

Trollbærveien 84

Justneshalvøya



Prisantydning: **kr 7 750 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Her kan deilige sommerdager nytes



God plass til utemøbler

Flott og nyere enebolig på solrik tomt. Hybel (8000,-) og stor dobbelgarasje. Velkommen!

OMRÅDE

Justneshalvøya

ADRESSE

Trollbærveien 84, 4634

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 7 750 000,-

Omkostninger: **kr 214 050,-**

Totalpris: **kr 7 964 050,-**

Kommunale avgifter: **kr 10 094,- per år**

Eiendomskatt: **kr 8 345,-**



BRA-i: 163 m²

BRA-e: 35 m²

BRA Total: 198 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2022

Soverom: 5

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 362.9 m²

Henrik Lossius

Eiendomsmegler

476 00 602

henrik.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

TROLLBÆRVEIEN 84

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 991 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 163 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 198 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Hall m/trapp, soverom, bad/vaskerom, garasje, soverom 2, stue/kjøkken, bad.

BRA-e: 35 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 83 m² Trapperom, stue/kjøkken, gang, bad, soverom, garderobe, soverom 2, soverom 3.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

40 m² Balkong ved soverom og balkong ved stue.

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 boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden 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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er ikke montert inn dør fra hall til garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

362.9 m²

Beliggenhet

Barnevennlig og attraktiv beliggenhet på solrik tomt toppen av 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 Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Litt dårlig trekk i pipa, men funker veldig greit å fyre. Trekk vifte på pipehatten kan vurderes.

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

Noen av timene under husbyggingen er gjort på egeninnsats av tømmer med fagbrev.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Velkommen til Trollbærveien 84!

Dette er en nyere enebolig på solrik tomt med en populær beliggenhet på Justneshalvøya. Du parkerer bilen i en stor dobbelgarasje hvor du har direkte inngang til bolig. Du kommer da inn i en romslig flislagt gang/trappeshall med stor skyvedørgarderobe til oppbevaring. I 1.etg. finner du også et soverom, samt et vaskerom med vegghengt wc.

I boligen hovedetasje kommer du til en lys og fin stue med fine vindusflater. God plass til sofagruppe og spisebord. Via skyvedør kommer du ut til en solrik terrasse/veranda med god plass til utemøbler. Her kan deilige sommerdager nytes. Boligen har terrasse/veranda slik at du har sol hele dagen. Praktisk åpen stue/kjøkkenløsning. Delikat kjøkken fra Strai kjøkken. Kjøkken med mye skap- og benkeplass. Integreerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og vinskåp. Her ligger alt til rette for god matlaging. Hyggelig vedovn i stue. Parkett på gulv og spotter i tak. I andre del av 2.etg. finner du 3 gode soverom og et stort flislagt bad med varmekabler i gulv. Bad inneholder dusjhjørne, dobbeltservant og vegghengt wc. Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Direkte inngang til walk-in closet fra hovedsoverom.

I boligens 1.etg. finner du også en hybel. Denne er i dag utleid for 8000,- + strøm. Denne inneholder stue/kjøkkendel, soverom og et pent flislagt bad.

Er du på utkikk etter en nyere bolig du kan flytte rett inn i? Ta en titt på denne.

Velkommen til visning!

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 26.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato (19.04.2024). 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 2022 og er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig er samtlige bygningsdeler i god stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig er det etablert fall til gulvsluket på våtrom. Hulltaking er ikke utført inn mot våtrom da det er fremlagt dokumentasjon. Sørlandskjøkken innredning i begge etasjer er i god stand, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Dokumentasjon for utførte el-arbeider ved ny bolig bør fremskaffes. Sikringsskap med automatsikringer. Røropplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Ved og elektrisk til oppvarming. LOTUS peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.

SYSTEMAIR boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Innvendig > Innvendige trapper.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

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.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer.

Parkering

Stor dobbelgarasje, samt biloppstillingsplasser på tomt.

Diverse

SYSTEMAIR boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

ENERGI

Oppvarming

Ved og elektrisk til oppvarming. LOTUS peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter / Energifarge

B - Oransje

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 10 094 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Totalt kr. 18 439,-. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift og gebyr for vann- og avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5423 Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 8 345 pr. 2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Årlig velavgift

Kr 500

Velforening

Det er tinglyst at eieren av eiendommen til enhver tid er pliktig til å være medlem av området's velforening. Selger opplyser at de betaler ca. kr 500 i året for medlemskap.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser:

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

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.07.2022. Ferdigattesten gjelder for enebolig med integrert garasje samt støttemur. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1404 "Justneshalvøya, felt B2, detaljregulering", godkjent av bystyret i Kristiansand 21.09.2016. 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 hybel i 1.etg., som leies ut for kr. 8000 i mnd. Hybelen består av stue/kjøkkendel, soverom og et flislagt bad.

Boligen er godkjent med én boenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Ingen konsesjonsplikt.

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 7 750 000

Totalpris

Kr 7 964 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 193 750,-

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 214 050,-

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 sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 kr 65 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markeds pakke kr 6.950,- I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 99 800,00,- inkl. mva.

Selger

Daniel Vingerhagen
Melissa Aanensen Nybakk

Oppdragsansvarlig

Henrik Lossius
Kristian Lossius

Ansvarlig megler

Henrik Lossius
Eiendomsmegler
henrik.lossius@sormegleren.no
Tlf: 476 00 602

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

18.06.2024



Romslig solrik terrasse



Utgang til solrik terrasse fra stue



Stue med god plass til sofagruppe



Lys og delikat stue



Praktisk åpen stue/kjøkkenløsning. Plass til spisebord i stue.



Kjøkkenen med mye skap- og benkeplass



Stue sett mot gang inn til soverom



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng



Soverom 2 passer bra som barnerom eller gjesterom



Soverom 3



Pent flislagt bad med varmekabler i gulv



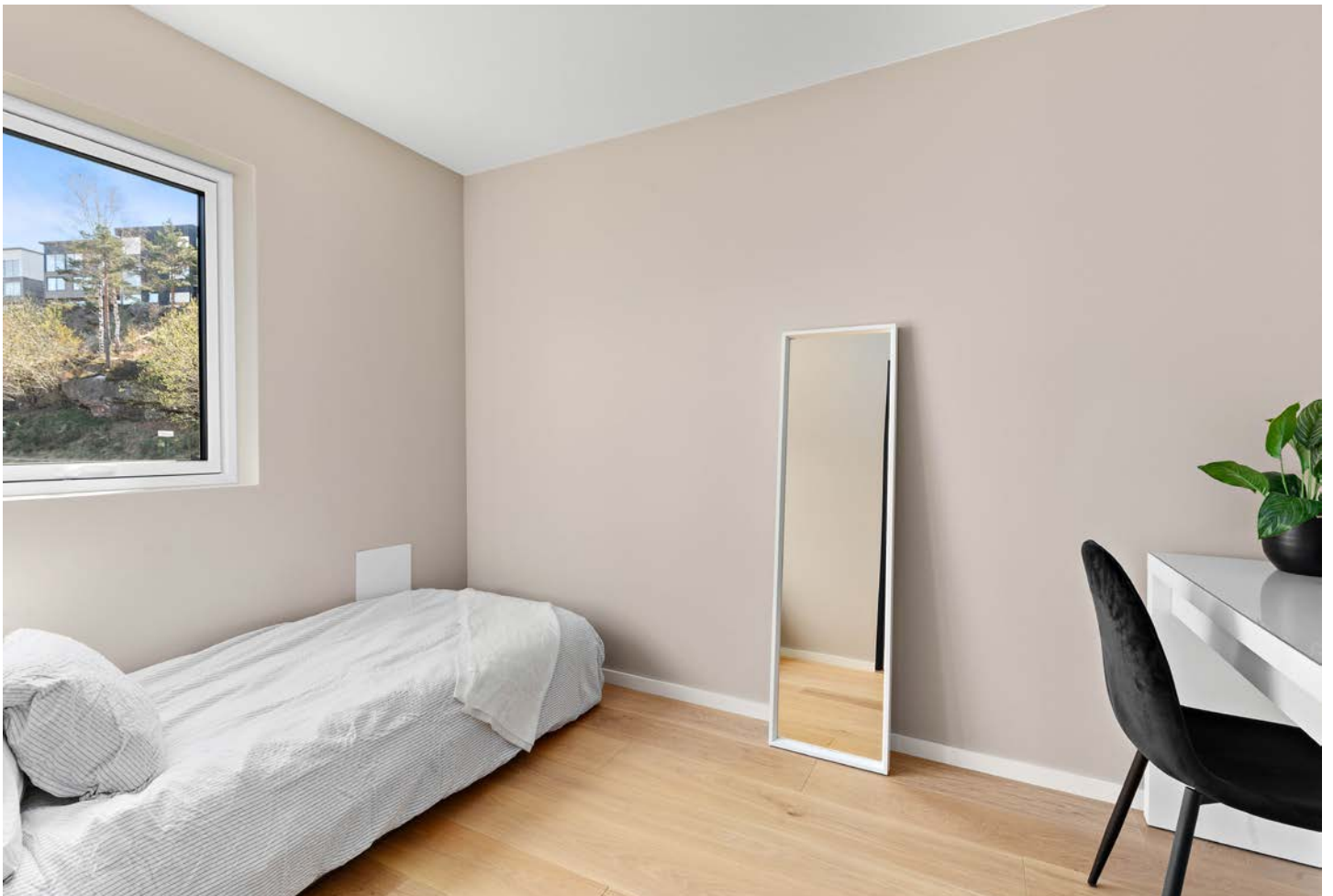
Gang sett inn mot bad. Utgang til liten veranda.



Hyggelig overbygd veranda



Flislagt gang/trappegang



Soverom 4



Vaskerom i 1.etg. med vegghengt wc



Gang med stor skyvedør til oppbevaring



Egen inngang til hybel



Stue - hybel



Stue med plass til sofagruppe



Kjøkken - hybel



Soverom - hybel



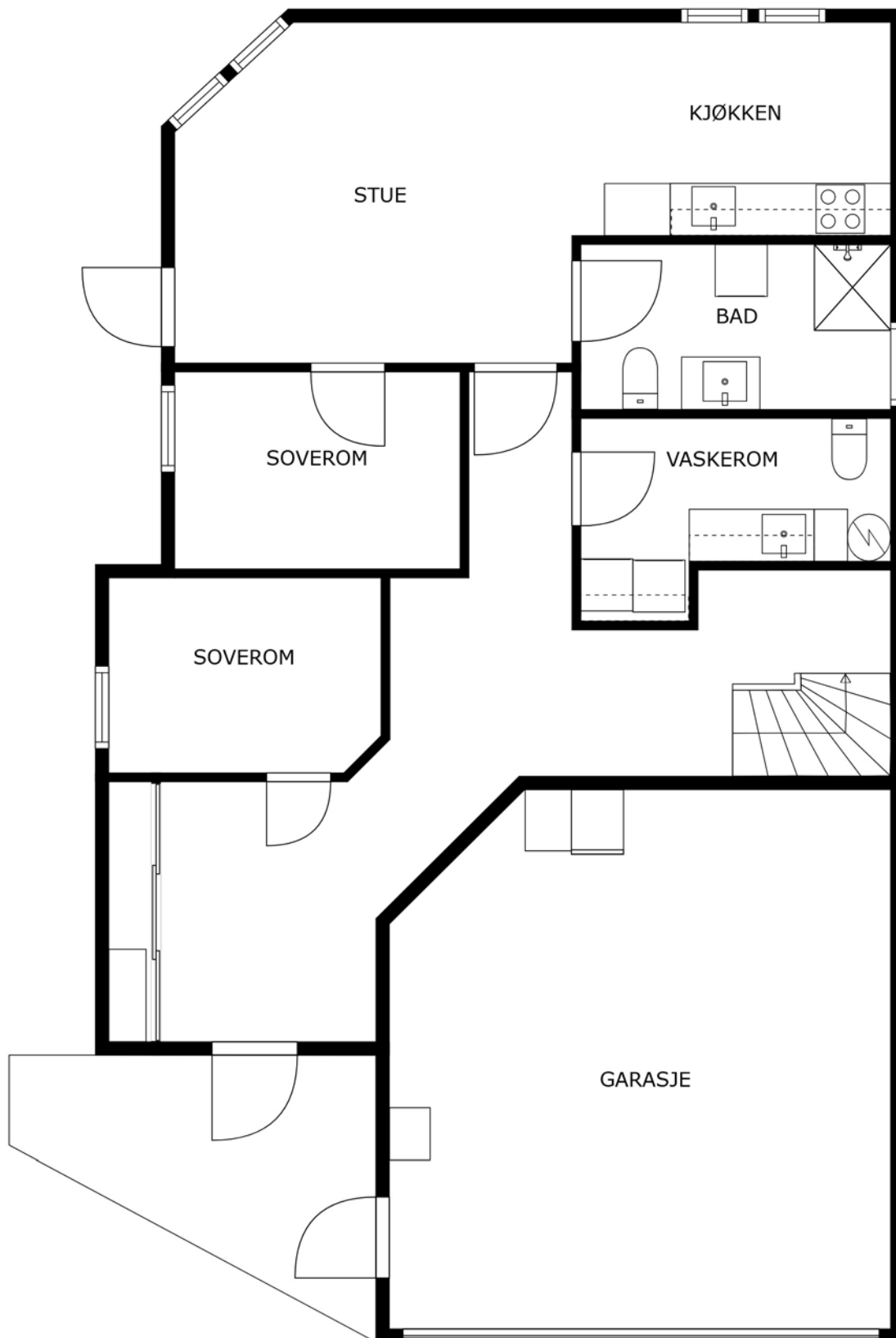
Bad - hybel



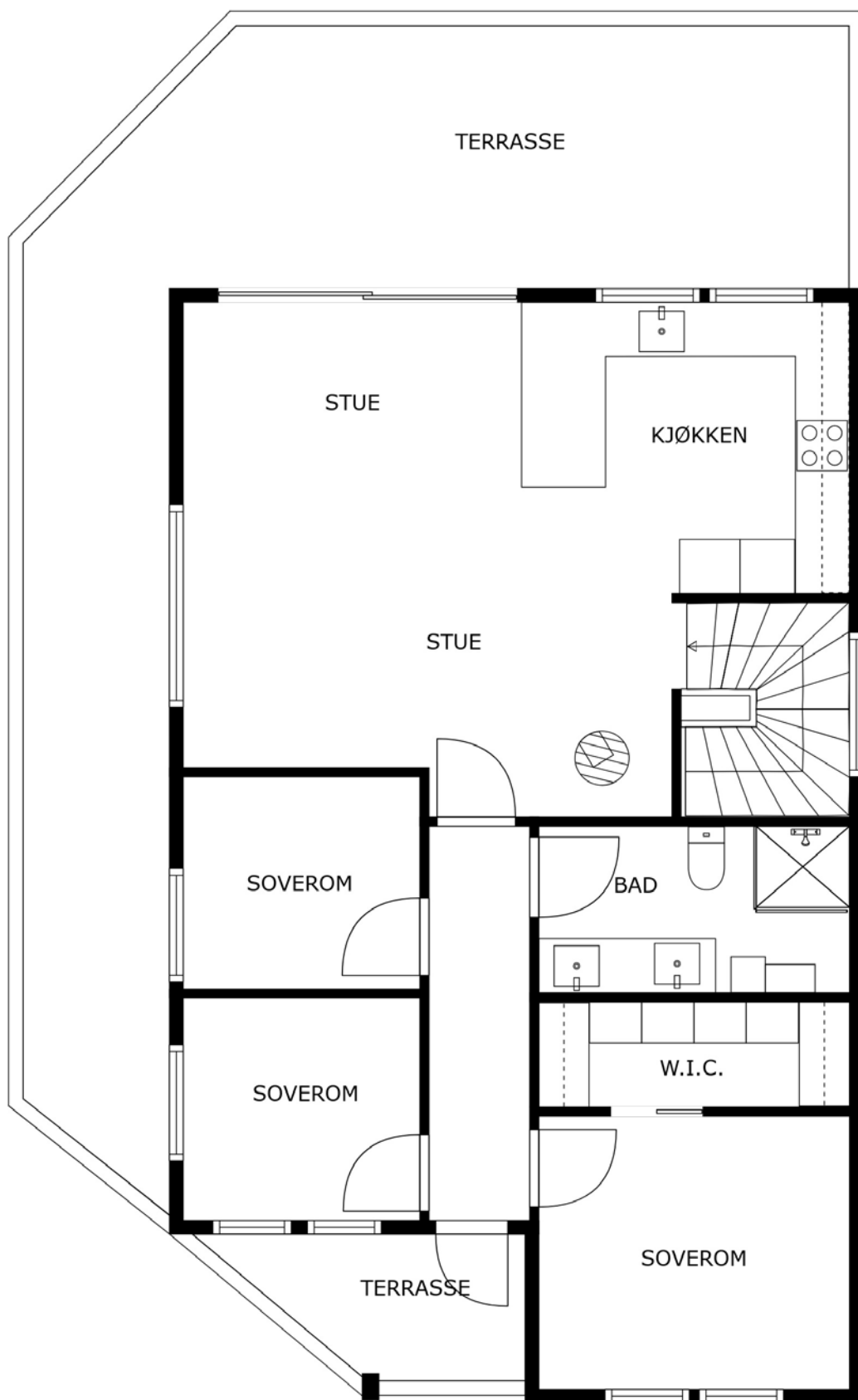
Nyere og flott enebolig med hybel (8000,- mnd.)



Romslig dobbeltgarasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Trollbærveien 84

Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Havliveien Linje 12	4 min	0.3 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	8 min	6.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	11 min	8 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min	8.3 km
Kongshavn brygge Linje 91	16 min	13.5 km

Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 557 elever, 33 klasser	25 min	1.8 km
Justvik skole (1-7 kl.) 211 elever, 13 klasser	4 min	2.4 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	9 min	0.7 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

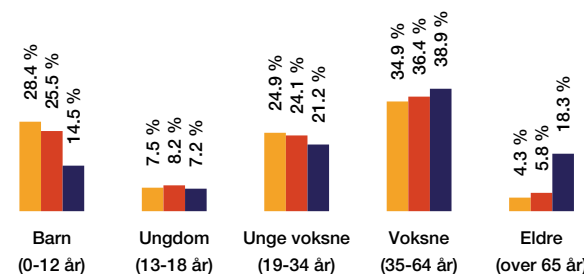
Veldig bra 79/100



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	7 min	0.6 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	11 min	0.8 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min	3.8 km

Dagligvare

Joker Justvik Post i butikk, PostNord	25 min	1.9 km
Coop Extra Fagerholt PostNord, søndagsåpent	5 min	3.1 km

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

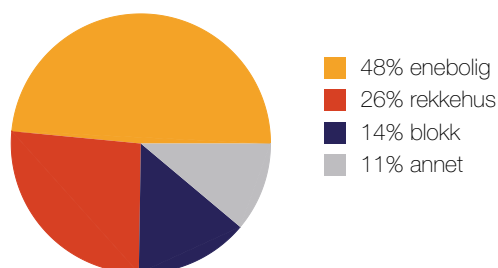
 Salvesvei 7er kunstgressbane 1 min 
Ballspill 0.1 km

 Justvik nærmiljøpark, sandvolley 7 min 
Sandvolleyball 0.5 km

 EVO Fagerholt 5 min 

 TRENER1 5 min 

Boligmasse




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

Sitat fra en lokalkjent

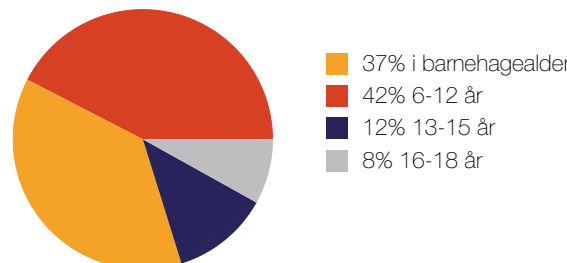


Varer/Tjenester

 Rona Senter 9 min 

 Apotek 1 Fagerholt 5 min 




Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

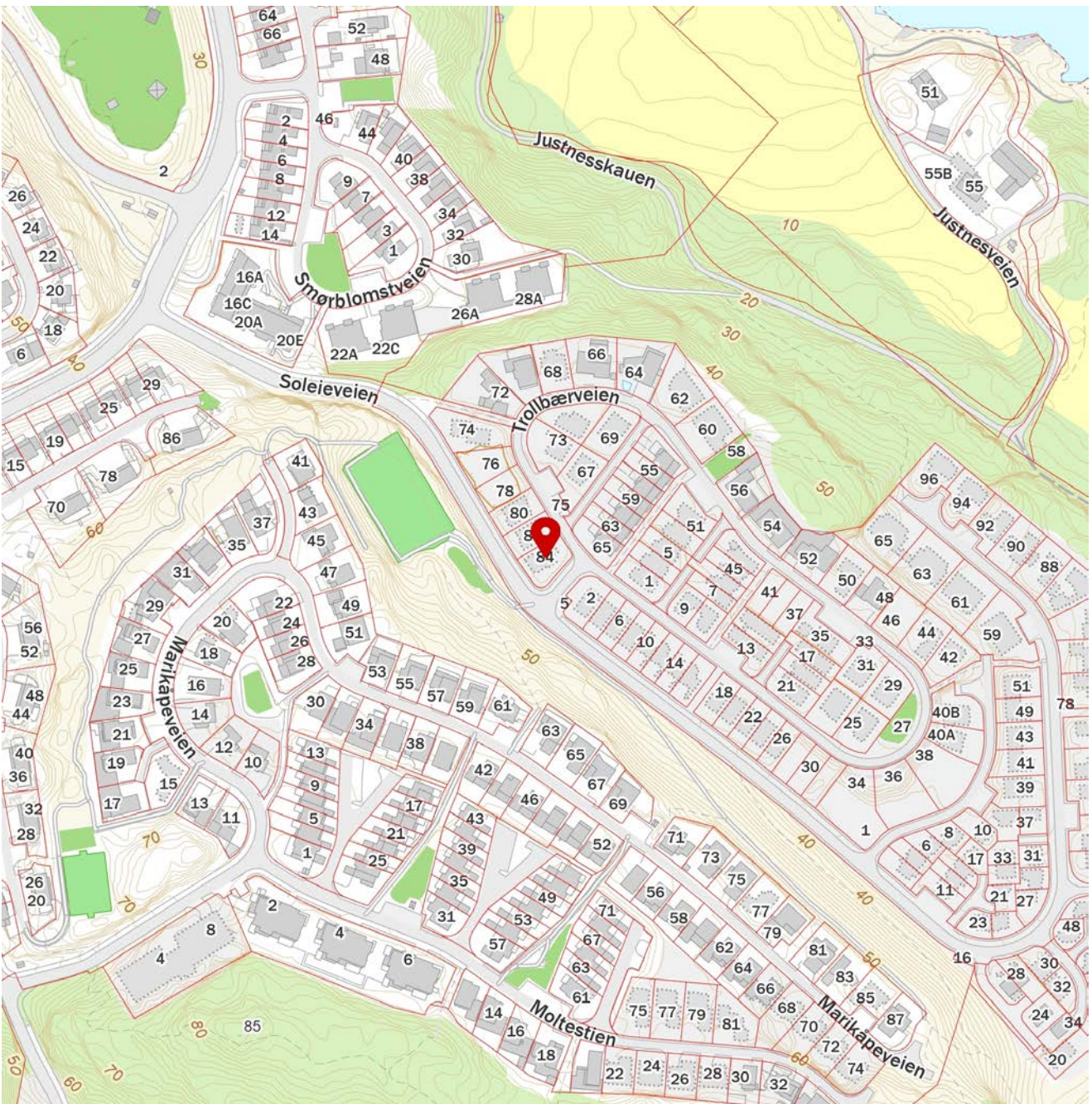
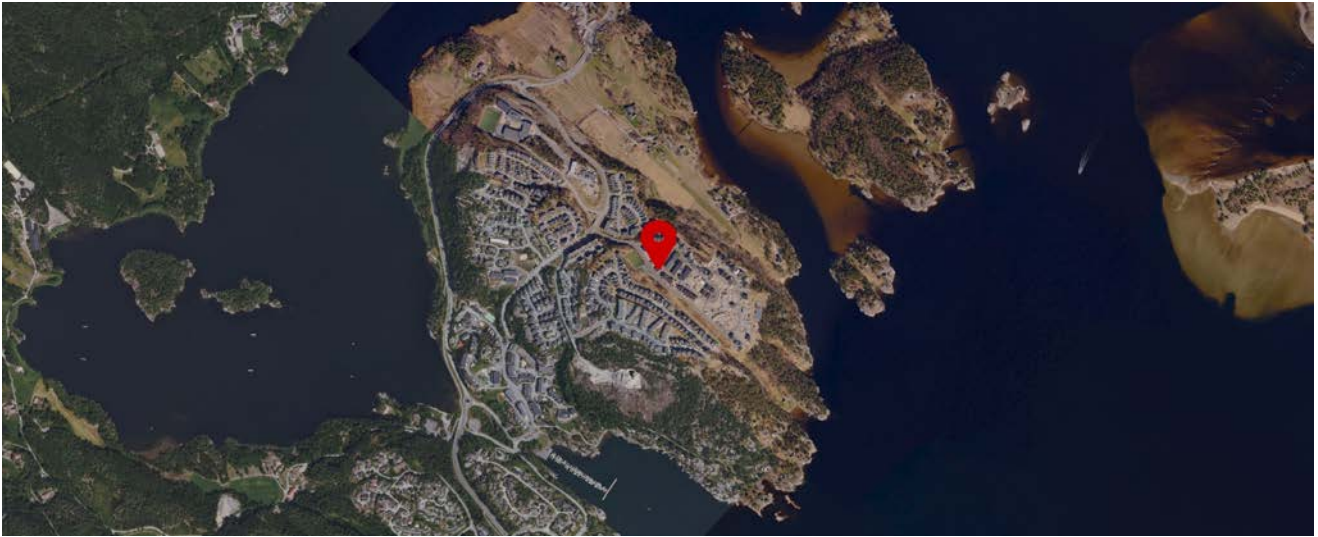


0% 43%

 Justvik/Justneshalvøya
 Justvik
 Norge

Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Kristiansand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- 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, persienner** 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

Selgers initialer

Egenerklæring

Trollbærveien 84, 4634 KRISTIANSAND S

18 Apr 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Trollbærveien 84	Trollbærveien 84	

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?

Bolig var ferdig oppført 04.07.2022

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.

Bod her helle tiden

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Hovedselger

Vingerhagen, Daniel

Medselger

Nybakk, Melissa Aanensen

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

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 sprekke i 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

Beskriv feilen eller endringen

Litt dårlig trekk i pippa, men funker veldig greit å fyre. Trekk vifte på pippehatten kan vurderes

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Noen av timene under husbyggingen er gjort på egeninnsats av tømmer med fagbrev

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Vingerhagen, Daniel

Date

2024-04-18

Name

Nybakk, Melissa Aanensen


Date

2024-04-18

Identification

 Vingerhagen, Daniel

Identification

 Nybakk, Melissa Aanensen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

📍 Trollbærveien 84, 4634 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 37, bnr. 991

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 19.04.2024

Rapportdato: 26.04.2024

Oppdragsnr.: 18128-1771

Referansenummer: BX2893

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS



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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 2022 og er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig er samtlige bygningsdeler i god stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Innvendig er det etablert fall til gulvsluket på våtrom. Hulltaking er ikke utført inn mot våtrom da det er fremlagt dokumentasjon. Sørlandskjøkken innredning i begge etasjer er i god stand, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Dokumentasjon for utførte el-arbeider ved ny bolig bør fremskaffes. Sikringsskap med automatsikringer. Rørproppet ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Ved og elektrisk til oppvarming. LOTUS peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav. SYSTEMAIR 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](#)

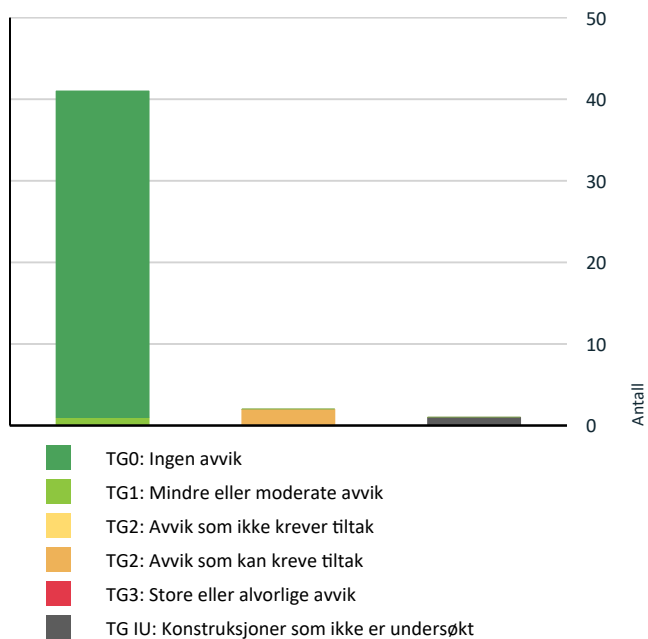
Enebolig

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

Det er ikke montert inn dør fra hall til garasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 befaringen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 0 Takteking

Takpapp er i god stand.

! TG 0 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er i god stand.

! TG 0 Veggkonstruksjon

Stående kledning er i god stand, kledningen er utlektet og musebånd er montert.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak med fall til takgesims.

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.

! TG 0 Vinduer

Vinduer er i god stand.

! TG 0 Dører

Ytterdører er i god stand.

Innerdør mellom praktikantdel og hoveddel er stemplet B 30 (brannør) og er i bra stand.

! TG 0 Inngangsdør praktikantdel

Døra er i god stand.

! TG 0 Balkongdør ved soverom 2. etg

Døra er i god stand.

! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er i god stand.

Rekkverk er i henhold til krav.

INN VENDIG

! TG 0 Overflater

Overflater gulv:

1. etasje:

Hall m/trapp: Fliser.
Soverom: Parkettgulv.
Stue/kjøkken: Laminatgulv.
Soverom: Laminatgulv.
Bad: Fliser.
Vaskerom/bad: Fliser.
Garasje: Betonggulv.

2. etasje:

Stue/kjøkken: Parkettgulv.
Garderobe: Parkettgulv.
Bad: Fliser.
Soverom x 3: Parkettgulv.

Forbehold om feil må tas.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hall m/trapp, avvik i rommet var 3 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue i praktikantdel, avvik i rommet var 2 mm.

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

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 5 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 14 mm.

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

📌 TG 0 Radon

Bygget er opplyst med radonsperre.

📌 TG 0 Pipe og ildsted

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

Lotus peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.



📌 TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp fra 1. til 2. etasje med rekkverk som er iht. krav.

Håndløper anbefales montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

📌 TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fiser på vegger.

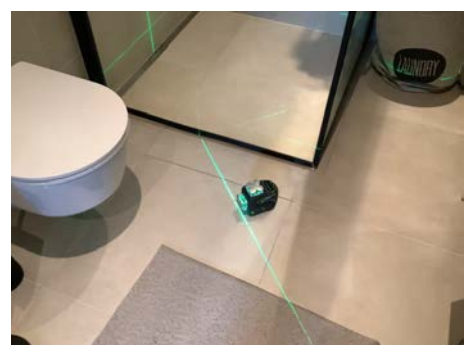
2. ETASJE > BAD

📌 TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.

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



2. ETASJE > BAD

📌 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

2. ETASJE > BAD

📌 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget. Baderomsinnredningen er i god stand.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørrbladet.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da eier har fremlagt dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

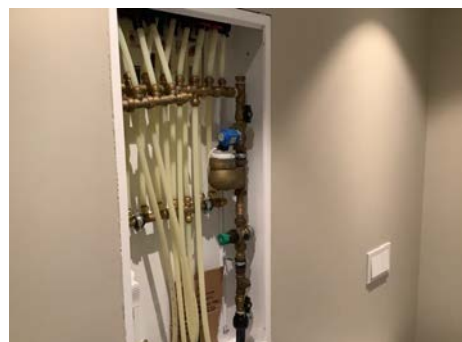
Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.



Innvendig stoppekran i rørskapet.



Kontrollskap for røropplegget.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørrbladet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da eier har fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.

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



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørrbladet.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da eier har fremlagt dokumentasjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Sørlandskjøkken innredning er fra 2017 og er i god stand.

Induksjon platetopp med integrert ventilator er montert.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Sørlandskjøkken innredning er i god stand.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilator er i god stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.



Innvendig stoppekran i rørskapet.



Kontrollskap for rørøppegget.

TG 0 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

TG 0 Ventilasjon

Systemair boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

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



TG 0 Varmesentral

Elektrisk til oppvarming.

TG 0 Varmtvannstank

V.v.-bereder er dat og er på ca 300 liter.

TG 2 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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringsskapet.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

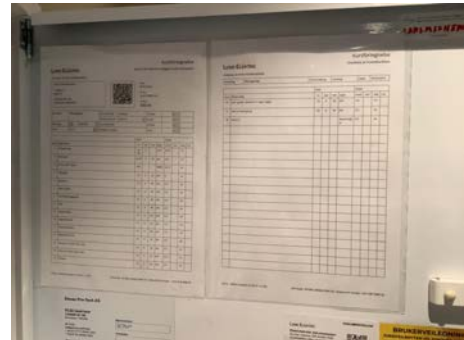
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



Kursoversikt.



Sikringsskap i hoveddel.



Sikringsskap i praktikantdel.

TC 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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

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.

Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

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

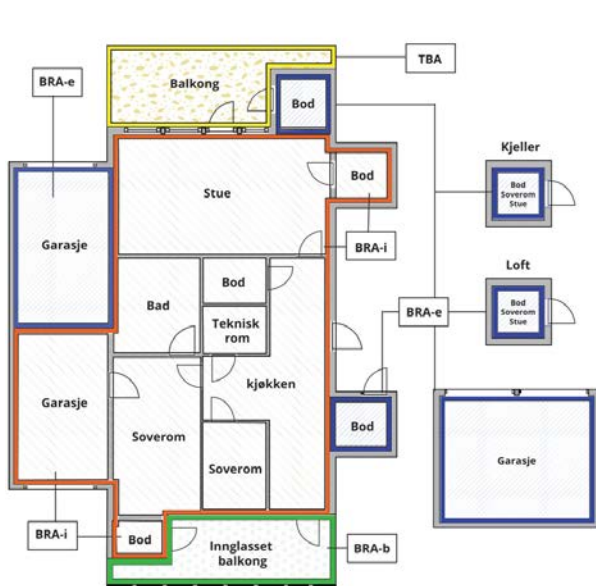
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	80	35		115			115
2. etasje	83			83	40		83
SUM	163	35			40		198
SUM BRA	198						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp , Soverom , Bad/vaskerom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad	Garasje	
2. etasje	Trapperom , Stue/kjøkken , Gang , Bad , Soverom , Garderobe , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Balkong ved soverom: 4,3 m²

Balkong ved stue: 36 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke montert inn dør fra hall til garasje.

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

Kommentar: Ny bolig i 2022.

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
19.4.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Daniel Vingerhagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	991		0	362.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trollbærveien 84

Hjemmelshaver

Vingerhagen Daniel, Nybakk Melissa Aanensen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 100 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.04.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	19.04.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	19.04.2024	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått	0	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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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/BX2893>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 37 Bnr.: 991 Fnr.: Snr.:

Adresse: Trollbærveien 84

Areal i m²: 362,9

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 17.04.2024

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Trollbærveien 84

Dato: 17.04.2024

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 m² 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 tilfredsstillende 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 frisiktsone 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 varmepumper.

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 høyd 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 m² 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

- Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:
 - o godkjent utomhusplan.
 - o godkjente tekniske planer.
 - o plan for håndtering av overvann.
 - 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.



Kristiansand
kommune

BYGGMESTER S A SØDAL AS
Eidsdalen 1
4634 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/02507-19
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.07.2022

Trollbærveien 84, enebolig med integrert garasje - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 37 / 991
Ansvarlig søker: BYGGMESTER S A SØDAL AS
Tiltakshaver: Daniel Vingerhagen

Vedtak

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

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. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget jf. TEK17§4-1 og §4-2.

Ferdigattesten gjelder for enebolig med integret garasje samt støttemur slik det er beskrevet i tillatelse av 22.09.2021.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Mary Simonsen
Byggesaksbehandler,
sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

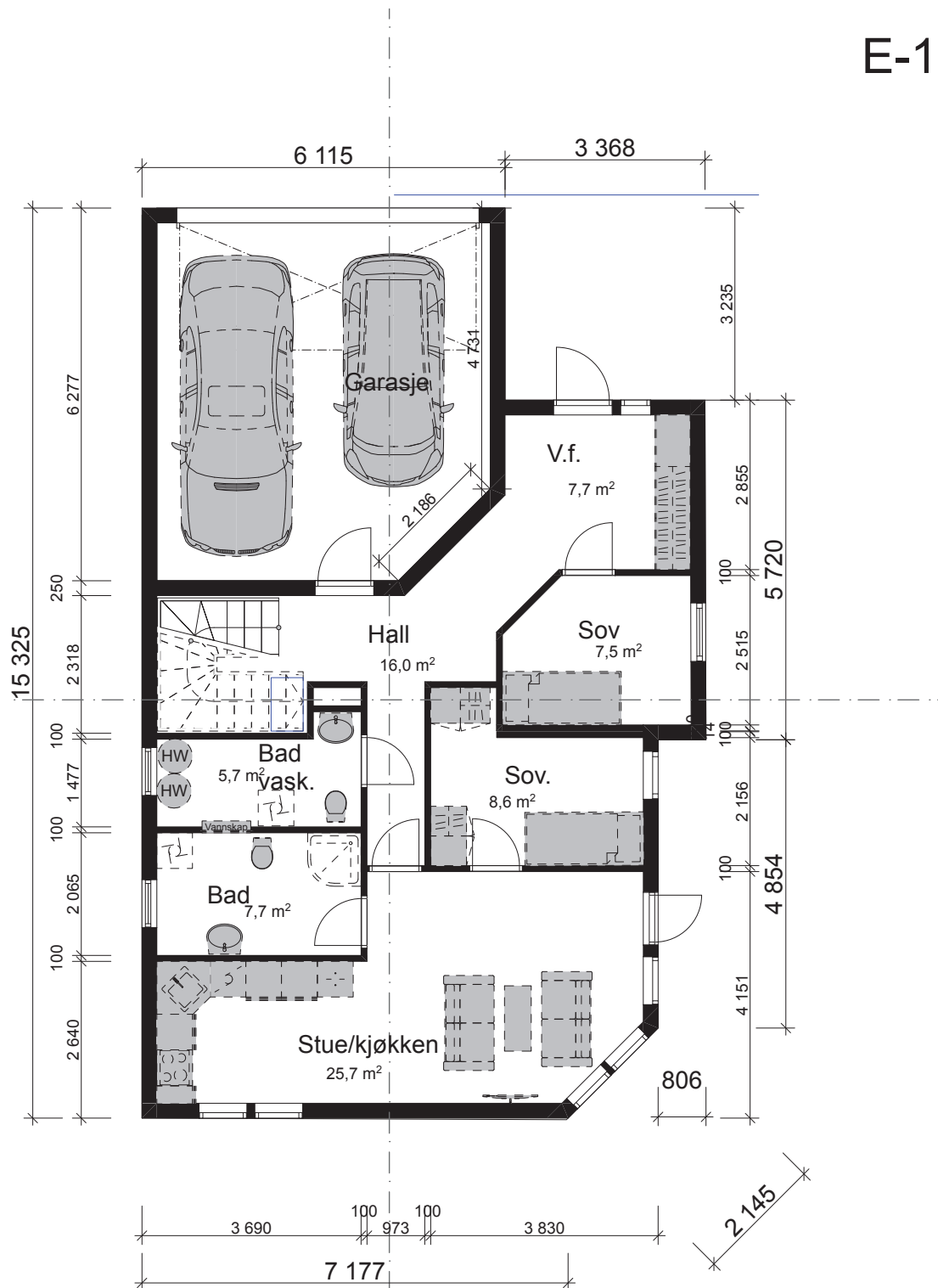
**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48053094

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

E-1



Plan 1. Etasje

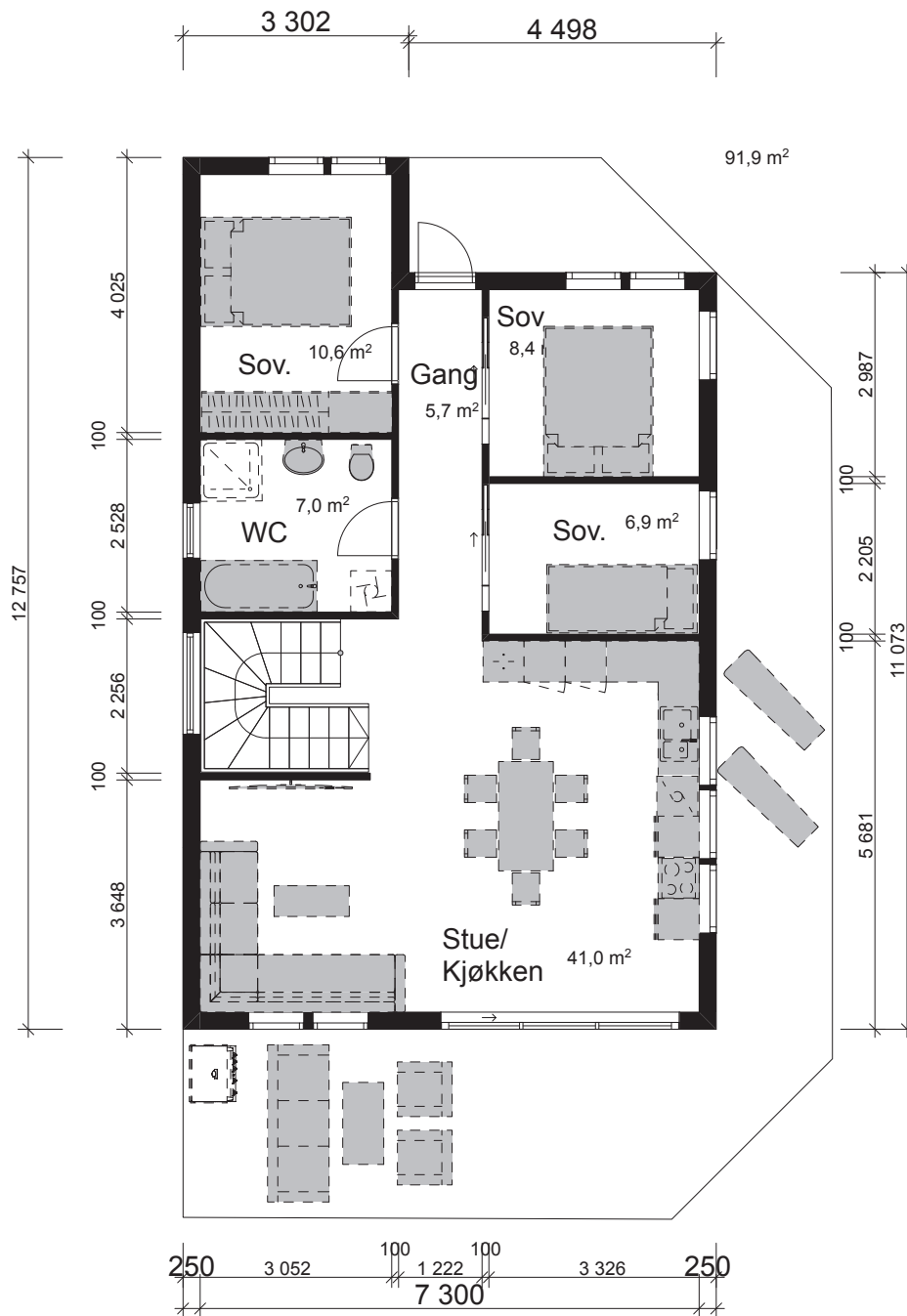
Enebolig

Daniel Vingerhagen

GB 37/991.Trollbærveien 84. 4634 Kristiansand

Dato: 6/7-21 M 1:100 Tegning: SASødal

E-2



Plan 1. Etasje

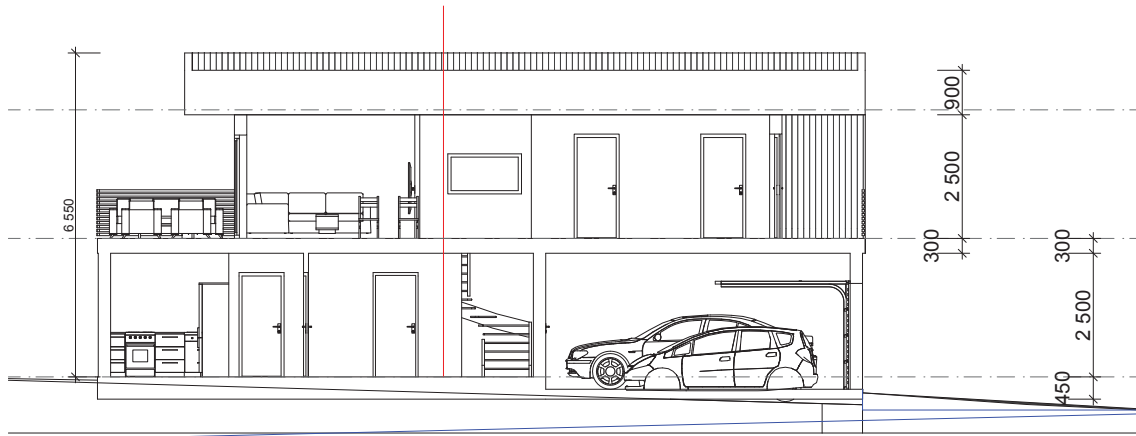
Enebolig

Daniel Vingerhagen

GB 37/991.Trollbærveien 84. 4634 Kristiansand

Dato: 6/7-21 M 1:100 Tegning: SASødal

E-3



Snitt
Enebolig
Daniel Vingerhagen
GB 37/991.Trollbærveien 84. 4634 Kristiansand
Dato: 6/7-21 M 1:100 Tegning: SASødal

E-4



Fasade mot Nord

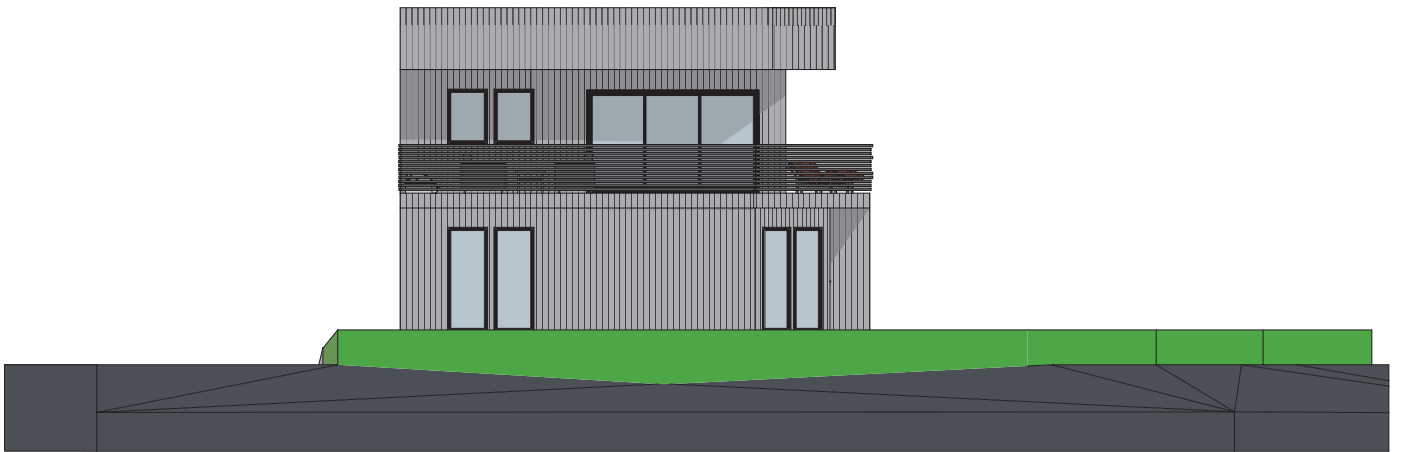
Enebolig

Daniel Vingerhagen

GB 37/991.Trollbærveien 84. 4634 Kristiansand

Dato: 6/7-21 M 1:100 Tegning: SASødal

E-5



Fasade mot Sør

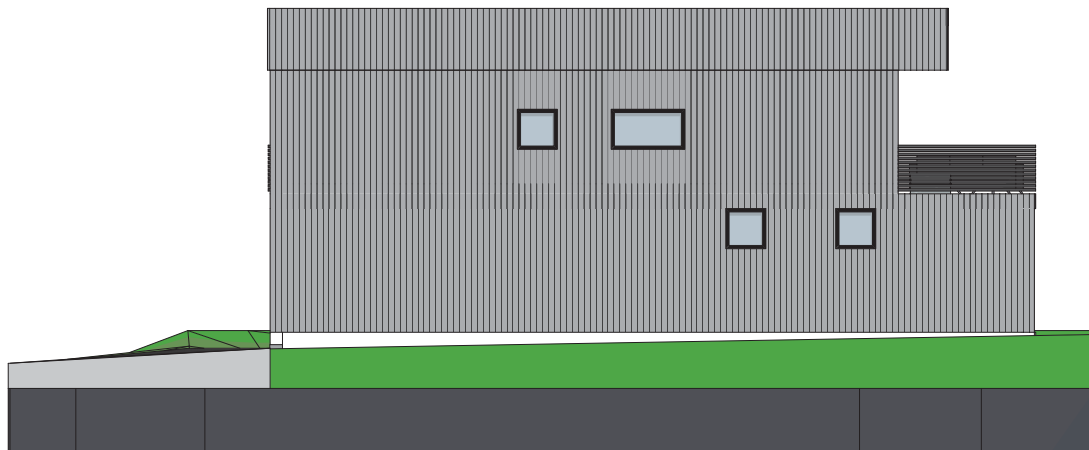
Enebolig

Daniel Vingerhagen

GB 37/991. Trollbærveien 84. 4634 Kristiansand

Dato: 6/7-21 M 1:100 Tegning: SASødal

E-6



Fasade mot Vest

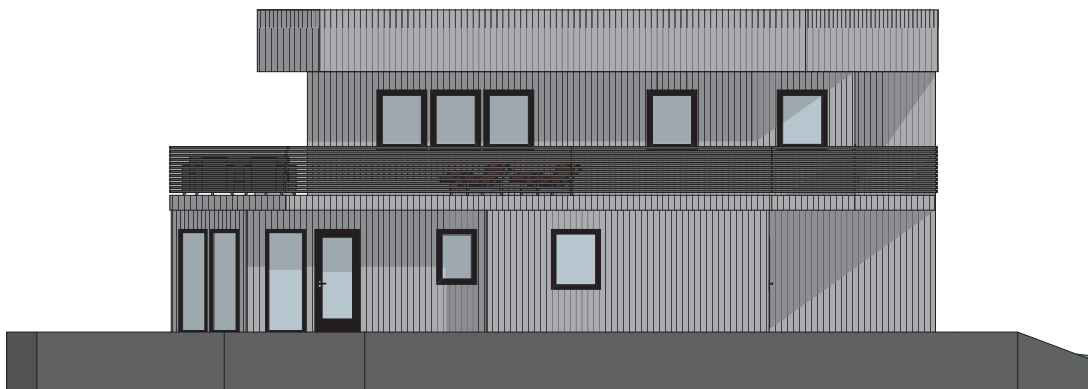
Enebolig

Daniel Vingerhagen

GB 37/991.Trollbærveien 84. 4634 Kristiansand

Dato: 6/7-21 M 1:100 Tegning: SASødal

E-7



Fasade mot Øst

Enebolig

Daniel Vingerhagen

GB 37/991.Trollbærveien 84. 4634 Kristiansand

Dato: 6/7-21 M 1:100 Tegning: SASødal

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 fyllingsskrånninger 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

Topdalsjorden Utvikling AS, iflg. Fullmakt


Torgeir Verdal, iflg fullmakt

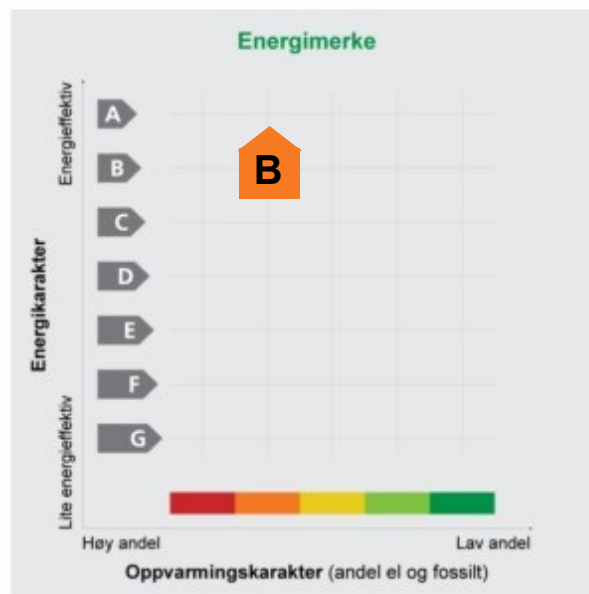
Rett kopi bekreftes
19.09.2010
[Signature]

Samtykker til tinglysning



[Signature]

Adresse	Trollbærveien 84
Postnr	4634
Sted	KRISTIANSAND S
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	37
Bnr.	991
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300935742
Bolignr.	H0101
Merkenr.	ced54ee0-87d3-4ec2-8f4c-4a24de804164
Dato.	29 Sep 2022



Innmeldt av *****

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 2022
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 220
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trollbærveien 84
Postnr/Sted: 4634 KRISTIANSAND S
Bolignr: H0101
Dato: 29.09.2022 19:34:04
Energimerkenr: ced54ee0-87d3-4ec2-8f4c-4a24de804164
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 37
Bruksnr: 991
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300935742

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



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



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

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

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

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”

Retts 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

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



Retts skal være rett. For alle.

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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt 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 84, 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

HENRIK LOSSIUS | Eiendomsmegler | **476 00 602**

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