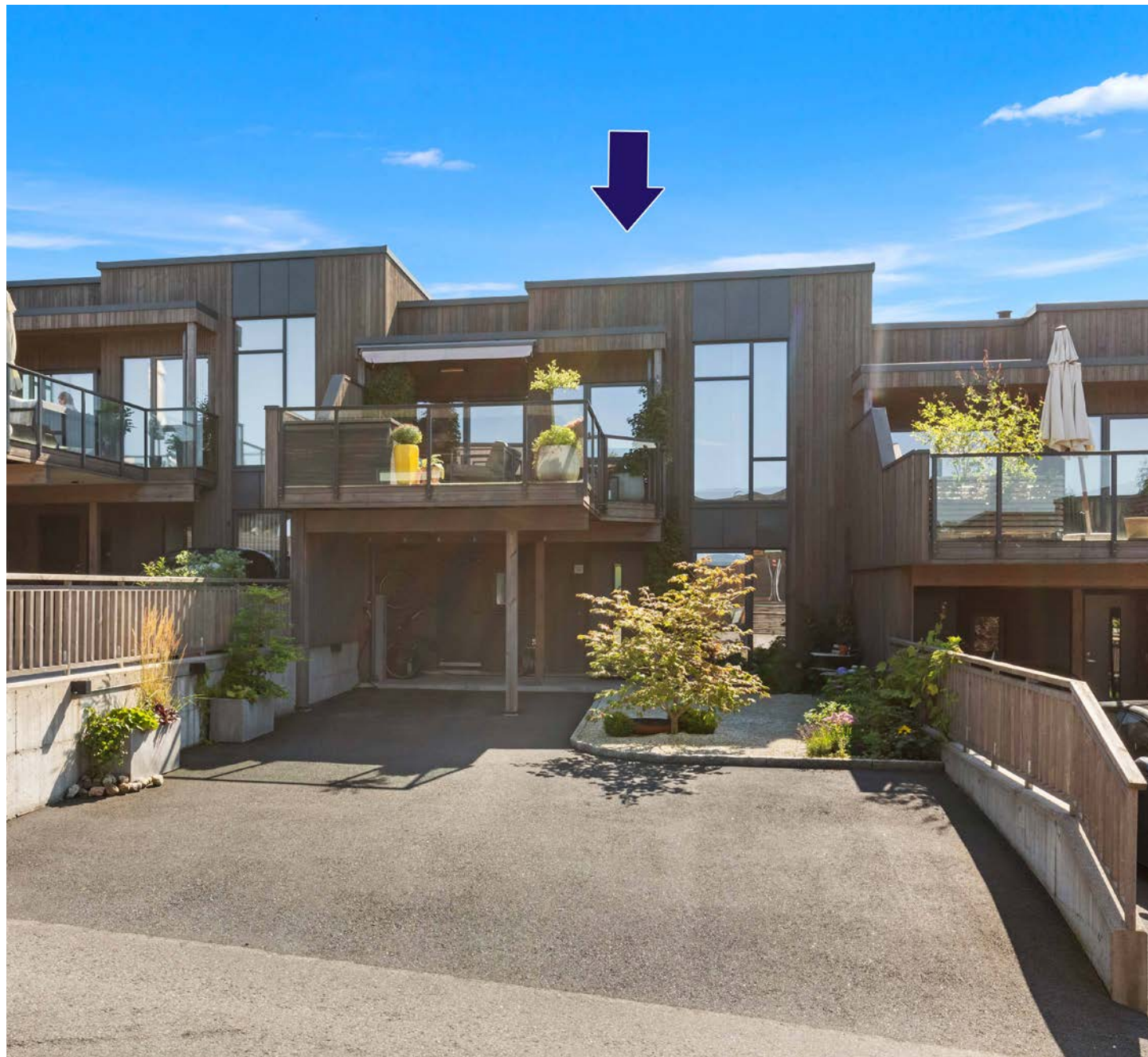


# Trollbærveien 55

Justneshalvøya



Prisantydning: **kr 5 690 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no





Meget barnevennlig og attraktiv beliggenhet på solrik tomt på Justneshalvøya, kun ca. 8 km. fra Kristiansand sentrum



Uteplass i begge etasjer, på begge sider av boligen!



# Nyere, oppgradert bolig med solrike uteplasser og carport m. el.lader. Barnevennlig beliggenhet!

## OMRÅDE

**Justneshalvøya**

## ADRESSE

**Trollbærveien 55, 4634**

**KRISTIANSAND**

## Prisantydning

**kr 5 690 000,-**

Omkostninger: **kr 162 550,-**

Totalpris: **kr 5 852 550,-**

Formuesverdi: **kr 1 151 673,-**

Kommunale avgifter: **kr 17 101,- per år**

Eiendomskatt: **kr 6 701,-**



BRA-i: 147 m<sup>2</sup>

BRA Total: 147 m<sup>2</sup>

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2018

Soverom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 200.2 m<sup>2</sup>

**Johan Rogge Elieson**

Eiendomsmegler

**464 73 135**

**[joan.elieson@sormegleren.no](mailto:joan.elieson@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# TROLLBÆRVEIEN 55

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 1021 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 37, bruksnummer 1023 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 147 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 147 m<sup>2</sup>

TBA: 47 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Vindfang , Hall m/trapp , Vaskerom , Bod , Bad , TV-stue , Soverom , Bod 2, Soverom 2.

2. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Trapperom , Stue/kjøkken , Soverom , Gang/garderobe , Bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m<sup>2</sup> Mål på terrasse/balkong er ca. angitt.

2. etasje

31 m<sup>2</sup> Mål på terrasse/balkong er ca. angitt.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Lovlighet: Byggetegninger - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

200.2 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Meget barnevennlig og attraktiv beliggenhet på solrik tomt på Justneshalvøya, kun ca. 8 km. fra Kristiansand sentrum. Umiddelbar nærhet til Drømmestien og Trollstien. Nyere boligfelt mellom



Topdalsfjorden og Gillsvann, godt tilrettelagt for barnefamilier og unge i etableringsfasen. Boligen ligger i et rolig område med friområder, lekeplasser, fotballbane basketballbane og sandvolleyballbane i nærheten. Kort vei til UiA, dagligvareforretning på Fagerholt, bussholdeplass, barnehage, barneskole og ungdomsskole. I nærområdet finner man også gode bademuligheter i sjø og ferskvann, samt et av byens flotteste turterreng i Jegersberg. Bussholdeplass like ved med avganger ca. hver 30 minutt. Det er kun ca. 8 km. (køfrie) til Kristiansand sentrum, 10 minutter med bil eller ca. 30 minutter på sykkel. Korte avstander til treningssenter, golfbane, Hamresanden, dyreparken og ellers alle fasiliteter. Rema og Coop Extra på Fagerholt er nærmeste butikker, ca. 1 km. unna som begge er søndagsåpne. Jokerbutikk på Justvik. For øvrig kort og effektiv reisevei til flere av byens store arbeidsplasser i Sørlandsparken eller Kvadraturen.

### **Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglern og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Bygningssakkyndig**

Takstmann Arild Grundetjern AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Satt inn vaskeromsinnredning. Utført av ufaglært. 2023.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Har vært tilfeller med skjeggkre.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, Angående skadedyr; selger kontakter skadedyrskontrollen angående skjeggkre før salg.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

### **Standard**

Velkommen til visning av Trollbærveien 55. En flott, nyere bolig med en meget attraktiv, barnevennlig beliggenhet på solrik tomt på Justneshalvøya.

Bilen parkeres på tomten/ i carport og herfra er det videre adkomst til boligens gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Herfra er det adkomst til øvrige rom i etasjen. I etasjen er tre av boligens fire soverom. Rommene har plass til stor seng med tilhørende møblement samt garderobeskap. Rommene passer utmerket som barnerom, gjesterom, mm. Et av rommene brukes idag som tv-stue og har videre adkomst til uteplassen på baksiden av boligen.

I underetasjen er det videre et lekkert flislagt baderom med varme i gulv. På badet er det servant med oppbevaring, toalett, og dushjørne. I etasjen er det er praktisk vaskerom med videre adkomst til bod med utgang/ inngang ved carport.

Under trappen er det ekstra oppbevaringsplass.

Videre opp til boligens 1. etasje.

Boligen hovedrom- et stort, godt rom med åpen stue kjøkkenløsning. Her er det peisovn som sørger for god varme og hygge på kaldere dager. Rommet er enkelt å innrede med plass til flere sittegrupper med tilhørende møblement. I rommet er det en deilig takhøyde samt gode lysinnslipp fra vindusflatene.

Kjøkkenet er levert av Strai og er betydelig oppgradert samt praktisk plassert i rommet. Integrerte hvitevarer som, kjøleskap/ fryseskap, stekeovn, induksjon platetopp (Bora) og oppvaskmaskin medfølger.

Her er alt lagt til rette for matlaging. Store vindusflater i rommet sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse med god plass til utemøblement, grill mm. Gode solforhold.

I etasjen er det også en egen "fløy" med et lekkert flislagt baderom og boligens hovedsoverom, samt walk-in garderobe. Hovedsoverommet har plass til stor seng med tilhørende møblement samt utgang til veranda.

Mellom baderommet og soverommet er det innredet en romslig walkin- garderobe.

Boligen er bygd i 2018, med oppgradert standard samt gjennomtenkte valg. Det er god plass til å parkere bilen på tomten og i carport med el.lader.

### **Tilstandsrapport**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 09.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 05.08.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen er bygd i 2018 og er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig har samtlige bygningsdeler normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig ble det utført hulltaking i vegg inn mot våtrom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Det er etablert fall til gulvsluket på våtrom. STRAI-kjøkkeninnredning er i god stand. BORA-induksjon platetopp med integrert ventilator er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Rørøppegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Peis er montert i stue, brannplate mangler på gulv. ENSY- boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3:

Innvendig > Pipe og ildsted: Rørpipe er montert, ingen synlige feil ble oppdaget under befaringen. Peis er montert i stua, brannplate anbefales montert på gulv. Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Konsekvens/tiltak: Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Følgende avvik har fått TG2:

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

-Bokhyller kan medfølge om kjøper ønsker.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

---



## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Elektrisk. Ved.

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

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 101

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5.495,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 701

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i oppgitte kommunale avgifter

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 151 673

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 376 359

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Velforening**

Eier av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.

### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, foret uforpliktende tilbud.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/37/1021:  
19.02.2018 - Dokumentnr: 452592 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438

01.01.2020 - Dokumentnr: 812351 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1001 Gnr:37 Bnr:1023

15.09.2010 - Dokumentnr: 697078 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2013 - Dokumentnr: 409520 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2013 - Dokumentnr: 409533 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2017 - Dokumentnr: 180258 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om rett til oppsetting av 2 stk. netstasjoner.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2017 - Dokumentnr: 180275 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om rett til å legge 24 kV jordkabel.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

---



Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2010 - Dokumentnr: 697078 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2013 - Dokumentnr: 409520 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2013 - Dokumentnr: 409533 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2017 - Dokumentnr: 180258 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om rett til oppsetting av 2 stk. nettstasjoner.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2017 - Dokumentnr: 180275 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om rett til å legge 24 kV jordkabel.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

---

30.07.2024 - Dokumentnr: 1749574 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Sørmeglere AS  
Org.nr: 944 121 331  
Elektronisk innsendt

19.02.2018 - Dokumentnr: 452564 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438

01.01.2020 - Dokumentnr: 455455 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1001 Gnr:37 Bnr:1021

4204/37/1023:  
19.02.2018 - Dokumentnr: 452592 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438

01.01.2020 - Dokumentnr: 812351 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1001 Gnr:37 Bnr:1023

15.09.2010 - Dokumentnr: 697078 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2013 - Dokumentnr: 409520 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2013 - Dokumentnr: 409533 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

---



28.02.2017 - Dokumentnr: 180258 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om rett til oppsetting av 2 stk. nettstasjoner.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2017 - Dokumentnr: 180275 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om rett til å legge 24 kV jordkabel.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2010 - Dokumentnr: 697078 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2013 - Dokumentnr: 409520 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2013 - Dokumentnr: 409533 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2017 - Dokumentnr: 180258 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS

---

Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om rett til oppsetting av 2 stk. nettstasjoner.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2017 - Dokumentnr: 180275 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om rett til å legge 24 kV jordkabel.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2024 - Dokumentnr: 1749574 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Sørmeqleren AS  
Org.nr: 944 121 331  
Elektronisk innsendt

19.02.2018 - Dokumentnr: 452564 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438

01.01.2020 - Dokumentnr: 455455 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1001 Gnr:37 Bnr:1021

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 29.11.2018. Ferdigattesten gjelder rekkehus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygget ligger på grensen til naboeiendommene gnr. 37 bnr. 1022 og gnr. 37 bnr. 1020

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr 1404 , Justneshalvøya, Felt B2, detaljregulering datert 25.01.2006. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

#### **Legalpant**

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

---

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Prisantydning

Kr 5 690 000

### Totalpris

Kr 5 852 550

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 142 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 162 550,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

## **Overtakelse**

Etter avtale.

## **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

## **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

## **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

## **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormeglere.no/personvern](http://sormeglere.no/personvern)



**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss

**Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til 1,40 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 118 800,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Henrik Stenersen Brandeggen

Linda Beate Fidjeland

**Oppdragsansvarlig**

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

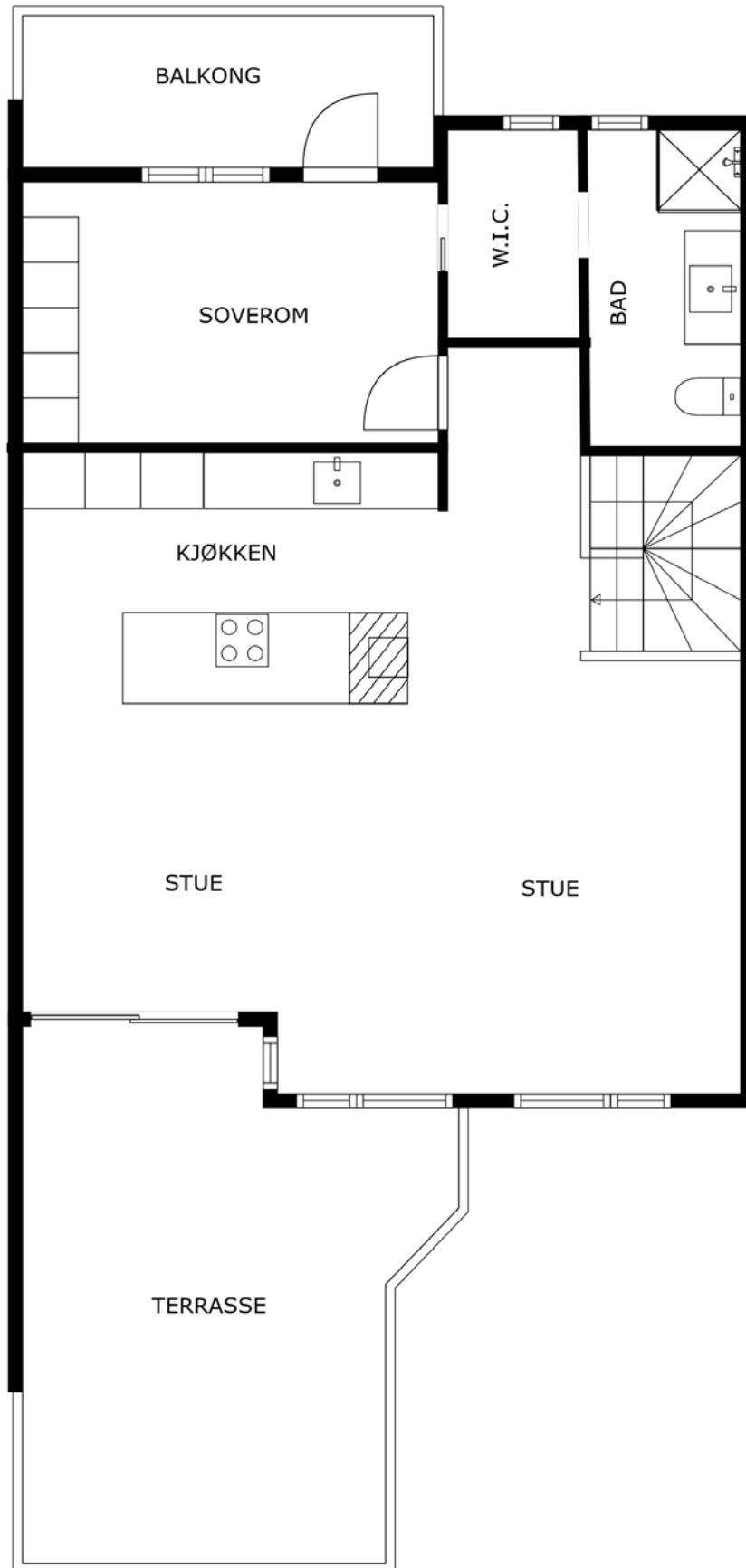
Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

14.08.2024

---



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Nyere, oppgradert bolig med solrike uteplasser og carport m. el.lader. Barnevennlig beliggenhet! 4 sov/2 bad/vaskerom



Boligen hovedrom- et stort, godt rom med åpen stue kjøkkenløsning



Her er det peisovn som sørger for god varme og hygge på kaldere dager. Rommet er enkelt å innrede med plass til flere sittegrupper med tilhørende møblement



Kjøkkenet er levert av Strai og er betydelig oppgradert samt praktisk plassert i rommet. Integreerte hvitevarer som, kjøleskap/ frysenskap, stekeovn, induksjon platetopp (Bora) og oppvaskmaskin medfølger





Her er alt lagt til rette for matlaging.



Store vindusflater i rommet sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp









Fra kjøkkenet/ stuen er det utgang til terrasse



God plass til utemøblement, grill mm. Gode solforhold.





Hovedsoverommet har plass til stor seng med tilhørende møblement samt utgang til veranda.



Videre mot hovedsoverom. I etasjen er det også en egen "fløy" med et lekkert flislagt baderom og boligens hovedsoverom, samt walk-in



Mellom baderommet og soverommet er det innredet en romslig walk-in-garderobe.

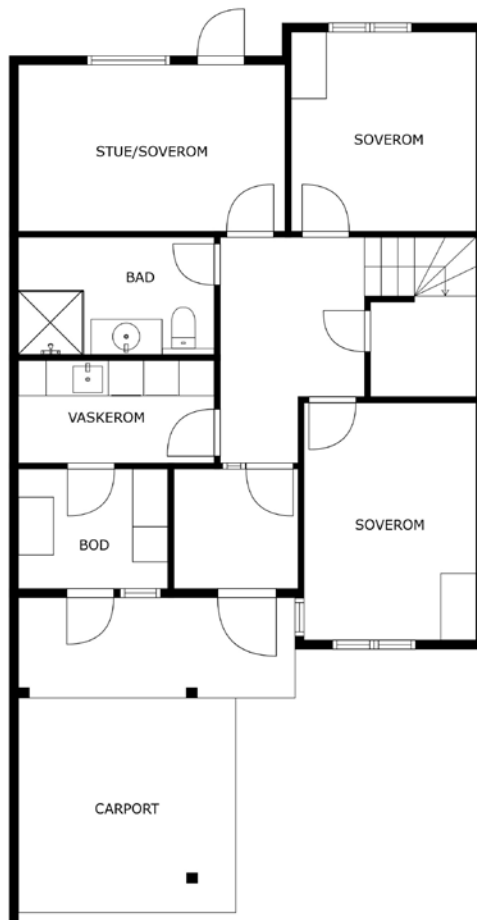


Lekker baderom med stilren innredning og flisvalg.



Veranda- utg. hovedsoverom





PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



I etasjen er tre av boligens fire soverom. Soverom II



Soverom III. Rommene passer utmerket som barnerom, gjesterom, mm



Soverom 4. Rommet brukes idag som tv-stue og har videre adkomst til uteplassen på baksiden av boligen.









I underetasjen er det videre et lekkert flislagt baderom med varme i gulv. På badet er det servant med oppbevaring, toalett, og dushjørne.



I etasjen er det er praktisk vaskerom med videre adkomst til bod med utgang/ inngang ved carport.





Bilen parkeres på tomten/ i carport og herfra er det videre adkomst til boligens gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.



Fasade- bakside. Videre følger bilder fra uteplassene



# Nabolagsprofil

Trollbærveien 55 - Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 145 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Havlveien Linje 12	5 min	0.4 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	8 min	6.3 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	10 min	8.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min	8.4 km
Kongshavn brygge Linje 91	18 min	14 km

## Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 557 elever, 33 klasser	26 min	1.9 km
Justvik skole (1-7 kl.) 211 elever, 13 klasser	4 min	2.5 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	10 min	0.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min	
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min	8.5 km

«Det er fint og trivelig her :)»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

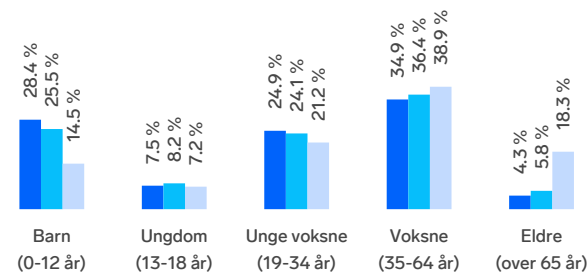
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Justvik/Justneshalvøya	2 808	1 009
Justvik	3 835	1 428
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	8 min	0.6 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	12 min	0.9 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min	3.9 km



## Dagligvare

Joker Justvik Post i butikk, PostNord	26 min	2 km
Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	5 min	3.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

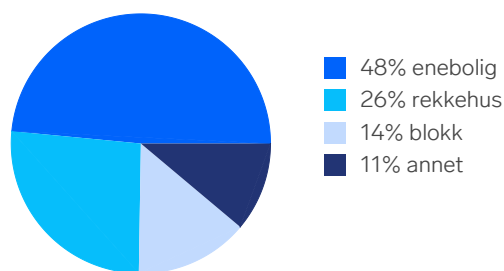
 **Trafikk**  
Lite trafikk 89/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

## Sport

-  Salvesvei 7er kunstgressbane  
Ballspill 2 min   
0.2 km
-  Justvik nærmiljøpark, sandvolley  
Sandvolleyball 9 min   
0.6 km
-  EVO Fagerholt 5 min 
-  TRENER1 6 min 

## Boligmasse







«Hyggelige folk, stille og rolig, nær sjø og natur. Mange badevann, gode turområder. Nær by, men likevel landlig»

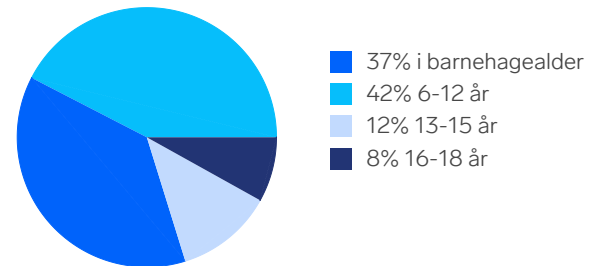
Sitat fra en lokalkjent



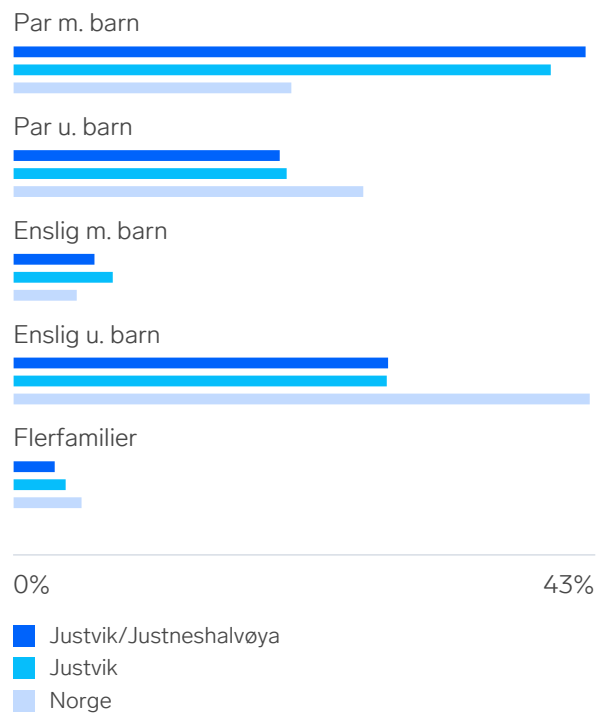
## Varer/Tjenester

-  Rona Senter 9 min 
-  Apotek 1 Fagerholt 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%







# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

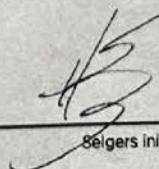
Gjeldende fra januar 2020.



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.

- 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     Frysenskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene 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.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- 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.
- 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.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

  
\_\_\_\_\_  
Sølgers 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 vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende 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 løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Bokhyller kan medfølge om kjøper ønsker.

Kristiansand 05.08.24

Sted/dato

Henrik Brandeggen

Selgers signatur

Linda Beate Fidjeland

Selgers signatur



# Egenerklæring

Trollbærveien 55, 4634 KRISTIANSAND S

08 Jul 2024

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Trollbærveien 55

**Postadresse**

Trollbærveien 55

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt desember 2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd der siden desember 2018 sammen med mann og to barn.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

## Informasjon om selger

---

**Hovedselger**

Fidjeland, Linda Beate

**Medselger**

Brandeggen, Henrik Stenersen

## Forbehold

---





Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2023

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satt inn vaskeromsinnredning.

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært tilfeller med skjeggkre.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Angående skadedyr; selger kontakter skadedyrskontrollen angående skjeggkre før salg.

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93838011**

# Tilstandsrapport

📍 Trollbærveien 55, 4634 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 37, bnr. 1021

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m<sup>2</sup> BRA-i: 147 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.08.2024

Rapportdato: 09.08.2024

Oppdragsnr.: 18128-1872

Referansenummer: EG9167

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN Δ/S



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern  
Uavhengig Takstingeniør  
post@grundetjern.no  
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 2018 og er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har samtlige bygningsdeler normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Innvendig ble det utført hulltaking i vegg inn mot våtrom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Det er etablert fall til gulvsluket på våtrom. STRAI-kjøkkeninnredning er i god stand. BORA-induksjon platetopp med integrert ventilator er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Rørapplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Peis er montert i stue, brannplate mangler på gulv. ENSY- boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

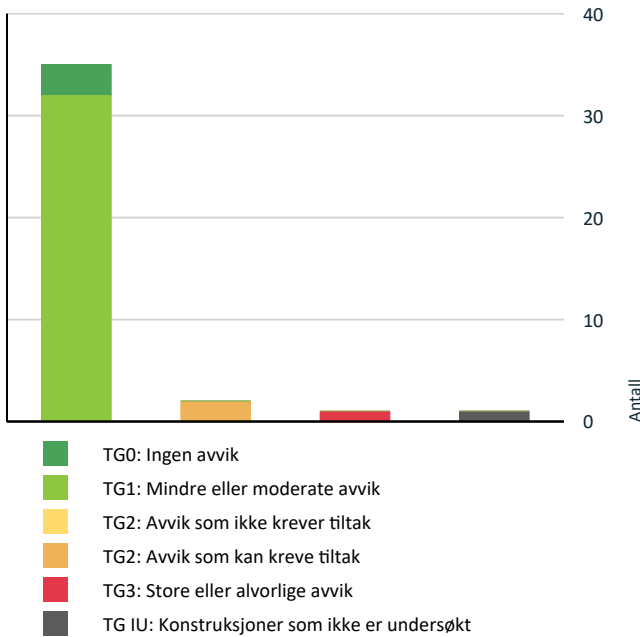
[Gå til side](#)

## Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

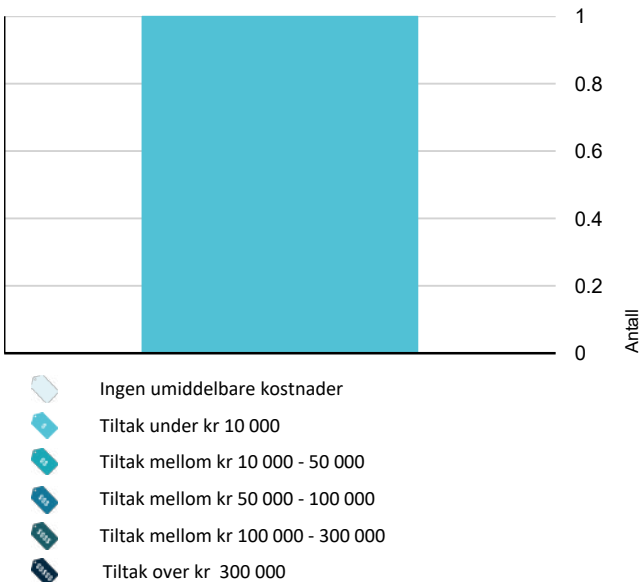
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

Frittliggende garasjer/bygg, støttemurer, gjerder m.m. blir ikke kontrollert under beferingen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takpapp er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

### Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er i god stand.

### Veggkonstruksjon

Kledningen er i god stand.

Kledningen er utlekket og musebånd er montert.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Flatt tak med fall til sluk.

Forbehold vedr. luftespalte mellom isolasjon og undertak må tas da dette ikke kan kontrolleres uten å gjøre fysiske inngrep i konstruksjonen, noe det ikke er gjort.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

Vinduer er i god stand.

### Dører

Ytterdører er i god stand.

Terrassedør på soverom tar i dørterskel og bør justeres.

YALE-kodelås er montert ved boddør.



Inngangsdør.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er i god stand, rekkverk er iht. krav.

## INNSENDIG

### Overflater

Overflater gulv:

1. etasje:

Vf: Fliser.  
Hall m/trapp: Parkettgulv.  
Vaskerom: Fliser.  
Bad: Fliser.  
Bad: Parkettgulv.  
Soverom x 2: Parkettgulv.  
TV-stue: Parkettgulv.

2. etasje:

Stue/kjøkken: Parkettgulv.  
Soverom: Parkettgulv.  
Gang: Parkettgulv.  
Bad: Fliser.

Forbehold om feil må tas.

### Etasjeskille/gulv mot grunn



# Tilstandsrapport

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hall, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i lite soverom 1. etasje, avvik i rommet var 9 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom 1. etasje, avvik i rommet var 6 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 7 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom 2. etasje, avvik i rommet var 3 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

## TG 0 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

## TG 3 Pipe og ildsted

Rørpipe er montert, ingen synlige feil ble oppdaget under befaringen.

Peis er montert i stua, brannplate anbefales montert på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

### Konsekvens/tiltak

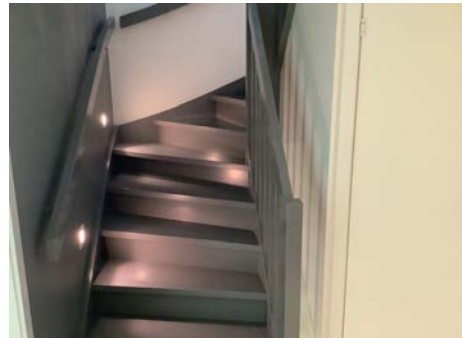
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Innvendige trapper

Tett trapp, håndløper og rekkverk er iht. krav.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser/malte vegger.

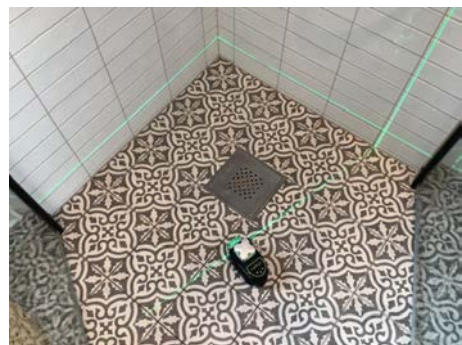
### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

## 2. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i god stand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbildet.

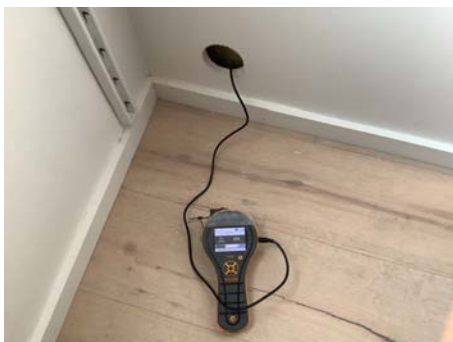
## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og gang, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i vegg hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelas.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert vaskekum/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble registrert.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbildet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og vaskerom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser/malte vegger.

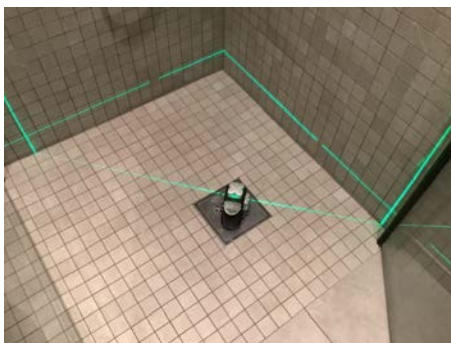
### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv, det bør fuges ved dørterskel.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelasere.



### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i god stand.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbildet.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og vaskerom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning er i god stand.

BORA-induksjon platetopp med integrert ventilator er montert.



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rørplogget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.



### TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

### TG 1 Ventilasjon

ENSY boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann har ikke denne fagkunnskap.



### TG 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2018 og er på 194 liter.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringsskapet.

El.bil-lader er montert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

# Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**2018**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat er ikke montert i leiligheten og må monteres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

## TG 0 Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

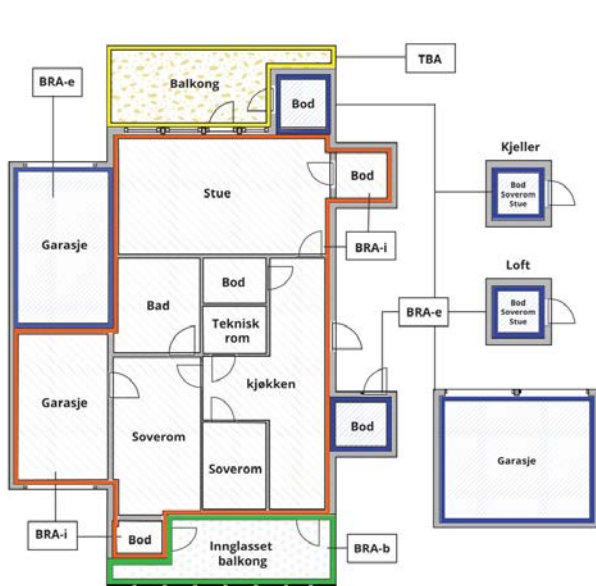
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	73			73	16
2. etasje	74			74	31
<b>SUM</b>	<b>147</b>				<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>147</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Vaskerom , Bod , Bad , TV-stue , Soverom , Bod 2, Soverom 2		
2. etasje	Trapperom , Stue/kjøkken , Soverom , Gang/garderobe , Bad		

### Kommentar

Mål på terrasse/balkong er ca. angitt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Henrik Stenersen Brandeggen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	1021		0	200.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Trollbærveien 55

### Hjemmelshaver

Brandeggen Henrik Stenersen, Fidjeland Linda  
Beate

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 390 000	2018

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.07.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.08.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EG9167>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon









ROGER AAMODT BYGG AS  
Linnegrøvan 16  
4640 SØGNE

Vår ref.:  
201802467-6  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 29.11.2018

### Trollbærveien 55 - 37/1021 - Ferdigattest

---

Byggeplass:	Trollbærveien 55	Eiendom:	37/1021
Ansvarlig søker:	ROGER AAMODT BYGG AS	Adresse:	Linnegrøvan 16 4640 SØGNE
Tiltakshaver:	ROGER AAMODT EIENDOM AS	Adresse:	Linnegrøvan 16 4640 SØGNE
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

---

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

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

Ferdigattesten gjelder for oppføring av enebolig i kjede slik det er beskrevet i tillatelse av 6.4.2018.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Margrethe Nygård  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Kopi: ROGER AAMODT EIENDOM AS, Linnegrøvan 16, 4640 SØGNE

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSAND S

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Margrethe Nygård  
**Telefon**  
+47 38 24 32 34

**E-postadresse**  
post.teknisk@kristiansand.kommune.no  
  
**Webadresse**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746



ROGER AAMODT BYGG AS  
Linnegrøvan 16  
4640 SØGNE

Vår ref.:  
201802467-3  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 6.4.2018

### Trollbærveien 55 - 37/1021 - Kjedet enebolig med carport - Tillatelse

---

Byggeplass:	Trollbærveien 55	Eiendom:	37/1021
Ansvarlig søker:	ROGER AAMODT BYGG AS	Adresse:	Linnegrøvan 16 4640 SØGNE
Tiltakshaver:	ROGER AAMODT EIENDOM AS	Adresse:	Linnegrøvan 16 4640 SØGNE
Tiltakstype:	Kjedehus, enebolig med carport	Tiltaksart:	Oppføring

---

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 27.2.2018 og 5.4.2018 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i kjede med tilhørende carport.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

---

#### Søknaden:

Søknad om tiltak er mottatt 27.2.2018. Tiltaket omfatter oppføring av enebolig i kjede med tilhørende carport. Mønehøyde er oppgitt på tegning til å være 6,5 meter. Boligen oppføres med flatt tak og terrasse over carport. Første etasje består av tre soverom, entre, vaskerom, bod og bad. Andre etasje består av kjøkken, stue, soverom, garderobe og bad samt balkong mot sørøst.

Bebyggelsen plasseres i henhold til planen.

BYA inkludert parkering er oppgitt til 118,6 m<sup>2</sup>. BRA er oppgitt til 172,5 m<sup>2</sup>.

#### Spesielle forhold:

Det er en forutsetning for godkjenningen at det etableres gjerde eller hekk i tomtegrense mot offentlig regulert turdrag (o\_GTD2) i henhold til reguleringsbestemmelse § 1.10.

**Postadresse**  
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSSAND S

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Margrethe Nygård  
**Telefon**  
+47 38 24 32 34

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

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



### **Gjeldende plangrunnlag:**

Reguleringsbestemmelser for Justneshalvøya, Felt B2, detaljregulering er gjeldene for omsøkt eiendom, og denne ble godkjent av bystyret 21.9.2016. Formål: Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse.

Det er angitt i bestemmelsene § 1.2 at gjeldene tomt har en maks utnyttning BYA på 120 m<sup>2</sup> inkludert parkering. Maks BRA = 180 m<sup>2</sup>. Maks cotehøyde gesims/møne = 53 og maks cotehøyde gulv første etasje = 46. Maks antall boenhet = 1.

§ 1.11 angir at tomt 126 (omsøkt eiendom) er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 127. Yttervegg for omsøkt eiendom kan plasseres i felles tomtegrense med tomt 125 og tomt 127. Det tillates vindu i henhold til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.

### **Byggetomten:**

Eiendommen ble etablert 19.2.2018 og er tilkoplest offentlig vann- og avløpsnett. Tomten har et beregnet areal på 200,2 m<sup>2</sup>.

### **Avkjørsel:**

Avkjørselstillatelse er gitt som vist på reguleringsplankart.

### **Estetiske krav:**

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

Plan og bygningsseksjonen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 27.2.2018 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg.

### **Naturmangfoldloven**

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

Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket, og det er ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

### **Beliggenhet og høydeplassering:**

Høydeplasseringen definert som topp gulv første etasje fastsettes til cote + 45,75 meter (NN2000).

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

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

### **Parkering og uteareal:**

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

Det skal dokumenteres minimum 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet, areal brattere enn 1/3 regnes ikke med i beregningen. Uteoppholdsareal er vist på situasjonskart mottatt 5.4.2018.

### **VA-tilkobling:**

Tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Sak: 201801830 med følgende kommentar: «*Det tilkobles felles private stikkledninger. Avtale må vedlegges fedigmelding*».



**Overvann:**

Overvann løses på egen grunn, takvann føres til terreng.

**Adresse:**

Matrikelavdelingen har tildelt tiltaket følgende adresse Trollbærveien 55.

**Tilsyn:**

Kommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven drive tilsyn i byggesaker. Denne type bygg er prioritert med hensyn til tilsyn og det bør derfor påregnes at den kan bli foretatt tilsyn i ett eller flere områder innenfor tiltaket.

**Gjennomføringsplan:**

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

**Erklæring om ansvarsrett:**

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

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

**Bruk av underleverandører:**

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

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

**Ferdigstillelse:**

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
4. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

**Gebyr:**

Behandlingsgebyr for byggesak kr 26.000,- + kartavgift kr 1.000,-. **Til sammen kr 27.000,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

**Gyldighet:**

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

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

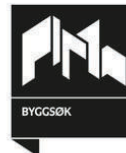
Margrethe Nygård  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Kopi:           ROGER AAMODT EIENDOM AS, Linnegrøvan 16, 4640 SØGNE

# Søknad om tillatelse i ett trinn

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



## Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd, OPPFYLLES.  
Tiltaket skal prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2.  
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

## Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Andre Gnr/bnr	Adresse
Kristiansand	37	1021	tomt nr 126	Trollbærveien 55, 4634 Kristiansand

## Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Ettrinnsøknad	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	133	bolig

## Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer	Telefon
foretak	ROGER AAMODT EIENDOM AS	Linnegrøvan 16, 4640 SØGNE	998182514	91189064

e-postadresse  
post@rogeraamodt.no

## Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson
ROGER AAMODT BYGG AS	988412988	Linnegrøvan 16, 4640 SØGNE	Gry K. Vatnedalen

Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
41362173	41362173	post@rogeraamodt.no

## Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

## Følgerevurdering

Det søkes om å bygge en kjedet enebolig med carport. Det er planlagt 7 eneboliger i rekke, se vedlagte situasjonskart og vi søker først inn de tre øverste. Søknadene sendes inn separat for hver bolig.

Denne søknaden gjelder for tomt 126, Trollbærveien 55.

Boligen er i henhold til plan

Kotehøyde toppgulv 1.etasje blir 45,75m

BYA inkl 2p-plasser er 118,6m<sup>2</sup>

## Arealdisponering

### Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Justneshalvøya felt B2, plan nr 1404

Reguleringsformål  
Boligbygging

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
BYA	120 m <sup>2</sup>

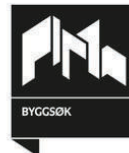
### Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	200,20 m <sup>2</sup>
= Beregnet tomteareal	200,20 m <sup>2</sup>



# Søknad om tillatelse i ett trinn

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



## Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	120,00 m <sup>2</sup>
Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m <sup>2</sup>
- Areal som skal rives	0,00 m <sup>2</sup>
+ Areal ny bebyggelse	100,60 m <sup>2</sup>
+ Parkeringsareal	18,00 m <sup>2</sup>
= Sum areal	118,60 m <sup>2</sup>

## Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	118,60
----------------------------	--------

## Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket.  
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

## Bygningsopplysninger

	m <sup>2</sup> BYA	m <sup>2</sup> BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Ny bebyggelse	100,60	172,50	0,00	172,50	1	0	1
Av dette åpne arealer	0,00	24,80	0,00	24,80	0	0	0
Sum	100,60	147,70	0,00	147,70	1	0	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

## Krav til byggegrunn

### Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

### Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

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

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

## Tilknytning til veg og ledningsnett

### Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

### Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

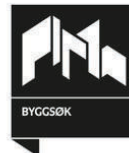
### Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

# Søknad om tillatelse i ett trinn

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



## Overvann

Takvann/overvann føres til terreng

## Løfteinnretninger

### Løfteinnretninger

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

## Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C	Kvittering nabovarsel	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	fasadetegninger	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	fasadetegninger del 2	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	fasadetegninger del 3	Vedlagt søknaden
Tegning ny snitt	E	snitt tegninger	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	Plantegninger 1.etg	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	Plantegninger 2.etg	Vedlagt søknaden
Situasjonskart	F	Situasjonskart	Vedlagt søknaden
Søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Ansvarserklæringer signerte	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Bekreftelse fra Topdalsfjorden	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Stikningsplan 55	Vedlagt søknaden

## Erklæring og signering

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

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

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

### Ansvarlig søker

### Tiltakshaver

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

Dato \_\_\_\_\_

Dato 26.02.2018

Signatur \_\_\_\_\_

Signatur Søknaden er elektronisk signert  
ROGER AAMODT BYGG AS

Gjentas med blokkbokstaver





# Trollbærveien 53-65

Dato: 28.11.2017

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

*UTOPRIKED AVSITT 05.05.18 OLU*



DATA DESIGN SYSTEM

7-BOLIGER

ROGER AAMODT AS

Dunjal 22.12.2017

Sit.koft

Trollbærveien 121, 122, 123, 124, 125

G.NR.

B.NR.

KOMMUNE: KRISTIANSAND

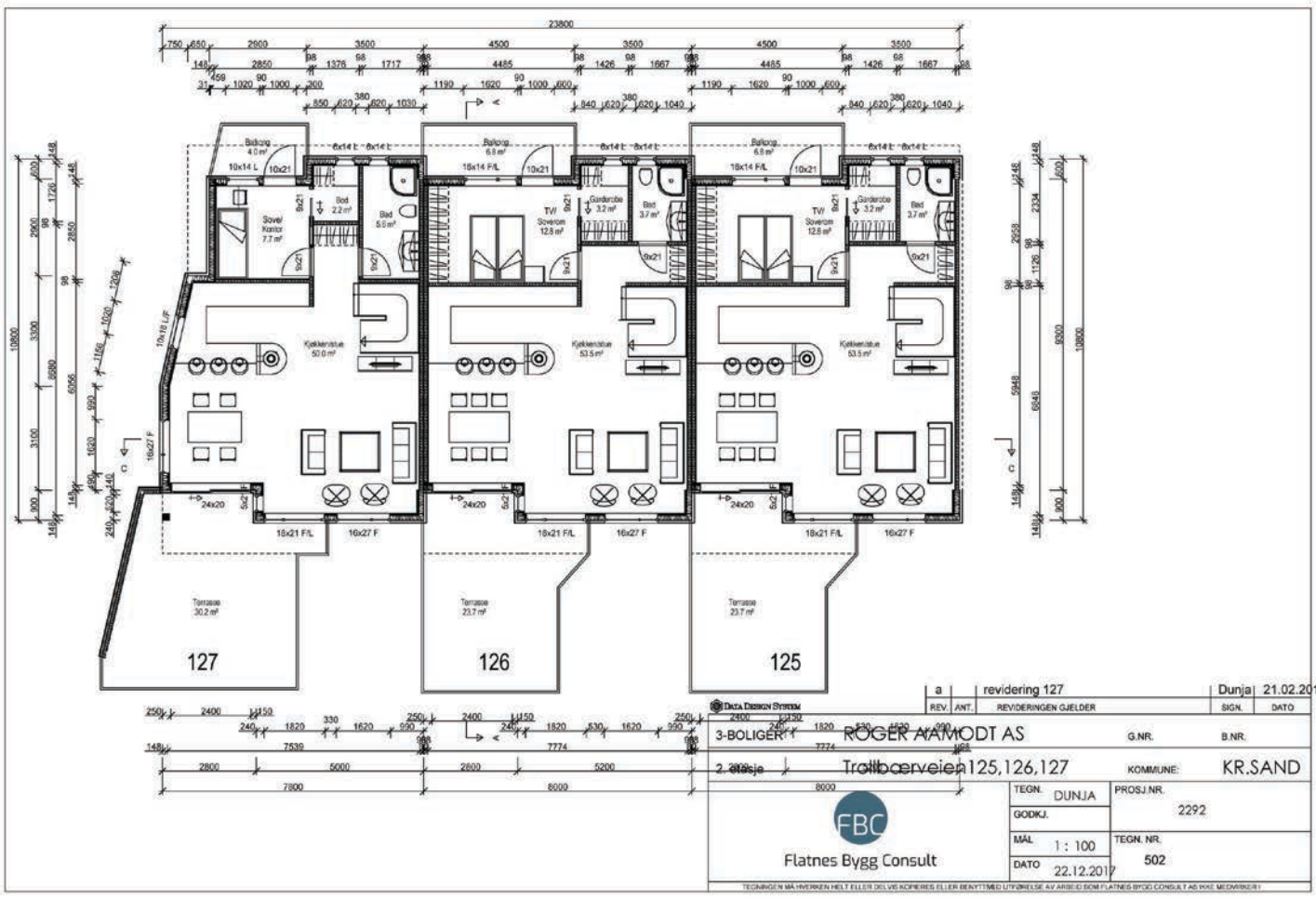
**FLATNES**  
bygg consult as

TEGN. NR. 2291PRJ  
 PROSJEKT NR. 2291PRJ  
 GODKJ. 2291PRJ

MÅL 1 : 500  
 DATO 28.11.2017

TEGN. NR. 507





a revidering 127 Dunja 21.02.2018

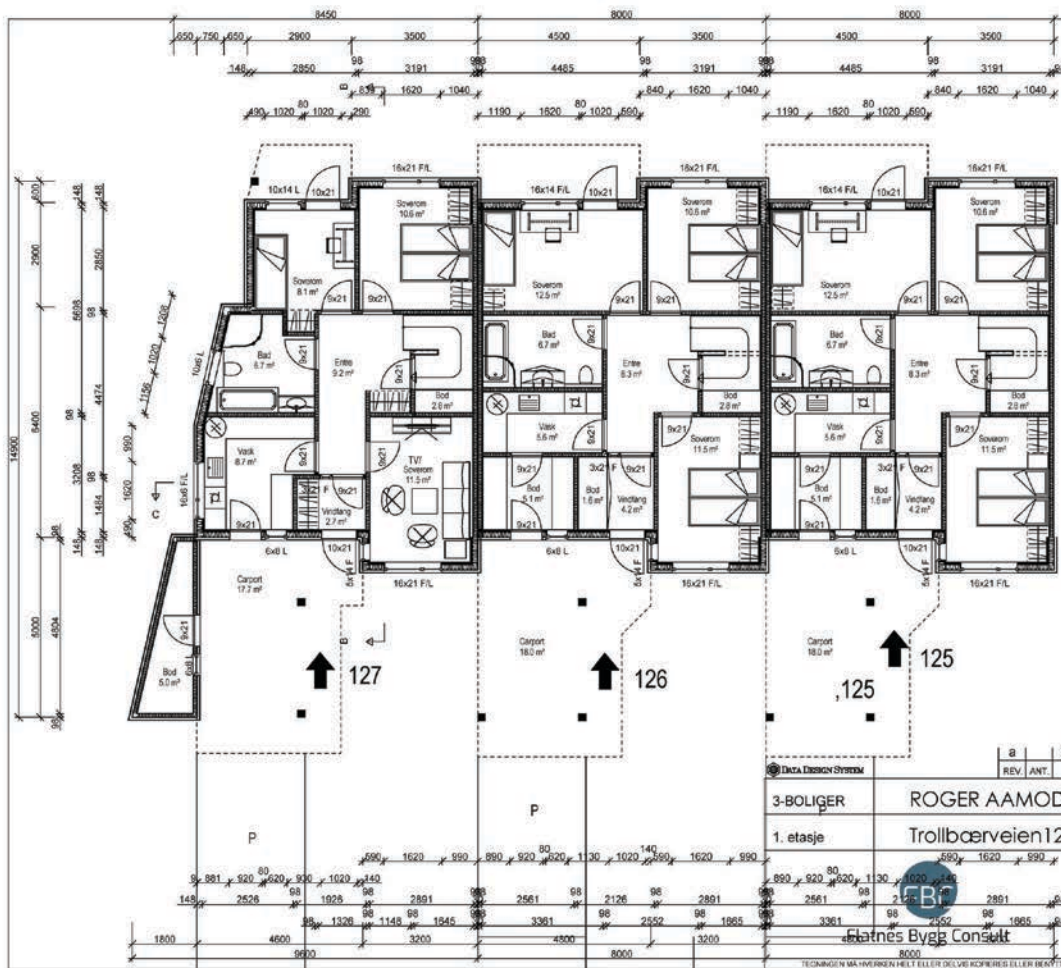
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

3-BOLIGER  
2. etasje  
Trollbarveien 125, 126, 127

ROGER AMODT AS  
Kommune: KR.SAND

	TEGN. DUNJA	PROSJEKT NR. 2292
	GODKJ.	
	MÅL 1:100	TEGN. NR. 502
	DATO 22.12.2017	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTPÅRBEIET AV ANNE GJENNOM FLATNES BYGGCONSULT AS PÅ NOEN MÅTTER



Area/beregninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m <sup>2</sup>		
	Pr etasje	Utvendig lokketareal	Sum BRA
H. etg. plan	65.4	5.0	19.0
1. etg. plan	67.0	0.0	2.6
<b>SUM:</b>	<b>132.4</b>	<b>5.0</b>	<b>21.6</b>
BYA:	120.0	0.0	0.0

127

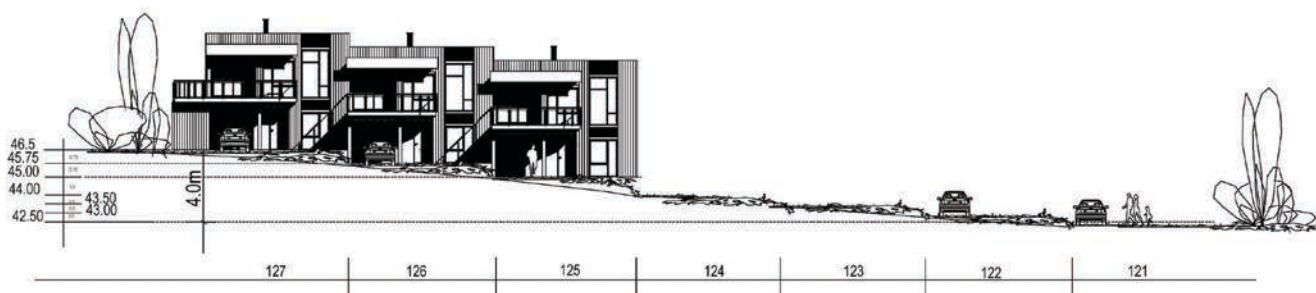


126.125

Area/beregninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m <sup>2</sup>		
	Pr etasje	Utvendig lokketareal	Sum BRA
H. etg. plan	73.0	19.5	92.5
1. etg. plan	74.7	5.3	80.0
<b>SUM:</b>	<b>147.7</b>	<b>24.8</b>	<b>172.5</b>
BYA:	118.6	0.0	118.6

a		revidering 127		Dunja		21.02.2018	
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER				SIGN.	DATE
3-BOLIGER		ROGER AAMODT AS		G.NR.		B.NR.	
1. etasje		Trollbærveien 125, 126, 127		KOMMUNE:		KR.SAND	
TEGN.	DUNJA	PROSJ.NR.		2292			
GODKJ.		TEGN.NR.		501			
MAL	1 : 100						
DATE	22.12.2017						

TEGNINGEN ER HÅVÆRNET, HELE ELLER DELVE KOPIERES ELLER BRUKES MED UTSIKT TIL AVVIK SOM FLÅNES PROSJEKTSJEFER KAN MEDVIRKE



NORD-VEST



SYD-VEST

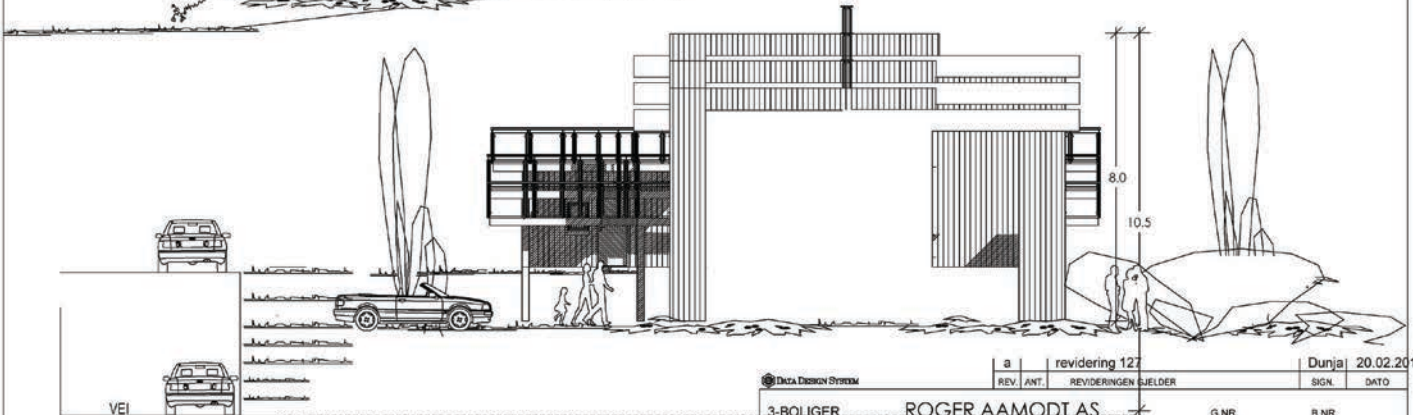


c	revidering 127	Dunja	20.02.2018
b	terrasse	Dunja	18.12.2017
A	KOTEHØYDE	Dunja	04.12.2017

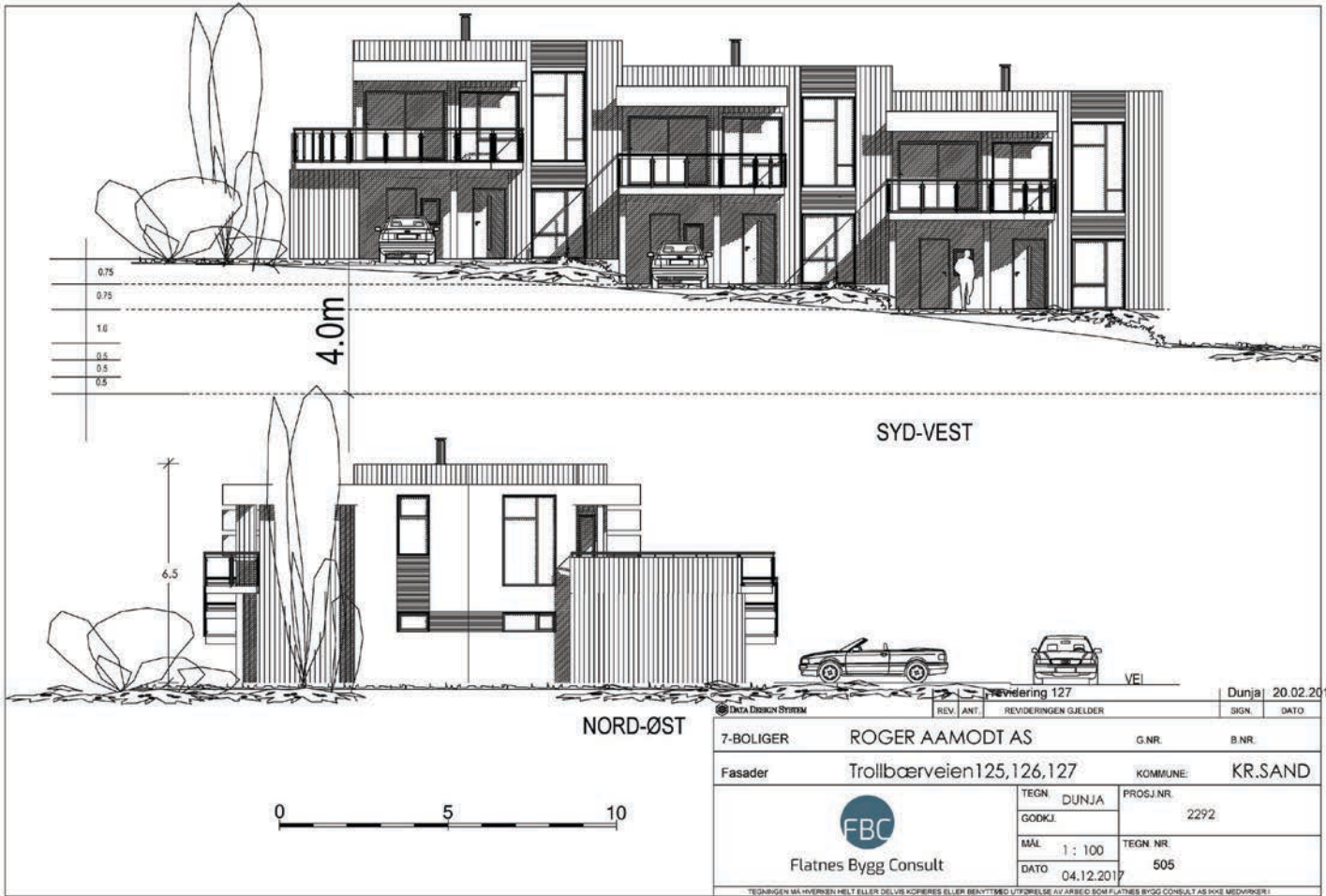
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
3-BOLIGER		ROGER AAMODT AS	G.NR.	B.NR.
Fasader		Trollbærveien 125, 126, 127	KOMMUNE:	KR.SAND
 Flatnes Bygg Consult		TEGN.	DUNJA	PROSJEKTNR.
		GODKJ.		2292
		MÅL	1 : 200	TEGN. NR.
		DATO	28.11.2017	504

TEGNINGEN MÅ HVISKENA HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTKJØELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGGCONSULT AS PÅ KKE MEDVINDET

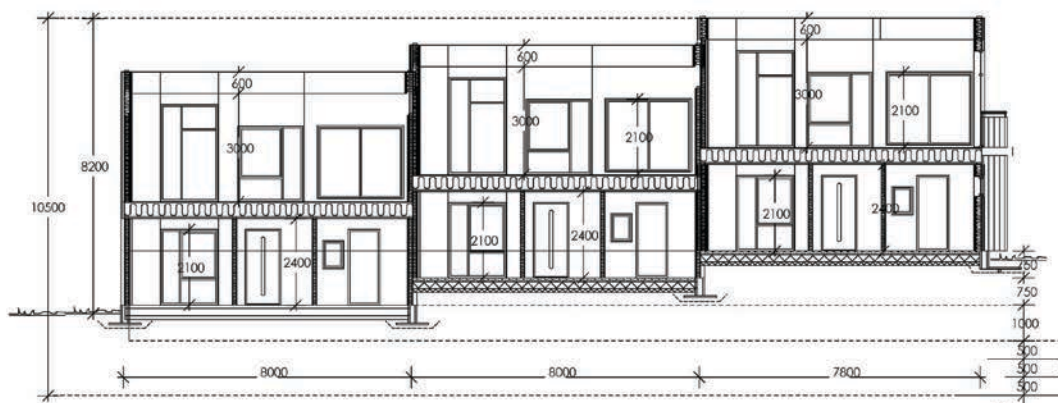




a		revidering 127		Dunja		20.02.2018	
REV.	ANT.	REVIDERINGEN		SJELDER	SIGN.	DATO	
3-BOLIGER		ROGER AAMODT AS		G.NR.	B.NR.		
fasade		Trollbærveien 125, 126, 127		KOMMUNE:		KR.SAND	
		TEGN.	Dunja	PROSJ.NR.			
		GODKJ.		2292			
		MÅL.	1 : 100	TEGN. NR.			
		DATO	20.02.2018	508			
<small>TEGNINGEN MÅ HVISSENFÅ HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTET I UTØRSELSE AV ANNE-ODD BOM FLATNES BYGGCONSULT AS PÅ NOEN MÅTENDR</small>							

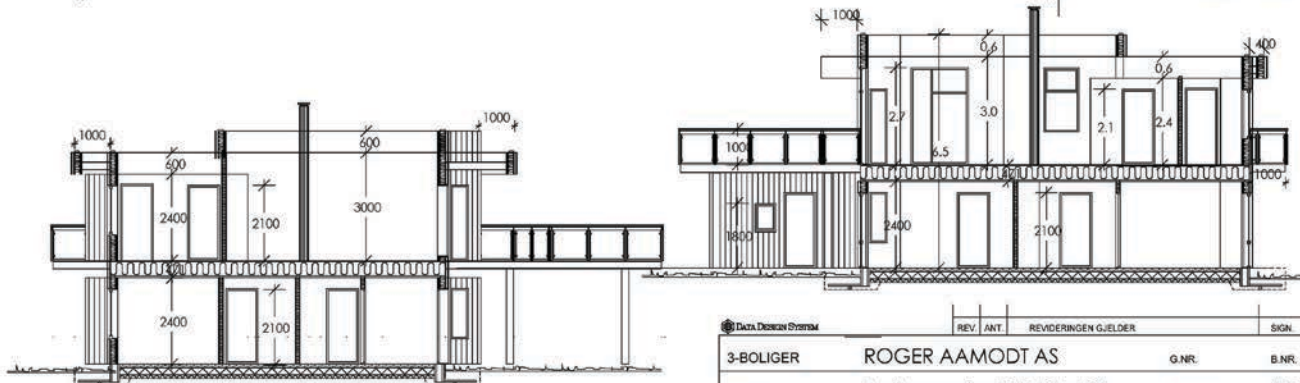


DATA DESIGN SYSTEM		REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATE
				Rev. 127	Dunja	20.02.2018
7-BOLIGER	ROGER AAMODT AS	G.NR.	B.NR.			
Fasader	Trollbærveien 125, 126, 127	KOMMUNE:	KR.SAND			
	TEGN	DUNJA	PROSJ.NR.			
	GODKJ.		2292			
	MÅL	1 : 100	TEGN.NR.			
	DATO	04.12.2017	505			
<small>TEGNINGEN MÅ HVISSENEI HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUET MED UTKJØPELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER!</small>						



SNITT C-C

SNITT B-B



SNITT A-A

DATA DESIGN SYSTEM		REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATE
3-BOLIGER	ROGER AAMODT AS				G.NR.	B.NR.
SNITT	Trollbærveien 125, 126, 127				KOMMUNE:	KR.SAND
 Flatnes Bygg Consult	TEGN.	Dunja		PROSJEKTNR.	2292	
	GODKJ.			TEGN. NR.	509	
	MAL.	1 : 100		TEGN. NR.	509	
	DATE	21.02.2018				
<small>TEIINGEN MÅ FØREREN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES I UTØYELSE AV ABBED SOM FLATNES BYGG CONSULT AS PÅSE. REZURNER I</small>						





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Trollbærveien 55

Dato: 04.07.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1404.

## Reguleringsbestemmelser til JUSTNESHALVØYA, FELT B2, DETALJREGULERING

Reguleringsbestemmelser dato: 23.08. 2016

Endret dato: 25.11.2020

Detaljreguleringsplanen er hjemlet i reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av Bystyret 25.01.06.

### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG, (pbl § 12-5.)

#### 1.1 Boligbebyggelse - frittliggende og konsentrert (pbl § 12-7)

- Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av utnyttning som er angitt på tabell.
- BFS1 til BFS7 er eneboliger
- BKS1, BKS2 og BKS5 er firemannsboliger
- BKS3 og BKS4 er småhus
- BKS6 til BKS12 er rekkehus og boliger i kjede

#### 1.2 Utnyttelse/ Byggehøyder / Krav til underetasje (pbl §12-7)

- Høyde for topp gulv første etasje er vist som kotehøyde i tabellen under.
- BRA i tabellen er inkludert garasje og boder.
- Tomter med krav til underetasje er vist i tabell.

Tomt nr	BYA (m2) (Bygg + Parkering)	Maks BRA (m2)	Maks Kotehøyde gulv 1.etg. - HO1 -	Maks kotehøyde Gesims/ møne	Bolig regulert med krav til antall underetasjer	Bo -enheter
1	150	280	34,5	41,5	m/ 1U	1
2	150	280	35,5	42,5	m/ 1U	1
3	150	250	36,0	43,0		1
4	150	250	36,0	43,0		1
5	150	280	36,0	43,0	m/ 1U	1
6	150	280	35,5	42,5	m/ 1U	1
7	150	280	35,5	42,5	m/ 1U	1
8	150	280	35,5	42,5	m/ 1U	1
9	150	280	35,5	42,5	m/ 1U	1
10	150	280	35,0	42,0	m/ 1U	1
11	150	280	35,0	42,0	m/ 1U	1
12	150	280	35,0	42,0	m/ 1U	1
13	150	280	34,5	41,5	m/ 1U	1
14	150	280	34,5	41,5	m/ 1U	1
15	80	130	34,5	41,5		1
16	95	160	34,0	41,0		1
17	80	130	34,0	41,0		1

18	80	130	34,0	41,0		1
Tomt nr	BYA (m2) (Bygg + Parkering)	Maks BRA (m2)	Maks Kotehøyde gulv 1.etg. - HO1 -	Maks kotehøyde Gesims/ møne	Bolig regulert med krav til antall underetasjer	Bo -enheter
19	95	160	34,0	41,0		1
20	95	160	33,5	40,5		1
21	80	130	33,0	40,0		1
22	80	130	33,0	40,0		1
23	95	160	37,0	40,5	m/ 1U	1
24	95	160	33,5	40,5		1
25	80	130	35,0	42,0		1
26	80	130	37,0	44,0		1
27	95	160	37,0	44,0		1
28	95	160	37,0	44,0		1
29	95	160	37,0	44,0		1
30	95	160	35,0	42,0		1
31	95	160	35,5	42,5		1
32	80	130	35,5	42,5		1
33	80	130	35,0	42,0		1
34	80	130	34,5	41,5		1
35	80	130	34,5	41,5		1
36	80	130	35,5	42,5		1
37	80	130	36,0	43,0		1
38	80	130	36,0	43,0		1
39	80	130	35,5	42,5		1
40	80	130	35,5	42,5		1
41	80	130	35,5	42,5		1
42	80	130	36,0	43,0		1
43	80	130	36,5	43,5		1
44	80	130	37,5	44,5		1
45	80	130	37,5	44,5		1
46	95	160	37,5	44,5		1
47	95	160	37,5	44,5		1
48	80	130	37,5	44,5		1
49	150	280	37,5	44,5	m/1U	1
50	270	600	38,0	48,5		4
51	270	600	38,5	49,0		4
52	270	665	39,0	49,5		4
	270	665	39,0	49,5		4



53						
Tomt nr	BYA (m2) (Bygg + Parkering)	Maks BRA (m2)	Maks Kotehøyde gulv 1.etg. - HO1 -	Maks kotehøyde Gesims/ møne	Bolig regulert med krav til antall underetasjer	Bo -enheter
54	270	665	38,0	48,5		4
55	270	665	38,0	48,5		4
56	270	665	44,5	51,5	m/ 2U	4
57	270	665	44,0	51,0	m/ 2U	4
58	270	665	43,5	50,5	m/ 2U	4
59	270	665	43,0	50,0	m/ 2U	4
60	120	210	42,5	49,5	m/ 1U	1
61	120	210	42,5	49,5	m/ 1U	1
62	120	210	42,0	49,0	m/ 1U	1
63	120	210	42,0	51,0		1
64	120	210	42,0	51,0		1
65	120	210	42,0	51,0		1
66	120	210	42,0	51,0		1
67	120	210	41,5	50,5		1
68	120	210	41,5	50,5		1
69	120	210	41,5	50,5		1
70	120	210	42,0	51,0		1
71	120	210	42,0	51,0		1
72	120	210	42,0	51,0		1
73	120	210	42,0	51,0		1
74	120	210	42,0	51,0		1
75	120	210	42,0	51,0		1
76	140	220	42,5	50,0		1
77	140	220	42,5	50,0		1
78	140	220	43,0	50,5		1
79	140	220	43,5	50,5	m/ 1U	1
80	140	220	43,5	50,5	m/ 1U	1
81	140	260	44,0	51,0	m/ 1U	1
82	150	230	44,5	51,5		1
83	150	230	44,5	51,5		1
84	150	260	45,0	52,0	m/ 1U	1
85	225	390	46,0	53,0	m/ 1U	1
86	225	390	46,0	53,0	m/ 1U	1
87	225	390	47,0	54,0	m/ 1U	1
	225	390	47,5	54,5	m/ 1U	1

88						
Tomt nr	BYA (m2) (Bygg + Parkering)	Maks BRA (m2)	Maks Kotehøyde gulv 1.etg. - HO1 -	Maks kotehøyde Gesims/ møne	Bolig regulert med krav til antall underetasjer	Bo -enheter
89	150	260	48,5	55,5		1
90	150	260	48,5	55,5		1
91	150	310	48,0	55,0	m/ 1U	1
92	150	260	47,0	54,0	m/ 1U	1
93	150	260	46,5	53,5	m/ 1U	1
94	150	260	46,0	53,0	m/ 1U	1
95	150	260	45,5	52,5	m/ 1U	1
96	150	260	45,0	52,0	m/ 1U	1
97	150	230	45,5	52,5		1
98	150	230	43,0	50,0		1
99	150	230	42,5	49,5		1
100	150	230	46,0	53,0		1
101	120	180	42,5	51,5		1
102	120	180	43,0	52,0		1
103	120	180	43,5	52,5		1
104	120	180	46,5	53,5		1
105	120	180	42,5	51,5		1
106	120	180	43,5	52,5		1
107	120	180	47,5	54,5		1
108	120	180	47,5	54,5		1
109	120	180	47,5	54,5		1
110	120	180	42,0	49,0		1
111	120	180	42,0	49,0		1
112	120	180	43,5	50,5		1
113	120	180	47,0	54,0		1
114	120	180	47,0	54,0		1
115	120	180	48,0	55,0		1
116	120	180	42,5	49,5		1
117	120	180	43,5	50,5		1
118	120	180	43,5	50,5		1
119	120	180	46,5	53,5		1
120	120	180	47,5	54,5		1
121	120	180	42,5	49,5		1
122	120	180	43,0	50,0		1
123	120	180	43,5	50,5		1

Tomt nr	BYA (m2) (Bygg + Parkering)	Maks BRA (m2)	Maks Kotehøyde gulv 1.etg. - HO1 -	Maks kotehøyde Gesims/ møne	Bolig regulert med krav til antall underetasjer	Bo -enheter
124	120	180	44,0	51,0		1
125	120	180	45,0	52,0		1
126	120	180	46,0	53,0		1
127	120	180	46,5	53,5		1
128	150	230	46,0	53,0		1
129	150	230	43,5	50,5		1
130	150	230	44,0	51,0		1
131	150	230	45,5	52,5		1
P-hus F_SPH1	800	900	32,5 (garasje gulv)	36,0 (topp garasjetak)		0

### 1.3 Forstøtningsmurer (pbl §12-7)

- Murer internt i feltet tillates med maksimal høyde på 1,5 meter.

### 1.4 Garasjer (pbl §12-7)

- Garasjer kan bygges utenfor byggegrense men må plasseres ihht veinormalen i Kristiansand kommune.
- Garasje i betong kan bygges i felles nabogrense.
- Garasje skal bygges i tilknytning til boligen for:
  - Tomt nr 1 til og med tomt nr 14
  - Tomt nr 76 til og med tomt nr 100
  - Tomt nr 128 til og med tomt nr 131

### 1.5 Krav til parkering (pbl §12-7)

- Det skal etableres 1 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn for tomt nr. 15 til og med og tomt nr. 48.
- Det skal etableres 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn for tomt nr. 50 til og med tomt nr 59. Biloppstilling skal etableres i parkeringskjeller med unntak av gjesteparkering og biloppstilling med kravet om tilgjengelighet for alle.
- Det skal det etableres 2 biloppstillingsplasser på egen grunn, samt en ekstra biloppstillingsplass når tomtene bygges med utleiedel for:
  - Tomt nr.1 til og med tomt nr 14
  - Tomt nr 49
  - Tomt nr. 60 til og med tomt nr 131

### 1.6 Uteoppholdsplass (pbl §12-7)

- Det skal dokumenteres minimum 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet, og arealer brattere enn 1/3 regnes ikke med i beregningen.

### 1.7 Tilgjengelighet (pbl §12-7)

- Tomtene fra nr 49 til og med tomt nr 81 skal tilfredsstillere kravet til tilgjengelighet for alle.

### 1.8 Estetiske forhold (pbl §12-7)



- For tomt nr. 85 til og med tomt nr. 88 kan øverste etasje bebygges med maks 40% av regulert BYA.
- Det tillates ikke takterrasse på øverste plan med unntak av garasjetak.
- For tomtene som grenser mot friområdene o\_GF1, o\_GF5 og o\_GF6 skal den øverste etasjen som vender ut mot friområdet trekkes tilbake med minimum 2,0 meter.
- For tomt nr 50 til og med nr 55 skal fasade på parkeringskjeller tildekkes med minimum 50 % av høyden.
- For tomtene nr 50 til og med nr 55 skal den øverste etasjen trekkes tilbake med minimum 2,0 meter for fasadene mot Bekkeblomveien og mot Soleieveien.
- Boliger som tilrettelegges med solceller eller solfanger for strøm og varmeproduksjon kan etableres med reflekterende fasadeplater mot sør og vest.
- Takvinkel på bygninger skal være mellom 0 og 35 grader.
- Takoppbygg /arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
- Ventilasjonsrom, heis og andre tekniske installasjoner på tomt nr. 50 til og med nr. 59 tillates bygget over maks. møne/gesimshøyde og skal bygges inn og ikke dekke mer enn 5 % av takflaten for hver enkelt bygning. Utforming og høyde på slike takoppbygg skal være inntrukket og tilpasses bebyggelsens øvrige arkitektoniske karakter. Maksimal høyde på dette oppbygg er 3,0 meter.
- Tak skal ikke ha reflekterende takflater med unntak for eventuelle tiltak for solenergi.

#### **1.9 Sykkelparkering (pbl §12-7)**

- For tomt nr. 50 til og med tomt nr.59 skal det avsettes 2 sykkel oppstillingsplasser pr. boenhet innendørs.

#### **1.10 Overgang fra boligtomt til friområder (pbl §12-5, pbl §12-7)**

- Boligtomter skal etablere gjerde eller hekk i tomtegrense mot regulerte turdrag, turveger, lekeplasser og friområder hvor uteplass og friområdet er på samme nivå.

#### **1.11 Plassering av boligbygg mot nabogrenser og brannkrav (pbl §12-7)**

- All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.
- Tomt nr 1 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 2. Yttervegg for tomt nr 1 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 2 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 2 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 3. Yttervegg for tomt nr 2 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 3 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 3 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 4. Yttervegg for tomt nr 3 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 4 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 4 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 5. Yttervegg for tomt nr 4 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 5 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 5 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 6. Yttervegg for tomt nr 5 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 6 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 6 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 7. Yttervegg for tomt nr 6 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 7 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 7 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 8. Yttervegg for tomt nr 7 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles

tomtegrense med tomt nr 8 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.

- Tomt nr 8 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 9. Yttervegg for tomt nr 8 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 9 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 10 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 11. Yttervegg for tomt nr 10 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 11 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 11 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 12. Yttervegg for tomt nr 11 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 12 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 12 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 13. Yttervegg for tomt nr 12 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 13 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 13 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 14. Yttervegg for tomt nr 13 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 14 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 15 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse med tomt nr 16. Yttervegg for tomt nr 15 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 16 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 16 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 17. Yttervegg mot tomt nr 17 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 17 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 18 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 17. Yttervegg mot tomt nr 17 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 17 og i tomtegrense mot tomt nr 19 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon mot tomt 17 og tomt 19. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 19 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 18. Yttervegg mot tomt nr 18 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 18 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 20 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 18 og tomt nr 19. Yttervegg for tomt nr 20 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 21 og må være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 21 er pålagt brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 22. Yttervegg for tomt nr 21 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 22 og må være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 22 er pålagt brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 21. Yttervegg for tomt nr 21 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 22 og må være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 23 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 29. Yttervegg for tomt nr 23 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 29 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 24 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 28. Yttervegg for tomt nr 24 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 28 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 25 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 26. Yttervegg for tomt nr 25 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 26 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.

- Tomt nr 26 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 25. Yttervegg for tomt nr 26 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 25 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 27 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 26. Yttervegg for tomt nr 27 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 26 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 28 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 24. Yttervegg for tomt nr 28 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 24 og tomt nr 29 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 29 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 28. Yttervegg for tomt nr 29 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 23 og tomt nr 28 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 30 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 49. Yttervegg for tomt nr 30 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 49 og i tomtegrense med tomt nr 31 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 31 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 49. Yttervegg for tomt nr 31 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 48 og tomt nr 49 og i tomtegrense med tomt nr 30 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 32 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 33. Yttervegg for tomt nr 32 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 33 og i tomtegrense med tomt nr 39 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 33 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 34. Yttervegg for tomt nr 33 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 34 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 34 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 35. Yttervegg for tomt nr 34 kan plasseres inntil 1 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 33 og i tomtegrense med tomt nr 35 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 35 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 34. Yttervegg for tomt nr 35 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 34 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 36 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 37 og tomt 38. Yttervegg for tomt nr 36 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 38 og i felles tomtegrense med tomt nr 37 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 37 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 36. Yttervegg for tomt nr 37 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 33 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 38 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 39. Yttervegg for tomt nr 38 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 39 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing..
- Tomt nr 39 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 32. Yttervegg for tomt nr 39 kan plasseres i felles tomtegrense



med tomt nr 32 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.

- Tomt nr 40 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 41. Yttervegg for tomt nr 40 kan plasseres inntil 2,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 32 og i felles tomtegrense med tomt nr 41 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 41 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 40 og tomt nr 42. Yttervegg for tomt nr 41 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 40 og tomt nr 42 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 42 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 41 og tomt nr 43. Yttervegg for tomt nr 42 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 41 og tomt nr 43 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 43 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 42. Yttervegg for tomt nr 43 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 42 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 44 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 45. Yttervegg for tomt nr 44 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 45 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 45 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 44 og tomt nr 46. Yttervegg for tomt nr 45 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 44 og tomt nr 46 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 46 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 45 og tomt nr 47. Yttervegg for tomt nr 46 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 45 og tomt nr 47 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 47 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 46 og tomt nr 48. Yttervegg for tomt nr 47 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 46 og inntil 1,0 meter fra tomt nr 48 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 48 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 31 og tomt nr 32. Yttervegg for tomt nr 48 kan plasseres inntil 1,0 meter fra tomt nr 46 og tomt nr 31 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 49 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 50. Yttervegg for tomt nr 49 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 50 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 50 kan plassere yttervegg for parkeringskjeller i felles tomtegrense med tomt nr 51.
- Tomt nr 51 kan plassere yttervegg for parkeringskjeller i felles tomtegrense med tomt nr 50.
- Tomt nr 52 kan plassere yttervegg for parkeringskjeller i felles tomtegrense med tomt nr 53.
- Tomt nr 53 kan plassere yttervegg for parkeringskjeller i felles tomtegrense med tomt nr 52 og tomt nr 54.
- Tomt nr 54 kan plassere yttervegg for parkeringskjeller i felles tomtegrense med tomt nr 53 og tomt nr 55.

- Tomt nr 55 kan plassere yttervegg for parkeringskjeller i felles tomtegrense med tomt nr 54.
- Tomt nr 56 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt. Yttervegg for tomt nr 56 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 57. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 57 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 56. Yttervegg for tomt nr 57 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 56 og tomt nr 58. Yttervegg mot tomt 56 skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 58 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 57. Yttervegg for tomt nr 58 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 57 og tomt nr 59. Yttervegg mot tomt 57 skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 59 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 58. Yttervegg for tomt nr 59 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 58 og 2,5 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 60. Yttervegg mot tomt 58 skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 60 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 59 og tomt nr 61. Yttervegg for tomt nr 60 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 59 og tomt nr 61 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 61 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 60 og tomt nr 62. Yttervegg for tomt nr 61 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 60 og tomt nr 62 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 62 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 61 og tomt nr 63. Yttervegg for tomt nr 62 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 61 og tomt nr 63 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 63 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 62 og tomt nr 64. Yttervegg for tomt nr 63 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 62 og tomt nr 64 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 64 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 63 og tomt nr 65. Yttervegg for tomt nr 64 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 63 og tomt nr 65 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 65 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 64 og tomt nr 66. Yttervegg for tomt nr 65 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 64 og tomt nr 66 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 66 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 65 og tomt nr 67. Yttervegg for tomt nr 66 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 65 og tomt nr 67 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 67 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 66. Yttervegg for tomt nr 67 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 66 skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 68 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 69. Yttervegg for tomt nr 68 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 69 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 69 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 68 og tomt nr 70. Yttervegg for tomt nr 69 kan plasseres i felles

tomtegrense med tomt nr 68 og tomt nr 70 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.

- Tomt nr 70 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 69 og tomt nr 71. Yttervegg for tomt nr 70 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 69 og tomt nr 71 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 71 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 70 og tomt nr 72. Yttervegg for tomt nr 71 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 70 og tomt nr 72 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 72 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 71 og tomt nr 73. Yttervegg for tomt nr 72 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 71 og tomt nr 73 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 73 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 72 og tomt nr 74. Yttervegg for tomt nr 73 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 72 og tomt nr 74 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 74 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 73 og tomt nr 75. Yttervegg for tomt nr 74 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 73 og tomt nr 75 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 75 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 74. Yttervegg for tomt nr 75 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 74 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 76 kan plassers yttervegg inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 77. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 77 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 76. Yttervegg for tomt nr 77 kan plassers inntil 2,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 76 og inntil 1,0 meter fra tomt nr 78. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 78 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 77. Yttervegg for tomt nr 78 kan plassers inntil 2,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 77 og inntil 1,0 meter fra tomt nr 79. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 79 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 78. Yttervegg for tomt nr 79 kan plassers inntil 2,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 78 og inntil 1,0 meter fra tomt nr 80. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 80 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 79. Yttervegg for tomt nr 80 kan plassers inntil 2,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 79 og inntil 1,0 meter fra tomt nr 81. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 81 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 80. Yttervegg for tomt nr 81 kan plassers inntil 2,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 80. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 82 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 83. Yttervegg for tomt nr 82 kan plassers inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med 83. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 83 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 84. Yttervegg for tomt nr 83 kan plassers inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med 84 og inntil 2,0 meter fra tomt nr 82. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 84 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 85. Yttervegg for tomt nr 84 kan plassers inntil 1,0 meter fra



- felles tomtegrense med 85 og inntil 2,0 meter fra tomt nr 83. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 85 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 86. Yttervegg for tomt nr 85 kan plasseres inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med 84 og inntil 2,0 meter fra tomt nr 86. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
  - Tomt nr 86 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 87. Yttervegg for tomt nr 86 kan plasseres inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med 85 og inntil 2,0 meter fra tomt nr 87. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
  - Tomt nr 87 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 88. Yttervegg for tomt nr 87 kan plasseres inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med 86 og inntil 2,0 meter fra tomt nr 88. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
  - Tomt nr 88 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 87. Yttervegg for tomt nr 88 kan plasseres inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med 87. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
  - Tomt nr 89 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 90. Yttervegg for tomt nr 89 kan plasseres inntil 1,5 meter fra felles tomtegrense med 90. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
  - Tomt nr 90 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 91. Yttervegg for tomt nr 90 kan plasseres inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 89 og inntil 1,5 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 91. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
  - Tomt nr 91 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 92. Yttervegg for tomt nr 91 kan plasseres inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 90 og inntil 1,5 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 92. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
  - Tomt nr 92 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 93. Yttervegg for tomt nr 92 kan plasseres inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 91 og inntil 1,5 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 93. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
  - Tomt nr 93 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 94. Yttervegg for tomt nr 93 kan plasseres inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 92 og inntil 1,5 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 94. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
  - Tomt nr 94 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 95. Yttervegg for tomt nr 94 kan plasseres inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 93 og inntil 1,5 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 95. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
  - Tomt nr 95 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 96. Yttervegg for tomt nr 95 kan plasseres inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 94 og inntil 1,5 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 96. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
  - Tomt nr 96 kan plassere yttervegg inntil 2,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 95. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
  - Tomt nr 97 kan plassere yttervegg i en avstand av inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 100 og inntil 4,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 98. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
  - Tomt nr 98 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 97. Yttervegg for tomt 98 kan plassere i en avstand av inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 97 og inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 99. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
  - Tomt nr 99 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 98. Yttervegg for tomt 99 kan plassere i en avstand av inntil 2,0

meter fra felles tomtegrense med tomt nr 98 og inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 100. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.

- Tomt nr 100 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 97. Yttervegg for tomt 100 kan plassere i en avstand av inntil 2,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 97 og inntil 4,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 99. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 101 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 99 og tomt nr 102. Yttervegg for tomt nr 101 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 102. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 102 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 99 og tomt nr 103. Yttervegg for tomt nr 102 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 101 og tomt nr 103. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 103 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 100 og tomt nr 104. Yttervegg for tomt nr 103 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 102 og tomt nr 104. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 104 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 100. Yttervegg for tomt nr 104 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 103. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 105 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 106. Yttervegg for tomt nr 105 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 106. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 106 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 107, 108 og 109. Yttervegg for tomt nr 108 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 107, 108 og 109. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 107 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 108. Yttervegg for tomt nr 107 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 108. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 108 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 107 og tomt nr 109. Yttervegg for tomt nr 108 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 107 og tomt nr 109. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 109 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 108. Yttervegg for tomt nr 109 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 108. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 110 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 111 og tomt nr 112. Yttervegg for bolig på tomt nr 110 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 111 og inntil 3,0 meter fra tomt nr 112. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 111 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 110 og tomt nr 112. Yttervegg for bolig på tomt nr 111 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 110 og inntil 3,0 meter fra tomt nr 112. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 112 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 113. Yttervegg for bolig på tomt nr 112 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 113 og inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 110 og tomt nr 111. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 113 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 114. Yttervegg for bolig på tomt nr 113 kan plassers i felles

tomtegrense med tomt nr 112 og tomt nr 114. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.

- Tomt nr 114 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 115. Yttervegg for bolig på tomt nr 114 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 113 og tomt nr 115. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 115 kan plasseres yttervegg i felles tomtegrense med tomt nr 114. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 116 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 117. Yttervegg for tomt nr 117 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 117. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 117 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 118. Yttervegg for tomt nr 117 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 116 og tomt nr 118. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 118 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 119. Yttervegg for tomt nr 118 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 117 og tomt nr 119. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 119 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 120. Yttervegg for tomt nr 119 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 118 og tomt nr 120. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 120 kan plassers yttervegg i felles tomtegrense med tomt nr 119. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing
- Tomt nr 121 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 122. Yttervegg for tomt nr 121 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 122. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 122 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 123. Yttervegg for tomt nr 122 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 121 og tomt nr 123. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 123 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 124. Yttervegg for tomt nr 123 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 122 og tomt nr 124. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 124 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 125. Yttervegg for tomt nr 124 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 123 og tomt nr 125. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 125 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 126. Yttervegg for tomt nr 125 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 124 og tomt nr 126. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 126 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 127. Yttervegg for tomt nr 126 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 125 og tomt nr 127. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 127 kan har yttervegg i felles tomtegrense med tomt nr 126. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 128 kan plassere yttervegg i en avstand av inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 131 og inntil 4,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 129. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 129 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 128. Yttervegg for tomt 129 kan plassere i en avstand av inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 128 og inntil 3,0 meter fra felles



tomtegrense med tomt nr 130. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.

- Tomt nr 130 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 129 og tomt nr 131. Yttervegg for tomt 130 kan plassere i en avstand av inntil 2,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 129 og inntil 3,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 131. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 131 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 128. Yttervegg for tomt 131 kan plassere i en avstand av inntil 2,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 128 og inntil 4,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 130. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.

#### **1.12 Avkjørsel (pbl § 12-7)**

- Avkjørsel er vist med piler i plankartet.
- Det tillates avkjørsel som med maksimal bredde på 7,0 meter.
- Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:8. hvor de første 5 meter fra veikant skal ikke være brattere enn 1:33 (30 promille).

#### **1.13 Hensynssoner (pbl § 12-6)**

- Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisiktzone på 1 meter. Dette er vist med hensynssone «H140»

#### **1.14 Tekniske installasjoner (pbl § 12-6)**

- Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform med unntak av installasjoner for varmpumper.

#### **1.15 Overvannshåndtering og blågrønn løsninger (pbl § 12-7)**

- Minimum 25 % av boligene i felt B2 skal ha sedumstak/vegetasjon som ivaretar fordrøyning av regnvann.
- Tomter for firemannsbolig skal ha minimum 20 m2 med permeable overflater.
- Tomter for rekkehus/kjedeboliger skal ha minimum 30 m2 med permeable overflater.
- Tomter for eneboliger over 100m2 BYA skal ha minimum 50 m2 med permeable overflater.

#### **1.16 Øvrige kommunaltekniske**

- Områdene «o\_BKT1-3» er regulert til VA-pumpe.
- Områdene «o\_BKT2 og o\_BKT3» er regulert trafo.

#### **1.17 Annet særskilt angitt bebyggelse**

- Områdene «o\_BAS1-4» er regulert til avfallshåndtering.
- Tomt 52 kan ikke ha åpningsvindu, uteplass eller luftinntak i en avstand av 5 meter fra o\_BAS1
- Tomt 100 kan ikke ha åpningsvindu, uteplass eller luftinntak i en avstand av 5 meter fra o\_BAS3
- Tomt 129 kan ikke ha åpningsvindu, uteplass eller luftinntak i en avstand av 5 meter fra o\_BAS4

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl § 12-5.**

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

### 2.1. Bruk av veigrunn (pbl 12-7)

- **Offentlig veg:**
- Områdene Soleieveien, Trollbærveien, Bekkeblomveien og «o\_V1» skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plan og skal være offentlige. Avkjørsler er vist med avkjørsel pil.
- **Felles veg:**
- Områdene f\_SKV1 til og med f\_SKV9 skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plan og er felles for eiendommene og rettighetshaverne tilhørende den enkelte felles veg.
- f\_SKV1 er fellesveg for tomt nr. 30, 31, 32 og 33.
- f\_SKV2 er fellesveg for tomt nr. 15, 17, 18 og 19.
- f\_SKV3 er fellesveg for tomt nr. 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, f\_SKV2 og f\_SPH1.
- f\_SKV4 er fellesveg for tomt nr. 23, 26, 27, 28 og 29.
- f\_SKV5 er fellesveg for tomt nr. 37, 38, 39, 40, 41, 42 og 43.
- f\_SKV6 er fellesveg for tomt nr. 101, 102, 103, 105 og 106.
- f\_SKV7 er fellesveg for tomt nr. 112, 116, 117 og 118.
- f\_SKV8 er fellesveg for tomt nr. 113, 114, 115, 119 og 120.
- f\_SKV9 er fellesveg for tomt nr. 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, og 129

### 2.2. Fortau

- Områdene o\_SF1 til og med o\_SF4 er regulert til offentlige fortau, og skal opparbeides som vist i plan.

### 2.3. Annen veggrunn

- Arealet er offentlig og er regulert til annen veggrunn, snø opplag.
- Samlepostkassestativ kan etableres på privat grunn inntil 1 meter fra vegkant.

### 2.4. Parkeringsplasser

- Områdene SPP1 til og med SSP9 er regulert til offentlige gjesteparkeringsplasser, og skal opparbeides som vist i plan.
- Det er regulert 9 HC-plasser som er vist med tekst i plankartet.

### 2.5. Parkeringshus

- Området «f\_SPH1» er regulert til parkeringskjeller.
- Området er felles for brukerne av parkeringskjelleren.
- Arealet for parkeringskjeller inngår ikke i BYA for bebyggelsen.

## 3. GRØNTSTRUKTUR pbl § 12-5. (tredje ledd)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til B2 og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal vise:

- Terrengebearbeiding mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Inntegning av turveier.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

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

### 3.1. Turdrag (pbl §12-7)

- Turdrag «o\_GTD1 til og med o\_GTD11» er offentlig.
- Turdragene danner et naturlig tråkk.
- For å ta opp større høydeforskjell tillates det etablering av trapper.
- Område «o\_GTD5» skal ha fast dekke i bredde 1,7 meter.
- Område «o\_GTD10» danner et naturlig tråkk med bredde 0,8 meter.
- Område «o\_GTD11» danner et naturlig tråkk med bredde 0,4 meter.

### 3.2. Turveg

- Det skal utarbeides utomhus plan som viser opparbeidelsen av o\_TURVEG1 og 2 som er en servicevei for badeplassen i Åsmundsvika.
- Område o\_TURVEG1 skal være gruset i bredde 2,0 meter.
- Område o\_TURVEG2 skal være gruset i bredde 3,0 meter og være kjøresterk for lastebil til o\_BKT1.

### 3.3. Friområde (pbl § 12-5 og § 12-7)

#### 3.3.1 Generelt

- Friområdene «o\_GF1 til og med o\_GF6» er offentlige.

#### 3.3.2 Kvartalslekeplass og Sandlekeplass «o\_GF1» (pbl § 12-7 nr 7 og nr 14)

- Områdene skal være offentlig og opparbeides som kvartalslekeplass og sandlekeplasser i henhold til kommunal normal.
- Lekeplasser skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming. Lekeplasser skal ha offentlig adkomst med universell utforming fra en av de offentlige vegene.

#### 3.3.3 Sandlekeplasser «o\_GF2 og o\_GF3» (pbl § 12-7 nr 14)

- Områdene skal være offentlige og opparbeides som sandlekeplasser i henhold til kommunal normal.
- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for sandlekeplassene «o\_GF2 og o\_GF3».
- Lekeplasser skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming. Lekeplasser skal ha offentlig adkomst med universell utforming fra en av de offentlige vegene.

#### 3.3.4 Lekehytte «o\_GF4».

- Område «o\_GF4» er offentlig og tilrettelegges for bygging av lekehytte tilpasset for lek i skogs terreng. Eksisterende vegetasjonen beholdes slik at lekehytten blir plassert i skog og natur med nær tilknytning til badeplassen i Åsmundsvika.
- Maks BYA for hytten = 26 m2 inkludert utvendig plattinger.
- Maksimal høyde fra "H01" til gesims = 1,8 meter.
- Maksimal høyde fra "H01" til møne 3,9 meter.
- Hytten plasseres og tilpasset naturlig terreng.
- Hytten kan fundamenteres på naturstein og søylepunkt.

#### 3.3.5 Friområde «o\_GF5».

- Området er et utsiktspunkt og vegetasjon kan tynnes og vedlikeholdes slik at utsikten beholdes.

#### 3.3.6 Friområde «o\_GF6».

- Området består av skog og kratt og kan tynnes etter behov.

### 3.4 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål «o\_GAA1»

- Området er offentlig, innen for området skal det etableres VA –trase og turdrag.



### 3.5. Friluftsområde (pbl § 12-5)

- Område «LF1» er friluftsområde regulert for allmenn ferdsel. Vegetasjonen kan hugges og tynnes etter behov.
- Område «LF2» er regulert til sjøbod på maksimalt 3 meter x 5 meter = 15 m<sup>2</sup> og kan bygges i møne høyde opp til 4,5 meter. Sjøboden kan kun benyttes til lager/bod og kan ikke innredes.
- I område «LF3» skal det bygges brygge med bredde 2,0 meter som vist i plan. Inn mot land kan bryggen tilpasses eksisterende terreng. Bryggen skal være åpen for allmenn ferdsel og skiltes med: Fri ferdsel over bryggen.

## 4. SIKRINGSSONER PBL § 12-6

### 4.5. Frisiktsoner

- Frisiktsoner er regulert i plankartet. Innenfor frisiktarealet skal terreng planeres mot tilstøtende veiers nivå og vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter tillates ikke.

## 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7

- a. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:
    - o godkjent utomhusplan.
    - o godkjente tekniske planer.
    - o plan for håndtering av overvann.
  - b. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt B2 skal:
    - o samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
    - o ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- o\_GF3 LEK skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis igangsettingstillatelse for den tiende boenhet av tomtene nr 1 til og med nr 75 eller for nr 97 til og med nr 115.
  - o\_GF2 LEK skal være tilgjengelig for allmennheten og være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis igangsettingstillatelse for den tiende boenhet av tomtene nr 76 til og med nr 96 eller av tomtene nr 116 til og med nr 131.
  - O\_GF1 LEK skal være tilgjengelig for allmennheten og være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis igangsettingstillatelse for den åttiende boenhet av tomtene i felt B2
  - Før det gis igangsettingstillatelse til boliger skal området o\_GF5 og o\_GF6 nord for B2 og frem til og med Olavsvika opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og plan for sikring av skrenter og stup slik at området er allment tilgjengelig.
  - Opparbeidelsen av stien o\_GTD7 skal gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse for tomt 1 til 6. Opparbeidelsen av stien o\_GTD6 skal gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse for den femte boligen for tomt 82 til 91.
  - Murer som i grense ut mot o\_GF6 skal bygges samtidig med infrastrukturen for felt B2.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 21.09.2016 som sak nr.128

Plan- og bygnings sjefen.

Mindre endring av § 2.1 godkjent av Plan- og bygnings sjefen i brev av 23.04.2019.

Mindre endring av § 1.2 godkjent av Plan- og bygnings sjefen i brev av 01.12.2020.



agder energi

Agder Energi Nett AS  
Postboks 794 Stoa  
4809 Arendal  
Organisasjons nr.: NO 982 974 011Doknr: 180275 Tinglyst: 28.02.2017  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**AVTALE OM ERVERV AV RETTIGHETER  
TIL HØYSPENT JORDKABLER – 22 KV  
KABELNR: 3530, 3531 og 3532**

MELLOM: GRETHE HØINES, PERSONNR.

EIER AV EIENDOMMEN G.NR. 37 B.NR. 438

PÅ JUSTNESHALVØYA I KRISTIANSAND KOMMUNE

OG AGDER ENERGI NETT AS (AEN) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:

AEN gis rett til å legge høyspent 24 kV jordkabler over eiendommen slik som den er stukket ut og vist i vedlagte kart. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

**1. I DENNE FORBINDELSE FÅR AEN DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:**

1.1 Rett til å komme fram til kabeltraséen, samt langsetter kabeltraséen å foreta nedgraving, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AEN forplikter seg til å rydde opp etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Skader som måtte påføres eiendommen skal utbedres eller erstattes av AEN. Erstatningen fastsettes eventuelt ved rettslig skjønn som på grunneierens forlangende påstevnes av AEN.

1.2 Grøftedybden skal være minimum 0,5 m. Dersom spesielle forhold tilsier det, f.eks. i dyrket mark, kan grøftedybden etter avtale med grunneieren økes.

1.3 Rett til å tinglyse avtalen på eiendommen. AEN dekker alle kostnader med dette.

**2. GRUNNEIEREN FÅR DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:**

2.1 Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvor kableen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l. med de begrensninger som følger av AENS forannevnte rettigheter.



- 2.2 Grunneieren plikter å opplyse om eventuelle byggeplaner eller andre arbeider som kan ha betydning for valg av kabeltrasé.
- 2.3 Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 m målt horisontalt.
- 2.4 Grunneieren forplikter seg til å varsle AEN før graving eller nedramming av peler i umiddelbar nærhet av kabelen. Det henvises til retningslinjer for gravearbeider i nærheten av elektriske sterkstrømskabler.
- 2.5 Dersom grunneieren vil endre terrenghøyden som følge av dyrking, uttak av grus o.l. må dette på forhånd avtales med AEN.

For de rettigheter som er nevnt i denne avtalen betaler ikke AEN noe, da utbygger også er kjøper av eiendommen og har full disposisjonsrett.

Avtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

For Grethe Høines, eier av gnr 37, bnr 438, i Kristiansand kommune.	
Kristiansand, den 9/2-2017	<i>Torgeir Verdal</i> Etter fullmakt: Torgeir Verdal personnr: 251162-███
Krag Utvikling AS, Kjøita 37, 4630 Kristiansand	

Kristiansand den 06.02.2017	
For Agder Energi Nett AS:	
<i>Trygve Dahl</i>	Trygve Dahl / Senioringeniør
Org nr: 982 974 011	

<b>URÅDIGHET:</b> Vi samtykker til avtalen	
For Sørmeglere AS	
Dato/ underskrift	
Org nr: 944 121 331	Samtykker til tinglysning 9/2-17 <i>Jill Steere</i> SØRMEGLEREN Jill Steere Megler MNEF

Vedlegg: Nr. 1 – Kart

*JL*



agder energi

Agder Energi Nett AS  
Postboks 794 Stoa  
4809 Arendal  
Organisasjons nr.: NO 982 974 011



Doknr: 180275 Tinglyst: 28.02.2017  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**AVTALE OM ERVERV AV RETTIGHETER  
TIL HØYSPENT JORDKABLER – 22 KV  
KABELNR: 3530, 3531 og 3532**

MELLOM: GRETHE HØINES, PERSONNR.

EIER AV EIENDOMMEN G.NR. 37 B.NR. 438

PÅ JUSTNESHALVØYA I KRISTIANSAND KOMMUNE

OG AGDER ENERGI NETT AS (AEN) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:

AEN gis rett til å legge høyspent 24 kV jordkabler over eiendommen slik som den er stukket ut og vist i vedlagte kart. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

**1. I DENNE FORBINDELSE FÅR AEN DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:**

1.1 Rett til å komme fram til kabeltraséen, samt langsetter kabeltraséen å foreta nedgraving, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AEN forplikter seg til å rydde opp etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Skader som måtte påføres eiendommen skal utbedres eller erstattes av AEN. Erstatningen fastsettes eventuelt ved rettslig skjønn som på grunneierens forlangende påstevnes av AEN.

1.2 Grøftedybden skal være minimum 0,5 m. Dersom spesielle forhold tilsier det, f.eks. i dyrket mark, kan grøftedybden etter avtale med grunneieren økes.

1.3 Rett til å tinglyse avtalen på eiendommen. AEN dekker alle kostnader med dette.

**2. GRUNNEIEREN FÅR DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:**

2.1 Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvor kableen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l. med de begrensninger som følger av AENS forannevnte rettigheter.



- 2.2 Grunneieren plikter å opplyse om eventuelle byggeplaner eller andre arbeider som kan ha betydning for valg av kabeltrasé.
- 2.3 Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 m målt horisontalt.
- 2.4 Grunneieren forplikter seg til å varsle AEN før graving eller nedramming av peler i umiddelbar nærhet av kabelen. Det henvises til retningslinjer for gravearbeider i nærheten av elektriske sterkstrømskabler.
- 2.5 Dersom grunneieren vil endre terreng høyden som følge av dyrking, uttak av grus o.l. må dette på forhånd avtales med AEN.

For de rettigheter som er nevnt i denne avtalen betaler ikke AEN noe, da utbygger også er kjøper av eiendommen og har full disposisjonsrett.

Avtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

For Grethe Høines, eier av gnr 37, bnr 438, i Kristiansand kommune.	
Kristiansand, den 9/2-2017	<i>Torgeir Verdal</i> Etter fullmakt: Torgeir Verdal personnr: 251162-███
Krag Utvikling AS, Kjøita 37, 4630 Kristiansand	

Kristiansand den 06.02.2017	
For Agder Energi Nett AS:	
<i>Trygve Dahl</i>	Trygve Dahl / Senioringeniør
Org nr: 982 974 011	

<b>URÅDIGHET:</b> Vi samtykker til avtalen	
For Sørmeglere AS	
Dato/ underskrift	
Org nr: 944 121 331	Samtykker til tinglysning 9/2-17 <i>Jill Steere</i> SØRMEGLEREN Jill Steere Megler MNEF

Vedlegg: Nr. 1 – Kart

*JL*



agder energi

Agder Energi Nett AS  
Postboks 794 Stoa  
4809 Arendal  
Organisasjons nr.: NO 982 974 011

Ref.nr:

**AVTALE OM GRUNNRETTIGHETER TIL NETTSTASJONER**MELLOM : GRETHE HØINES, PERSONNR: 261052-

EIER AV - EIENDOMMEN: G.NR. 37 B.NR. 438

PÅ JUSTNESHALVØYA I KRISTIANSAND KOMMUNE

OG AGDER ENERGI NETT AS (AEN) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:

Doknr: 180258 Tinglyst: 28.02.2017  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. AEN har rett til oppsetting av 2 stk nettstasjoner nr. 15062 og 15063 med grunnmål ca. 3,0 x 2,2 m på eiendommen, med plassering som vist i vedlagte kart og nettstasjonsskisse.
2. AEN har rett til nedlegging av kabler i forbindelse med kioskene slik som de er stukket ut og planlagt i vedlagte kart. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

**RETTEINNEHOLDET FØLGENDE RETTIGHETER OG PLIKTER FOR AEN OG GRUNNEIEREN:**

AEN har rett til fri adkomst til nettstasjonene for betjening, vedlikehold og feilretting. Det er ikke tillatt å sette opp mur, fylle masse, plante trær og busker eller lagre ting nærmere nettstasjonene enn 1,5 m regnet horisontalt. Til nettstasjonenes veiside kreves dessuten fri adkomst uten hindring for fremkomst med lastebil eller lignende for transformatorskifting og annet vedlikehold.

Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 m horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel. I særskilte tilfeller kan AEN tillate at bygninger oppføres nærmere nettstasjonene enn ovenfor bestemt. Skriftlig søknad om dette må forelegges AEN i hvert enkelt tilfelle.

AEN forplikter seg til å rydde opp etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AEN forbeholder seg retten til å endre type nettstasjon, men likevel ikke til typer med dårligere brannisolerende evne.

AEN forbeholder seg rett til å tinglyse avtalen på eiendommen og dekker da selv kostnadene med dette.



For de rettigheter som er nevnt i denne avtalen betaler ikke AEN noe, da utbygger også er kjøper av eiendommen og har full disposisjonsrett.

Avtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

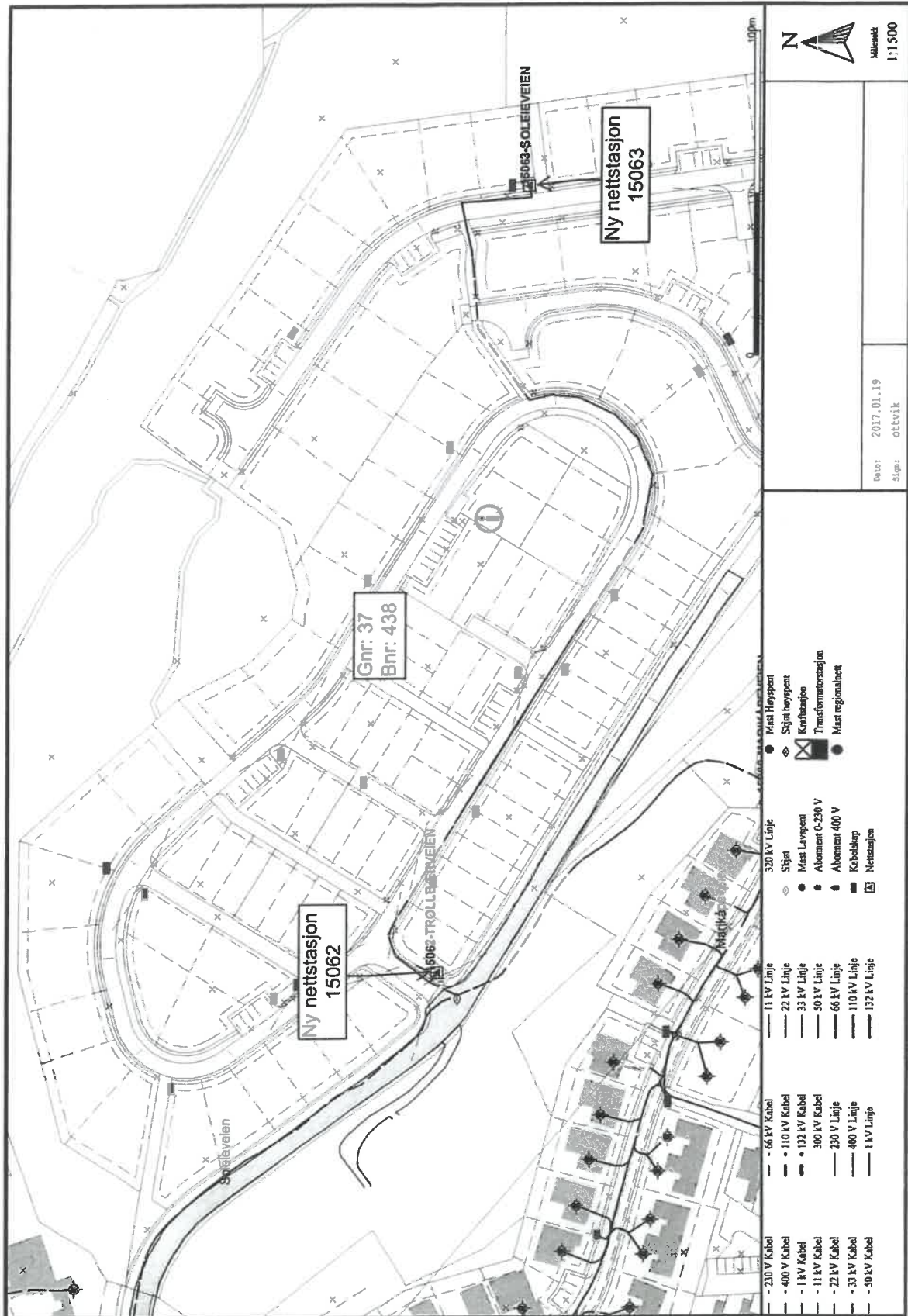
For Grethe Høines, eier av gnr 37, bnr 438, i Kristiansand kommune.	
Kristiansand, den 9/2-2017	..... Etter fullmakt: Torgeir Verdal personnr: 251162- [REDACTED]
Krag Utvikling AS, Kjøita 37, 4630 Kristiansand	

Kristiansand den 06.02.2017	
For Agder Energi Nett AS:	
..... Org nr: 982 974 011	Trygve Dahl / Senioringeniør

<b>URÅDIGHET:</b> Vi samtykker til avtalen	
For Sørmeqleren AS	
Dato/ underskrift	
Org nr: 944 121 331	

Vedlegg: Nr. 1 - Kart  
Nr. 2 - Nettstasjonsskisse

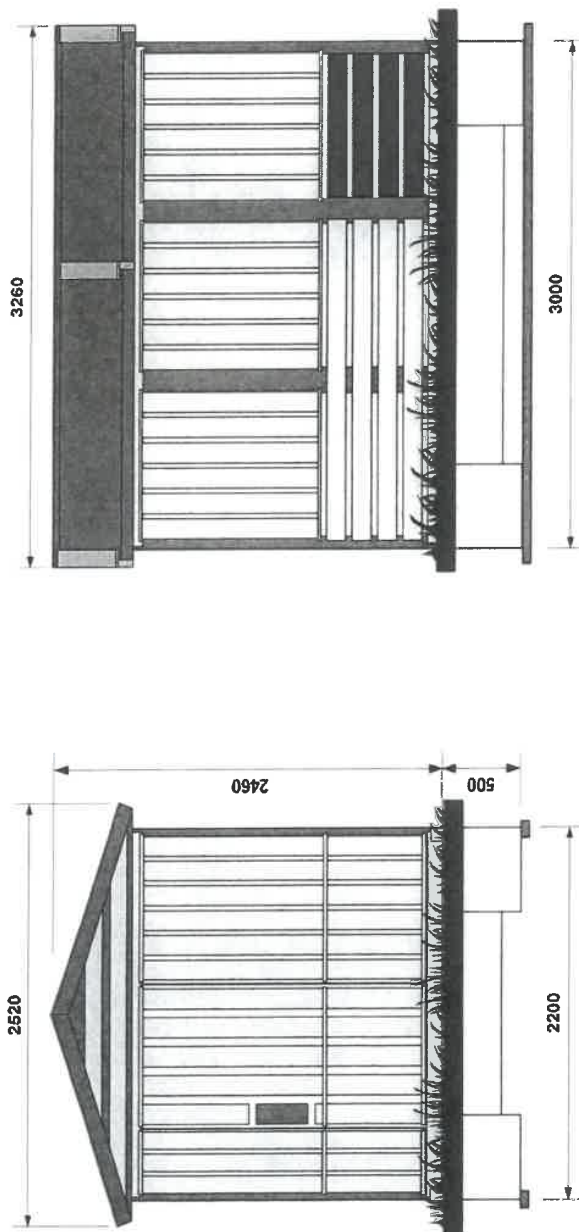
9/2-17  
**Samtykker til tinglysning**  
**SØRMEGLEREN**  
Jill Beene  
Megler MNEF



11  
A

**MÅLSKISSE**  
Innvendig betjent nettstasjon

**ABB**



**Målskisse MAGNUM 300**

*Re*



1009134



## ERKLÆRING

### Særskilte bestemmelser



Doknr: 697078 Tinglyst: 15.09.2010  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede erklærer herved at følgende særskilte bestemmelser skal tinglyses på nedenfor nevnte eiendommer i Kristiansand kommune:

Gnr. 37, Bnr. 587  
Gnr. 37, Bnr. 588  
Gnr. 37, Bnr. 436  
Gnr. 37, Bnr. 438

1. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingskråninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
2. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
3. Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
4. Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.
5. Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.
6. Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.
7. Antenner av større dimensjoner samt parabolantenner tillates ikke oppført uten bygningsrådets godkjenning.
8. For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
9. Eier av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.
10. Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetninger innen 2 år. Hvis særlige grunner foreligger kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningen ikke kan kommunen kreve tomten tilbakeført eller solgt til ny kjøper som kommunen godkjenner. Dersom partene ikke blir enige om prisen fastsettes denne ved voldgift i henhold til Tvistemålslovens kap. 32.
11. For denne tomten gjelder dessuten følgende:
12. Mulig tvist om forståelsen av skjøttets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

Kristiansand, den 19-2010

Topdalsfjorden Utvikling AS, iflg. Fullmakt

  
Torgeir Verdal, iflg fullmakt

Rett kopi bekreftes

Samtykker til tinglysing



agder energi

nett

Dok.nr:AEN-4446, Versjon 2.0

Agder Energi Nett AS  
Postboks 634  
4809 Arendal  
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Referansenr:

Doknr: 409533 Tinglyst: 23.05.2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## AVTALE OM GRUNNRETTIGHETER

**24 KV KABEL: 2525, 2525, KR1186****MELLOM : GRETHE HØINES****EIER AV G.NR. 37 B.NR. 438****PÅ JUSTNES I KRISTIANSAND KOMMUNE****OG AE NETT AS (AE) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:**

**AEN gis rett til å legge 24 kV jordkabel over eiendommen slik som den er stukket ut og planlagt i kart. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.**

**1 I DENNE FORBINDELSE FÅR AEN DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:**

**1.1 Rett til å komme fram til og langsetter kabeltraséen for nedgraving, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.**

AEN forplikter seg til å rydde opp etter anlegget og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Skader som måtte påføres eiendommen skal utbedres eller erstattes av AEN. Erstatningen fastsettes eventuelt ved skjønn som på grunneierens forlangende påstevnes av AEN.

**1.2 Grøftedybden skal være minimum 0,5 m. Dersom spesielle forhold tilsier det, f.eks. i dyrket mark, kan grøftedybden etter avtale med grunneieren økes til f.eks. 1,0 m.**

**1.3 Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 m målt horisontalt. I visse tilfeller kan AEN tillate at bygninger oppføres nærmere kabelen enn ovenfor bestemt. Skriftlig søknad om dette må forelegges AEN i hvert enkelt tilfelle.**

**2 GRUNNEIEREN FÅR DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:**

**2.1 Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvor kabelen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l med de begrensninger som følger av AENs forannevnte rettigheter.**

**2.2 Grunneieren plikter å opplyse om eventuelle byggeplaner eller andre arbeider som kan ha betydning for valg av kabeltrasé.**

- 2.3 Grunneieren forplikter seg til å varsle AEN før graving eller nedramming av peler i umiddelbar nærhet av kabelen. Det henvises til retningslinjer for gravearbeider i nærheten av elektriske sterkstrømskabler.
- 2.4 Dersom grunneieren vil endre terreng høyden som følge av dyrking, uttak av grus o.l. må dette på forhånd avtales med AEN. Jordkabelen senkes eventuelt vederlagsfritt. De ulempene som kabelen ellers medfører for arbeidet erstattes ikke.
- 2.5 Særlige merknader: Ingen

Dato: 4/4-13

Dato: 21/3-2013

Agder Energi Nett AS



For:

Grethe Høines

Hjemmelshaver gnr/bnr: 37 / 438

Org.nr. NO 982 974 011 MVA

Personnr: 261052- [redacted]

  
Trygve Dahl / Senioringeniør  
Torgeir Verdøl, persnr: 251162- [redacted]  
Etter fullmaktUrådighet:

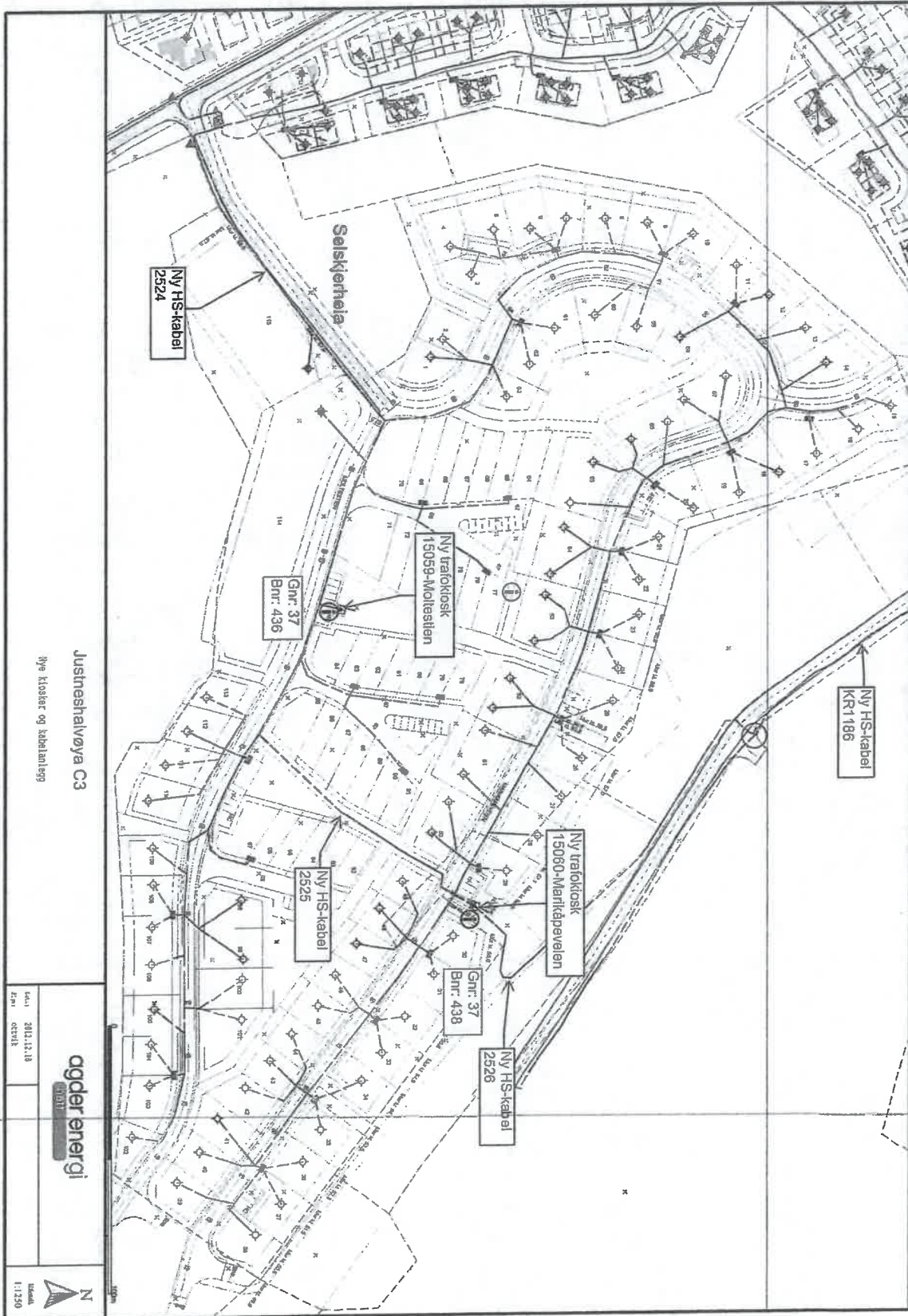
Vi samtykker til avtalen

  
Siri Steena  
Anevik/oppdragsansvarlig

ABCENTER EIENDOM AS

Org. nr: 944 121 331







# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

[andre.linge.heltne@sor.no](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Trollbærveien 55, 4634 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**JOHAN ROGGE ELIESON** | Eiendomsmegler | **464 73 135**

**johan.elieson@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22