

Røsslyngstien 25

Justneshalvøya



Prisantydning: **kr 5 490 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeglere.no



Boligen har en nydelig utsikt mot Toppalsfjorden



Inngangssiden med biloppstillingsplasser og garasje

Flott og innholdsrik familiebolig med nydelig utsikt og barnevennlig beliggenhet i blindvei

OMRÅDE

Justneshalvøya

ADRESSE

Røsslyngstien 25, 4634

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 5 490 000,-

Omkostninger: **kr 154 750,-**

Totalpris: **kr 5 644 750,-**

Formuesverdi: **kr 1 157 901,-**

Kommunale avgifter: **kr 12 109,- per år**

Eiendomskatt: **kr 6 454,-**



Gro Lillian Netland Hulløen

Eiendomsmegler

404 08 050

grolillian.hulloen@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Lund

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

BRA-i: 170 m²

BRA-e: 24 m²

BRA Total: 194 m²

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2010

Soverom: 4

Rom: 6

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 299.2 m²

RØSSLYNGSTIEN 25

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 594 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 170 m²

BRA - e: 24 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 194 m²

TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 68 m² Bad , Vaskerom , Stue , Soverom , Soverom 2

BRA-e: 7 m² Utv bod

1. etasje

BRA-i: 61 m² Stue/kjøkken , Gang , Vaskerom/bad

BRA-e: 17 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 41 m² Soverom , Soverom 2, Bad , Gang/trapperom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

30 m²

1. etasje

18 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

299.2 m²

Tomtebeskrivelse

Lettstelt og solrik utsiktstomt som er pent opparbeidet med belegningsstein og asfalt på inngangssiden, og med stor plattning og plen på forsiden.

Beliggenhet

Boligen ligger i blindvei i et meget barnevennlig og attraktivt område på Justneshalvøya. Nyere boligfelt mellom Topdalsfjorden og Gillsvann, godt tilrettelagt for barnefamilier og unge i etableringsfasen. Boligen ligger i et godt område med friområder, lekeplasser og paddelbane. Kort vei til UiA, dagligvareforretninger, 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. Korte avstander til treningssenter, golfbane, Hamresanden, dyreparken og ellers alle fasiliteter. Rema, Pizzabakeren og Coop Extra (søndagsåpen) på Fagerholt. Jokerbutikk på Justvik. Sist men ikke minst må nevnes Trollskogen med flotte turløyper i nærområdet langs sjøen - til glede for liten og stor!

Adkomst

Se kartbeskrivelse på finn.no.

Bygningssakkyndig

Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Skyvedør kjøkken. Skyvedør ble byttet i sin helhet og gulv, parkett på kjøkken og i stue ble byttet i sin helhet. Alt utført av fagfolk. Under byggeprosessen ble det laget et hull i takpapp over garasjen. Dette ble reparert av utbygger umiddelbart etter overtakelse. Ikke vært noe problem siden.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, elbil lader montert 2021. Utført av faglært. Lader til elbil ble installert av faglært. Firma som utførte arbeidet var Elektrotema. Har dokumentasjon på arbeidet.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Sjøggkre dukket opp i bolig etter et møbelkjøp på Jysk. Tok kontakt med forsikringsselskap som satte oss i kontakt med Pelias Norsk Skadedyrkontroll som har utført omfattende behandling med åte i hele huset i to omganger med, siste gang mars 2022. Etter siste behandling forsvant problemet helt.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen er meget innholdsrik og har følgende planløsning:

1. etasje: Gang, gjestetoalett, stue m/ åpen kjøkkenløsning og utgang plattning.

2. etasje: Gang m/ utgang stor usjenert terrasse, 2 soverom, bad/wc.

U.etasje: Gang, kjellerstue m/ utgang stor terrasse, 2 soverom, stort dusjbad/wc (mulighet for badekar), stort vaskerom/bod.

I tillegg følger 1 utebod.

Standard

Boligen holder en god tidsmessig standard:

Gulv: Fliser i gangen 1. etasje og på badene, forøvrig parkett.

Vegger: Flislagte badevegger. Malte vegger forøvrig.

Himlinger: Malte tak.

Kjøkken: Hvit skapinnredning fra Sigdal kjøkken. Avtrekksvifte og integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad 1. etasje: WC og servant.

Bad 2. etasje: Dusjkabinett, wc, innebygget kar, servant m/ underskuff.

Bad u. etasje: Dusjkabinett, wc og servant m/ underskuff. Opplegg for badekar bak skyvedører.

Fiber fra Alt-i-box og Telenor.

God lagringsplass med garderober og skyvedørsgarderober i boligen.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Andreas Natvig den 03.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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:

Vertikaldelt bolig, bygget 2010, dagens eier har eid siden nytt. Nesten innerst i blindvei, usjenert beliggenhet. Moderne bolig og materialvalg. Fremstår hovedsaklig med normal bruks- og aldersslitasje, men enkelte avvik nevnt i rapport. Fremstår vedlikeholdt og pent brukt. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Ingen avvik har fått TG3.

TG2:

Utvendig > Vinduer: Trolig to punkterte isolerglass. Soverom 2 etg og et i underetg.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:

<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Innvendig > Innvendige dører: Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er noe fall mot sluk men mindre enn dagens krav. Det brukes dusjkabinett, fungerer sådan fint i det daglige med vannsøl kan kanskje ligge igjen.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene. Det er dusjkabinett, sådan liten fuktpåkjenning.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er ikke fall mot sluk ihht dagens krav og løsninger.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene. Liten påkjønning siden det er dusjkabinett.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom/bad > Overflater Gulv: Mindre fall enn dagens krav på gulv. Rommet brukes idag som toalettrom, sådan spiller lite fall ingen rolle, men det er opplegg vaskemaskin og dusj slik at det vurderes som et våtrom.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom/bad > Sluk, membran og tettesjikt: NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene. Aldri vært i bruk som våtrom, sådan fungerer det fint.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

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: Kjøleskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på begge bad samt hele u.etasje unntatt soverommene. Varmekabler dessuten i vindfang.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 12 109 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Totalt kr. 18 563,-. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift og gebyr for vann- og avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5 495,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 6 454 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 157 901 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 400 022 pr. 2022

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:

4204/37/594:

01.12.2009 - Dokumentnr: 919418 - Erklæring/avtale. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m. Bestemmelse om radio-/TV-anlegg. Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening. Bestemmelse om bebyggelse. Med flere bestemmelser. 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 21.12.2010. Ferdigattesten gjelder tomannsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Det foreligger ingen dokumentasjon for terrasser/platting eller levegg ved inngangsparti og tiltakene er trolig ikke byggesøkt kommunen. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr. 899A Justneshalvøya A1, A2 og C2, Kristiansand kommune, datert 16.08.2007. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 5 490 000

Totalpris

Kr 5 644 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
154 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

5 628 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
5 644 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 1,25 % inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 107 890,00,- inkl. mva.

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

Selger

Kjell Otto Karlsen
Anne Mette Febakke Karlsen

Ansvarlig megler

Gro Lillian Netland Hulløen
Eiendomsmegler
groillian.hulloen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 050

Sørmeqleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22
4632 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

19.09.2024



Romslig stue med flott lysinnslipp



Vedovn gir god varme på kjølige høstkvelder



God plass til spisebord



Flott kjøkken fra Sigdal

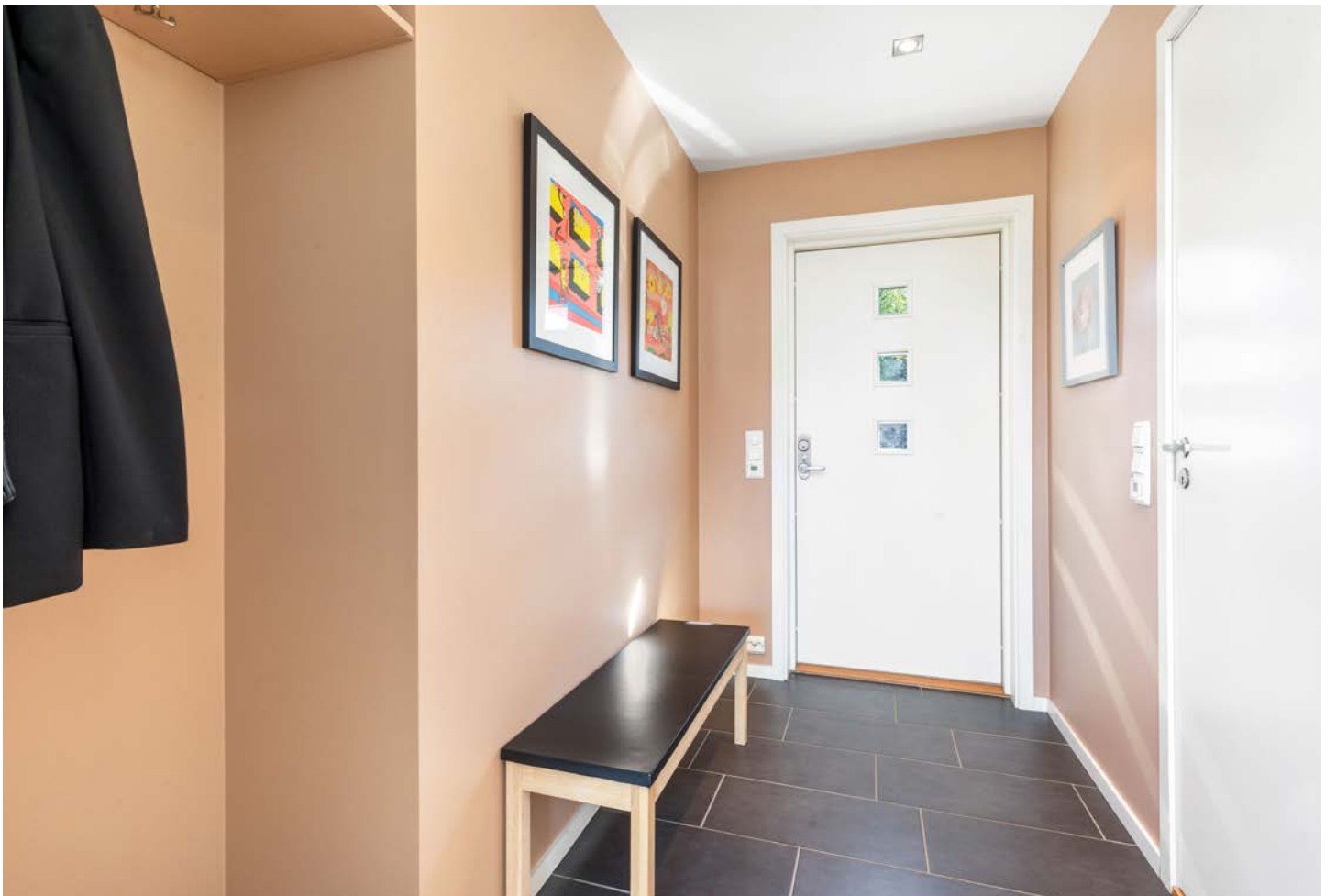




Fra kjøkkenet er det utgang til stor plattform på inngangssiden



Trivelig gang ønsker velkommen inn





Gjestetoalett på inngangsplanet (opplegg for dusj) og vaskemaskin)



Så går vi ned



Nede er det en trivelig TV-stue m/ utgang stor terrasse



TV-stuen kan avdeles



Soverom 1, nede



Soverom 2, nede



Stort baderom nede (opplegg for badekar bak skyvedørene)





Romslig vaskerom/bod



Vaskerom/bod



Oppe er det utgang til stor usjeneret terrasse



Soverom 3, oppe



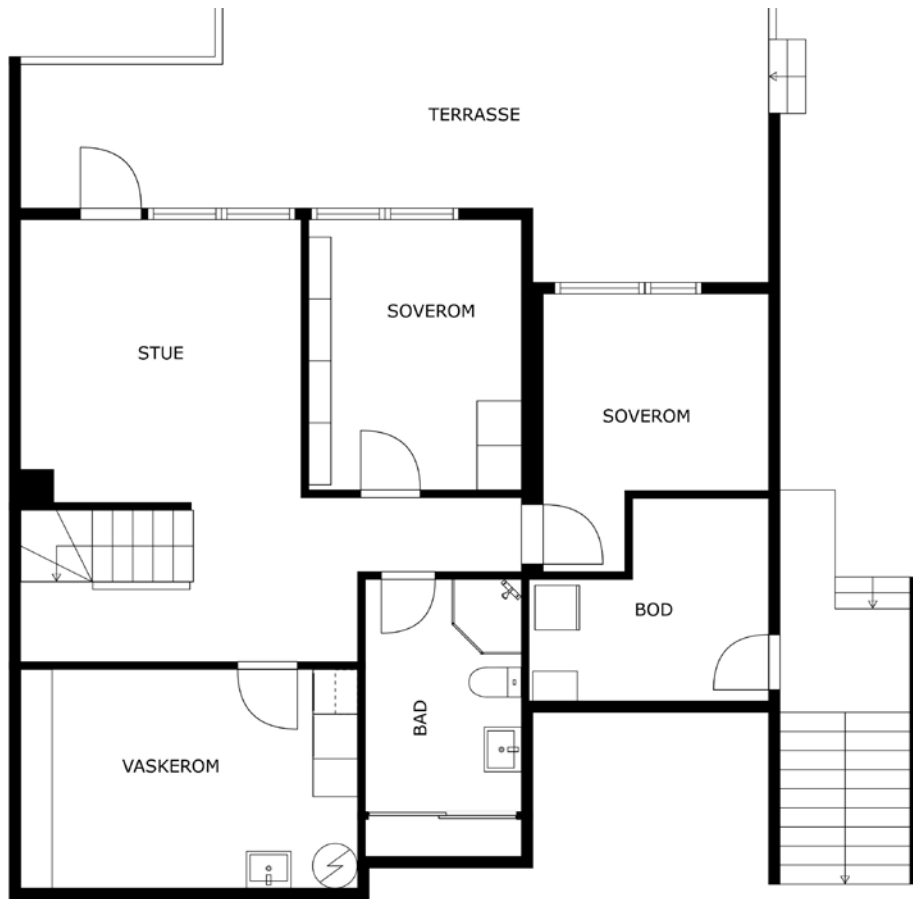
Hovedsoverommet har direkte inngang til badet oppe



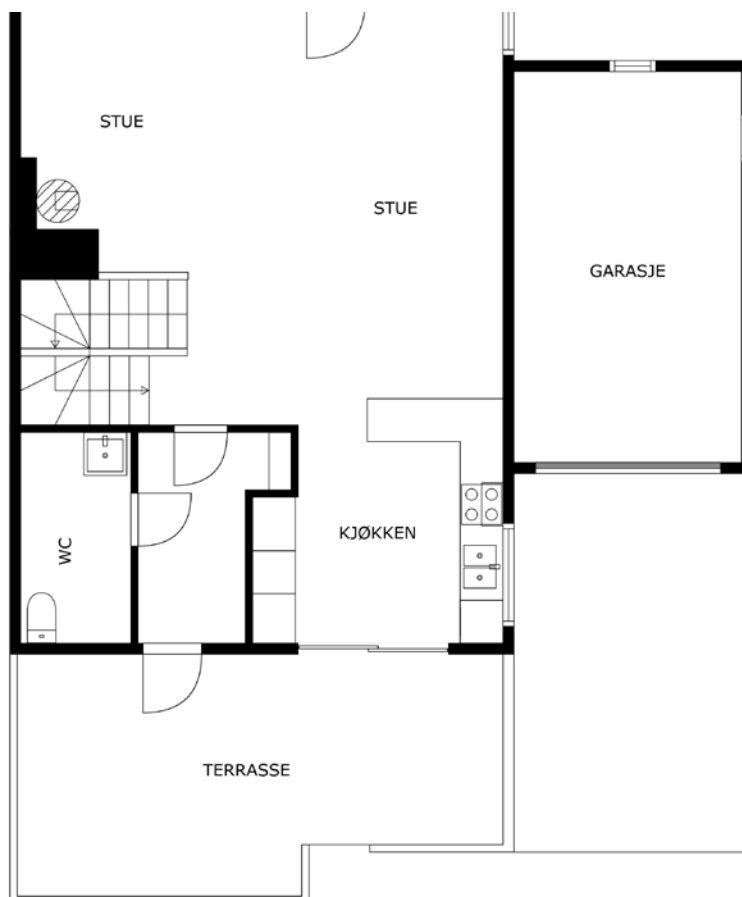
Lekker flislagt bad oppe



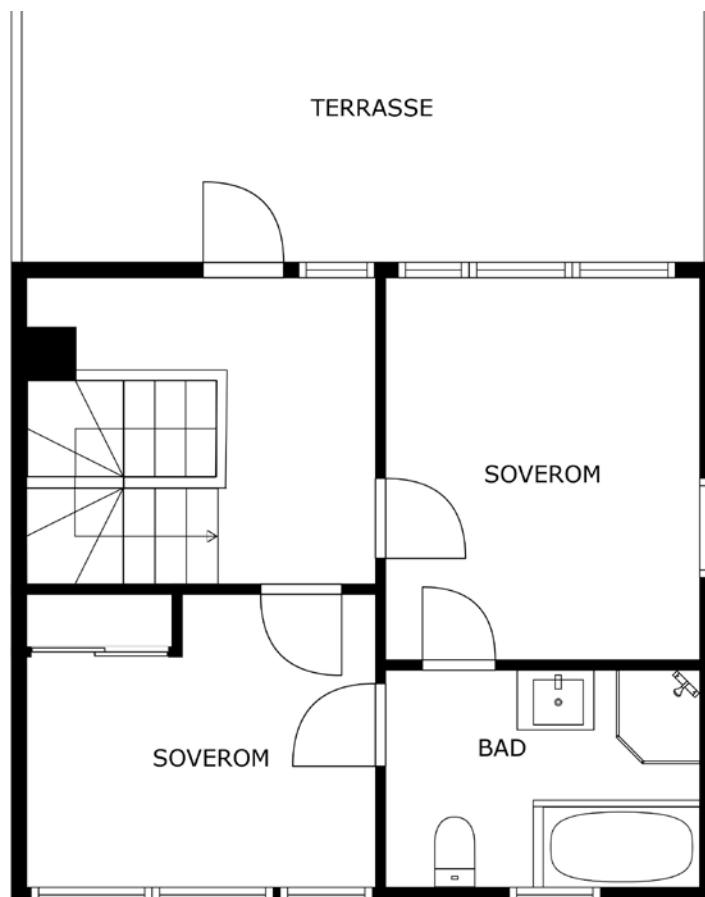
Soverom 4, oppe



Plantegning 1. etasje



Plantegning 2. etasje



Plantegning 3. etasje



Så følger noen flotte bilder av terrassene og utsikten



Trivelig inngangsparti med skjermet lun uteplass



Garasje og biloppstillingsplasser i tilknytning til boligen



Håper du liker det du har sett - velkommen til visning!

Nabolagsprofil

Røsslungstien 25 - Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 148 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fiolveien Linje 12	5 min	0.4 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	9 min	6.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min	8.5 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	11 min	8.2 km
Kristiansand Kjevik	19 min	

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	2.6 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	12 min	0.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min	
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min	8.3 km

«Det er fint og trivelig her :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

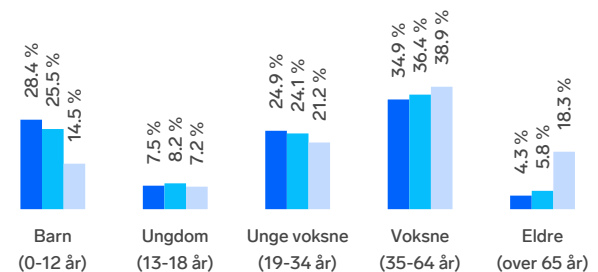
Veldig bra 79/100



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	10 min	0.8 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	11 min	0.8 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min	4 km

Dagligvare

Joker Justvik Post i butikk, PostNord	4 min	2.2 km
Coop Extra Fagerholt PostNord, søndagsåpent	6 min	3.3 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

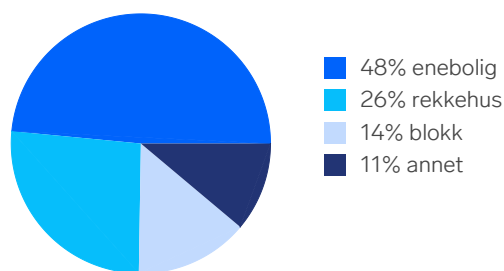
 Røsslyngstien kunstgressløkke 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Justvik nærmiljøpark, sandvolley 8 min 
Sandvolleyball 0.5 km

 EVO Fagerholt 6 min 

 TRENER1 6 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

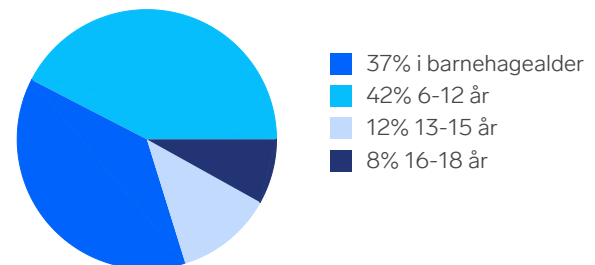


Varer/Tjenester

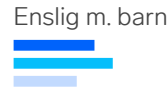
 Rona Senter 9 min 

 Apotek 1 Fagerholt 6 min 




Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

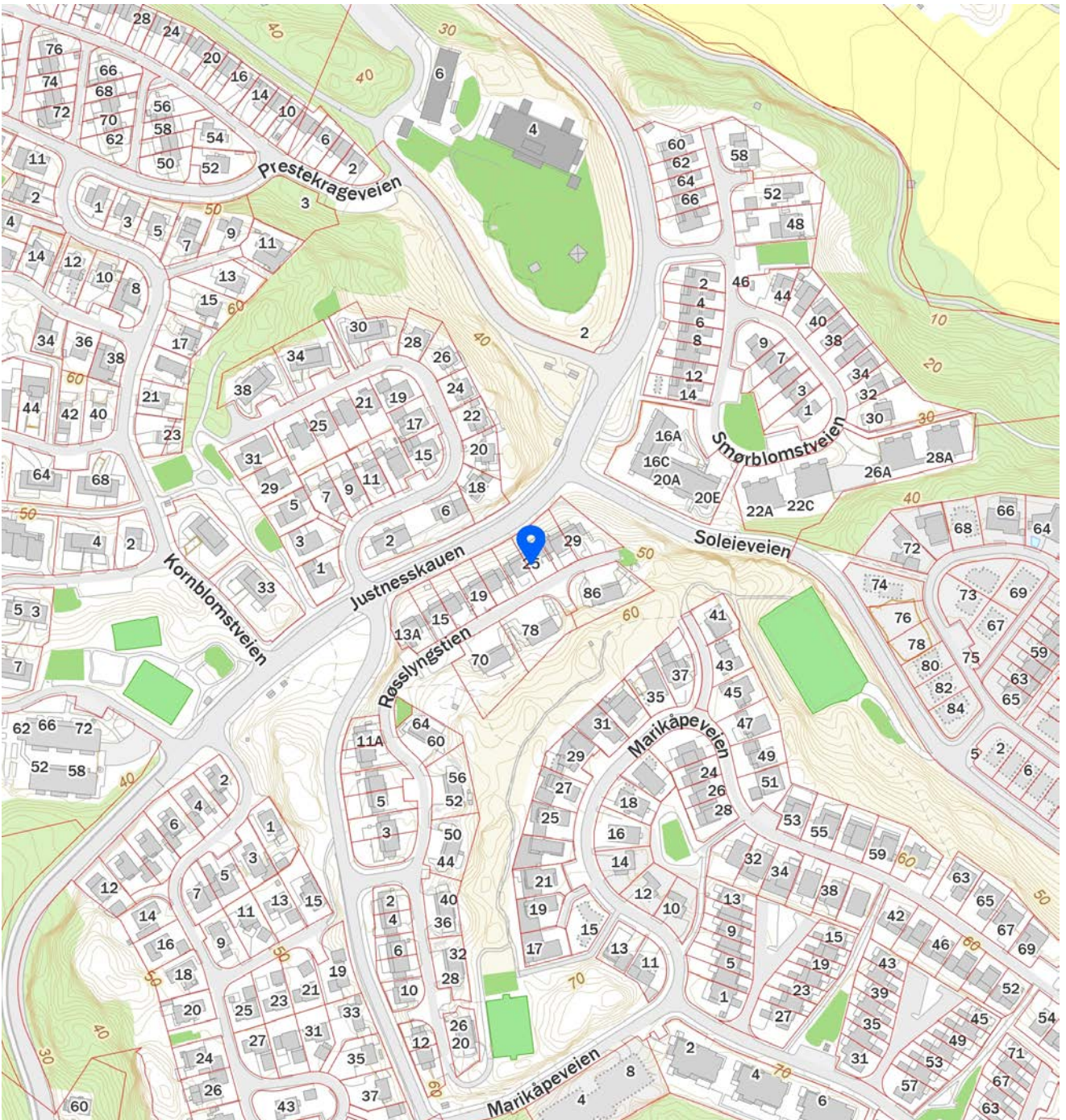
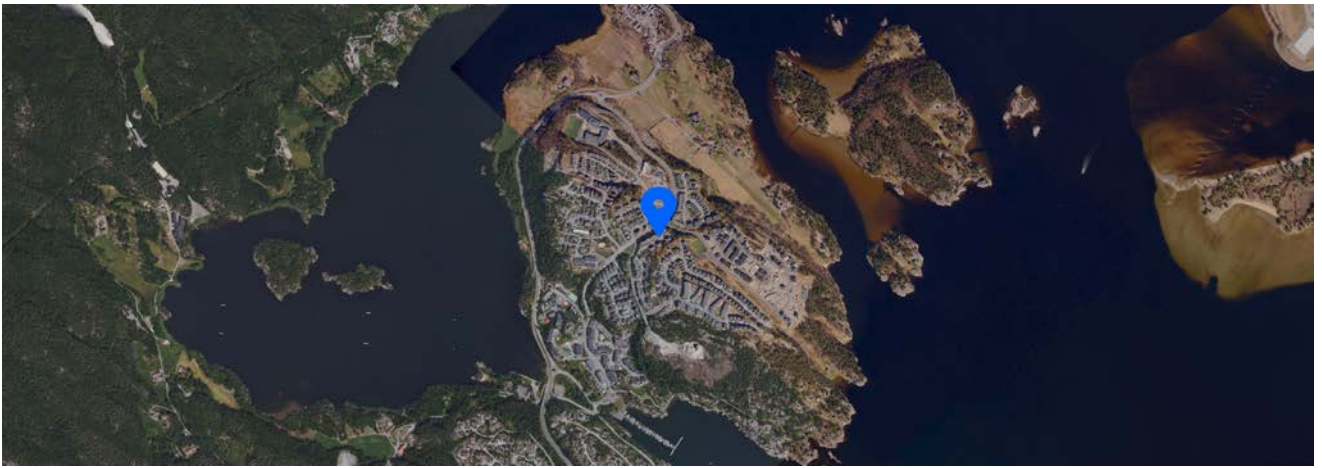


0% 43%

 Justvik/Justneshalvøya
 Justvik
 Norge

Sivilstand

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



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

O.M.F.K.

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau, feiestige** og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

År Sand 8.09.24
Sted/dato

A. Petter F. Berge
Selgers signatur

[Signature]
Selgers signatur

Egenerklæring

Røsslyngstien 25, 4634 KRISTIANSAND S

28 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Røsslyngstien 25

Postadresse

Røsslyngstien 25

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

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.

Fra den var ny i slutten av 2010

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Karlsen, Kjell Otto

Medselger

Karlsen, Anne Mette Febakke

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

Beskriv feilen og omfanget

Skyvedør kjøkken. Skyvedør ble byttet i sin helhet og gulv, parkett på kjøkken og i stue ble byttet i sin helhet. Alt utført av fagfolk.

Under byggeprosessen ble det laget et hull i takpapp over garasjen. Dette ble reparert av utbygger umiddelbart etter overtakelse. Ikke vært noe problem siden.

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- 10.1.1 Navn på arbeid
Elbil lader montert
- 10.1.2 Årstall
2021
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lader til elbil ble installert av faglært
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Elektrotema
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

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

Ventilasjon og oppvarming

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



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sjeggkre dukket opp i bolig etter et møbelkjøp på Jysk. Tok kontakt med forsikringsselskap som satte oss i kontakt med Pelias Norsk Skadedyrkontroll som har utført omfattende behandling med åte i hele huset i to omganger med, siste gang mars 2022. Etter siste behandling forsvant problemet helt.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93992604

Tilstandsrapport

📍 Røsslyngstien 25, 4634 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 37, bnr. 594

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 12.09.2024

Oppdragsnr.: 13333-3694

Referansenummer: QJ1792

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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.



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



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

Vertikaldelt bolig, bygget 2010, dagens eier har eid siden nytt. Nesten innerst i blindvei, usjenert beliggenhet. Moderne bolig og materialvalg. Fremstår hovedsaklig med normal bruks- og aldersslitasje, men enkelte avvik nevnt i rapport. Fremstår vedlikeholdt og pent brukt.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

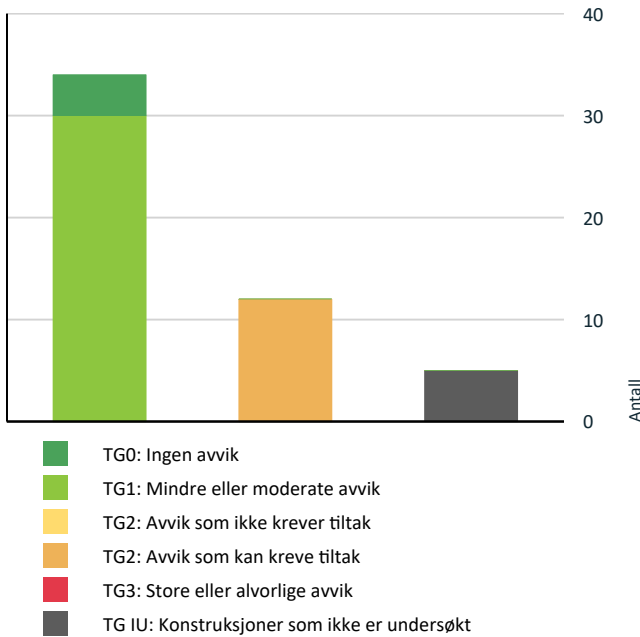
[Gå til side](#)

Del av tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befarings. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukstslitasje.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befarings.

Boligen var møblert under befarings. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom/bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom/bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG

Byggeår

2010

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers bolig

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

Ingen luke for kontrollmulighet, men det er synlig luftespalte i utv gesims som

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vurdere ytterligere kontroll.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Asfaltapp. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Litt fukt skjolder vegg i garasje som stammer fra mindre hull like ette overtagelse, utbedret og ingen avvik siden ifølge eier.

Nedløp og beslag

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Beslag vinduer og tak.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning og pusset overflate. Lufting og museband bak konstruksjon stikkmessig kontrollerte steder. Det er ikke observert åpenbare avvik. Det gjøres oppmerksom på at det er normalt at det må foretas jevnlig vedlikehold av spesielt de flaster som er pusset.

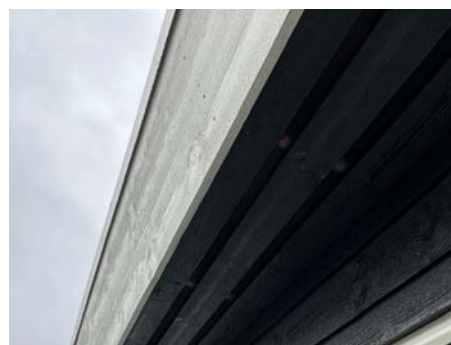
Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:



Vinduer

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trolig to punkterte isolerglass. Soverom 2 etg og et i underetg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør 2 etasje, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

- skyvedør kjøkken, tredør med isolerglass, fra 2020. Funksjon OK.

- balkongdør stue, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

- balkongdør nede, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

- inngangsdør bod, tredør. Funksjon OK.

- garasjeport stål, funksjon OK.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbled og karmen må forventes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Marginalt for lite nede, krav 100, er ca 97cm.

Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm.

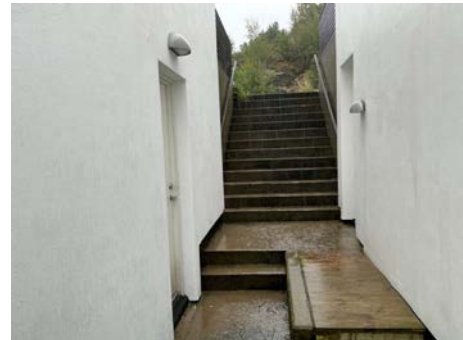
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp. Håndløper begge sider men bredde slik at de nyttiggjøres ikke begge sider, må evt vurdere om man skal sette opp en i midten.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Noe moderniseringer utført med årene.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

TG 2 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav. Dersom boligen er søkt igjennom før 2010 så er det muligens bygget uten radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:
<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med malt overflate og spiler i børstet stål. Håndløper begge sider.



TG 2 Innvendige dører

Tre/letttrær av tre.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/vedlikehold.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fall mot sluk men mindre enn dagens krav. Det brukes dusjkabinett, fungerer sådan fint i det daglige med vannsøl kan kanskje ligge igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken i den grad mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene. Det er dusjkabinett, sådan liten fuktpåkjønning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

WC, badekar, innredning og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk ihht dagens krav og løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i slukene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene. Liten påkjønning siden det er dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, innredning, opplegg badekar, wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra gang mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Noe fall mot sluk i rommet og tett oppkant dørsvill.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi rør vender mot annet våtrom.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre fall enn dagens krav på gulv. Rommet brukes idag som toalettrom, sådan spiller lite fall ingen rolle, men det er opplegg vaskemaskin og dusj slik at det vurderes som et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak.

1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene. Aldri vært i bruk som våtrom, sådan fungerer det fint.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, opplegg vaskemaskin, wc og klargjort for dusj. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da rommet kun har vært brukt som toalettrom.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Parkettgulv. Innredning fra byggeår med hvite høyglans fronter og grå laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Noe knekt front i frysen, ansees relativt normalt.

Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i badetrom 1 etasje og vaskerom underetasje, og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i skap.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Filter byttet jevnlig. Ikke videre vurdert.

TG 1U Varmekabler

Bad 2 etasje
Toalett/vaskerom og gang 1 etasje.
Bad, stue og vaskerom underetasje
Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra 2013. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Automatsikringer, i vaskeorm.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår. El. Bil lader montert senere.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Avitell og Elektrotema

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Generell kommentar

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Eier opplyste at enkelte dimmere er litt "trege".



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG IU Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ikke mulig å kontrollere pga terreng ved inngangsdør. Om utført fagmessig og med gode drencmasser så bør løsningen fungere.

TG I Grunnmur og fundamenter

Lite flater synlig for kontrollert ikke observert åpenbare avvik. Normnalt oppsyn.

TG 0 Terrengforhold

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Noe fall gårds plass mot kum, også noe vann ledes ned trappen mellom husene. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

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

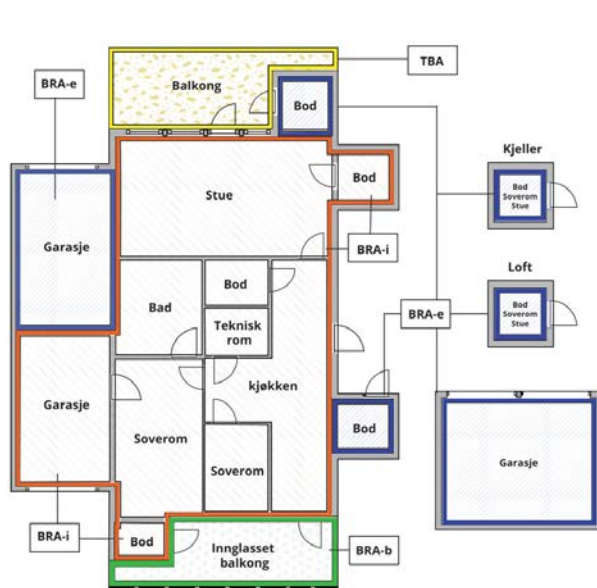
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	68	7		75	30
1 etasje	61	17		78	
2 etasje	41			41	18
SUM	170	24			48
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad , Vaskerom , Stue , Soverom , Soverom 2	Utv bod	
1 etasje	Stue/kjøkken , Gang , Vaskerom/bad	Garasje	
2 etasje	Soverom , Soverom 2, Bad , Gang/trapperom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Normalt vedlikehold.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Del av tomannsbolig	170	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Kjell Otto Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	594		0	299.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røsslyngstien 25

Hjemmelshaver

Karlsen Anne Mette Febakke, Karlsen Kjell Otto

Siste hjemmelsovergang

År

2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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

iVerdi AS, 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/QJ1792>

KLAGEOORDNING 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.: 594 Fnr.: Snr.:

Adresse: Røsslyngstien 25

Areal i m²: 299,2

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 03.09.2024

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Røsslungstien 25

Dato: 03.09.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 899A

**Reguleringsbestemmelser til bebyggelsesplan for
Justneshalvøya A1, A2 og C2, KRISTIANSAND KOMMUNE.**

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

Reguleringsbestemmelser vedtatt av Byutviklingsstyret 16.08.07 – saks nr: 236/07
Endret ved dato 04.12.2020

1. Bygeområder pbl. § 25 1. ledd nr 1

1.1 Bygeområde for boliger med tilhørende anlegg

Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av utnytting som er angitt på tabell. Maksimum høyde for topp gulv laveste plan er vist som kotehøyde i tabell.

FELT - A1			
Tomt nr.	BYA(m ²)	T-BRA(m ²)	Kotehøyde
1	89	150	39,0
2	89	150	39,5
3	89	150	40,0
4	89	150	40,5
5	89	150	41,0
6	89	150	41,5
7	89	150	42,0
8	89	150	42,5
9	89	150	43,0
10	89	150	43,5
11	89	150	44,0
12	89	150	44,5
13	89	150	45,0
14	89	150	45,0 45,5
15	89	150	46,0
16	89	150	46,5
17	89	150	47,0
18	89	150	47,5
19	89	150	48,0
20	80	209,87	45,0
21	80	209,87	44,0
22	93,8	165	43,5
23	93,8	165	44,0
24	93,8	165	44,5
25	93,8	165	45,0
26	93,8	165	45,0
27	93,8	165	45,5
28	93,8	165	46,0
29	93,8	165	47,0
30	93,8	165	48,0
31	93,8	165	47,0
32	93,8	165	48,0
33	93,8	165	49,0
34	93,8	165	50,0
35	93,8	165	51,0
36	93,8	165	50,0
37	93,8	165	51,0
38	93,8	165	52,0

39	93,8	165	53,0
40	93,8	165	55,0
41	93,8	165	55,0
42	93,8	165	55,5
43	93,8	165	56,0
44	93,8	165	56,5
45	1500	6800	40,0
46	80	209,87	42,0
47	80	209,87	55,0
48	80	209,87	54,0
49	80	209,87	57,5
50	80	209,87	54,0
51	80	209,87	53,0
52	80	209,87	51,0
53	80	209,87	50,0
54	80	209,87	56,0
55	80	209,87	53,0
56	80	209,87	53,0
57	80	209,87	56,0
58	80	209,87	63,0
59	80	209,87	66,0
60	80	209,87	66,0
61	80	209,87	66,5
62	80	209,87	66,5
63	80	209,87	66,5
64	80	209,87	66,5
65	80	209,87	66,0
66	80	209,87	64,0
67	80	209,87	62,0
68	80	209,87	60,0
69	80	209,87	59,0
70	80	209,87	58,0
71	80	209,87	58,5
72	80	209,87	59,5
73	80	209,87	59,5
74	80	209,87	59,0
75	80	209,87	57,5
76	80	209,87	60,0
77	80	209,87	61,5
78	80	209,87	63,0
79	80	209,87	57,0
80	80	209,87	57,0
81	80	209,87	57,0
82	80	209,87	57,0
83	80	209,87	57,0
84	80	209,87	58,0
85	80	209,87	58,0
86	80	209,87	60,0
87	80	209,87	54,0
88	80	209,87	54,0
89	80	209,87	49,0
90	80	209,87	53,0
91	172	450	56,0
92	172	450	56,0
93	80	209,87	51,5
94	172	450	51,0

95	80	209,87	44,5
96	80	209,87	45,0
97	172	450	46,0
98	172	450	47,5
99	172	450	45,0
100	172	450	45,0
101	80	209,87	44,5
102	80	209,87	44,0
103	1800	8000	35,0
104	172	450	52,0
105	172	450	48,5
106	750	1250	49,0

FELT - A2

Tomt nr.	BYA(m ²)	T-BRA(m ²)	Max gulv høyde laveste boligplan	Maks kotehøyde
1	145	310	46,5	55,0
2	344	1125	48,0	56,5
4	80	211,33	46,5	se byggehøyder
5	80	211,33	50,5	se byggehøyder
6	145	310	47,5	56,5
7	145	310	48,0	57,0
8	155	280	53,5	62,5
9	155	300	57,0	64,0
10	130	260	47,5	56,5
11	130	260	48,0	57,0
12	130	260	48,5	57,5
13	130	260	49,0	58,0
14	130	300	49,5	58,5
15	130	300	53,5	62,5
16	130	300	53,5	62,5
17	130	260	54,0	63,0
18	130	260	54,5	63,5
19	130	260	55,0	64,0
20	130	260	55,5	64,5
Tomt nr.	BYA(m ²)	T-BRA (m ²)	Kotehøyde	
33	80	211,33	51,5	se byggehøyder
32	80	211,33	53,0	se byggehøyder
35	80	211,33	51,0	se byggehøyder
36	172	561,32	57,0	se byggehøyder
37	172	561,32	58,5	se byggehøyder
38	172	561,32	60,0	se byggehøyder

FELT - C2

Tomt nr.	BYA(m ²)	T-BRA (m ²)	Kotehøyde
1	99,62	226,08	58,0
2	99,62	226,08	59,0
3	99,62	226,08	60,5
4	99,62	226,08	61,0
5	99,62	226,08	59,0
6	181	337,44	60,0
7	120	362,88	64,5
8	120	482,88	63,0
9	120	482,88	60,0
10	120	482,88	59,0
11	120	482,88	58,0
12	120	482,88	57,0
13	120	482,88	55,0
14	120	482,88	54,0
15	120	482,88	54,0
16	112,12	226,8	48,5
17	99,62	226,08	48,5
18	99,62	226,08	48,5
19	99,62	226,08	48,5
20	99,62	226,08	49,0
21	99,62	226,08	49,5
22	99,62	226,08	50,5
23	99,62	226,08	51,0
24	112,12	226,8	51,5
25	112,12	226,8	51,5
26	99,62	226,08	52,0
27	99,62	226,08	55,0
28	99,62	226,08	55,5
29	99,62	226,08	57,5
30	99,62	226,08	57,5

Generelt

- Der det på plankart ikke er angitt kotehøyder på topp mur i A2 er det tillatt med murer med maksimal høyde 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.
- Murer i felt A2 kan bygges ut til tomtegrense uavhengig av byggegrenser.
- For tomt 36 i A1, tillates det mur og gjerde i formålsgrense mot offentlig friområde på til sammen 2,5 meters høyde. Unntatt er arealer i siktsoner, hvor mur ikke tillates høyere enn 0,5m over terreng.
- Tomter mot regulerte turveger skal ha gjerde mot disse.

Grad av utnytting

- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

Bygeområdene

A1

- For felt A1 kan bygg til parkeringsareal med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.

- Tomt 1-44, 46-90, 93, 95-96 og 101-102 skal bebygges med inntil 1 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. Boenhetene på tomt 1-19, 23-24, 27, 29, 32 og 34 skal tilfredsstillende kravene til universell utforming.
- Tomt 45 skal bebygges med blokk med inntil 45 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet i felles parkeringsanlegg på tomten. Boenhetene skal tilfredsstillende kravene til universell utforming. Det skal avsettes minimum 10 m² til sykkelparkering i blokken eller i parkeringsanlegg.
- Tomt 91-92, 94, 97-100 og 104-105 skal bebygges med inntil 4 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomten. Det tillates etablert parkeringsareal under bygningsmassen.
- Tomt 103 skal bebygges med blokk/terrasseblokk med inntil 30 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet i bygningsmassen eller felles parkeringsanlegg på tomten. Boenhetene skal tilfredsstillende kravene til universell utforming. Overflatevann fra tomten skal føres ut til terreng sør på tomten for å sikre tilførsel til Kyllieika sør for tomten. Det skal avsettes minimum 10 m² til sykkelparkering i blokken eller i parkeringsanlegg.
- Tomt 22-44, 46-48, 50-52, 54, 56-58, 67-70, 84-90 og 95-96 skal bebygges med underetasje.
- For bygninger som henger sammen skal byggesøknad fremmes/behandles samtidig for alle bygningene.
- Tomt 106 skal bebygges med inntil 12 boenheter, hvor det skal anlegges 12 p -plasser i felles parkeringskjeller.
- Det skal anlegges egen plass for varelevering/snuplass for biler inne på egen tomt i tilknytning til avkjørsel.
- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

A2

- Tomt nr 2 kan bebygges med inntil 6 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomten eller i felles parkeringsanlegg. Maksimum høyde for topp gulv laveste boligplan er kotehøyde + 48,0. Bebyggelsen kan plasseres lavere der naturlig terreng tillater dette.
- Tomtene på nr 1, nr 4 - 20 og nr 32 - 35 skal bebygges med en boenhet pr. tomt. De skal etableres 2 stk biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen tomt.
- Boenhetene på tomt nr 1,6,8,9,14,15,17-20 skal tilfredsstillende kravet til tilgjengelighet for alle.
- Tomtene på nr 4, 5, 7, 8, 10 til 14, 16 til 20 og 32 til 35 skal bygges med underetasje.
- Tomtene 10 til 13 skal fremmes behandlet samtidig.
- Tomtene 14 til 16 skal fremmes behandlet samtidig.
- Tomtene 17 til 20 skal fremmes behandlet samtidig.
- Privat avløpsrør fra tomt 8 tillates etablert i trekkerør under tomt 7 frem til f_veg2.
- Felles privat avløpsrør fra tomt 17 og 18 tillates etablert i trekkerør under tomt 13 til kommunal veg.
- Felles privat avløpsrør fra tomt 19 og 20 tillates etablert i trekkerør under tomt 11 til kommunal veg.
- Tekniske installasjoner som strømskap, lysstolpe og postkassestativ kan etableres på den enkelte boligtomt.
- Alt bruksareal regnes med i grad av utnytting

C2

- For felt C2 kan bygg til parkeringsareal med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.
- Tomt 1-5 og 16-30 skal bebygges med inntil 1 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. For tomt 16, 24 og 25 tillates det etablert sekundærleilighet. En forutsetning for at det kan tillates sekundærleilighet er at det avsettes 3 biloppstillingsplasser på egen tomt. Boenhetene skal tilfredsstillende kravene til universell utforming.
- Tomt 6 skal bebygges med inntil 2 boenheter. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. Boenhetene skal tilfredsstillende kravene til universell utforming.
- Tomt 7-15 skal bebygges med inntil 4 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomten. Det tillates etablert parkeringsareal under bygningsmassen.
- Tomt 5-6 og 16-26 skal bebygges med underetasje.
- For bygninger som henger sammen skal byggesøknad fremmes/behandles samtidig for alle bygningene.
- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

Plassering av bebyggelse

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.
- Garasje normalt på vei skal plasseres 5 m fra reguleringsgrense.

Bygghøyder:

Mønehøyde/gesimshøyde på boligbebyggelse skal ikke overstige følgende:

- For blokk med parkering på tak eller i kjeller: maksimum 18 meter over overkant gulv laveste plan.
- For rekkehus / kjedehus med underetasje: maksimum 8,5 meter over overkant gulv i 1. etasje.

- For rekkehus / kjedehus uten underetasje: maksimum 8,5 meter over overkant gulv laveste plan.
- For 4-mannsboliger: maksimum 8,5 meter over overkant gulv i 1. etasje.
- For eneboliger med underetasje: maksimum 7 meter over overkant gulv 1. etasje.
- For eneboliger uten underetasje: maksimum 8,5 meter over overkant gulv laveste plan.

Utforming, takvinkel

- Takvinkel på bygninger skal være maksimum 38 grader.
- Underetasje skal kles med bygningens øvrige fasademateriale.
- Takoppbygg /arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
- Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Tak skal ikke ha reflekterende takflater med unntak for eventuelle tiltak for solenergi.

Avkjørsel

- Avkjørsler skal anlegges i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal og inngå i søknaden for opparbeidelse av den enkelte tomt. Så langt det er mulig skal avkjørsler anlegges fra sideveier.
- Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt i hht Kristiansand kommunes veinormal.

2. Offentlig trafikkområde pbl. § 25 1. ledd nr 3

- Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier grøfter og skråninger i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal.

3. Friområder pbl. § 25 1. ledd nr 4

3.1 Friområde generelt

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for friområdene som er avsatt i bebyggelsesplanen.

3.2 Anlegg for lek

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for lekeplassene som er avsatt i bebyggelsesplanen.
- Områdene skal benyttes til sandlekeplasser og opparbeides i henhold til kommunal vedtekt § 69.3
- Lek 2 og Lek 5 i A1 skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Lekeplasser for øvrig skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming. Alle lekeplasser skal ha offentlig adgang med universell utforming.

3.3 Turveg

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for turvegene som er avsatt i bebyggelsesplanen.
- Turveg fra Lek 3 og frem til Kornblomstveien i A1 skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Turveger for øvrig skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.

4. Spesialområder pbl. § 25 1. ledd nr 6

4.1 Bevaring av landskap og vegetasjon

- Området skal sikre Ruggesteinen som ligger i senter av området. Det tillates ikke tiltak som kan skade steinen.

4.2 Frisiktsoner ved vei

- Innenfor frisktarealet skal terreng planeres til tilstøtende veiers nivå og vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter tillates ikke.

5 Fellesområder pbl. § 25 1. ledd nr 7

5.1 Felles vei/avkjørsel

- Fv1 er felles for tomtene 20 og 25 i felt A1.
- Fv2 er felles for tomtene 23-24 og 26-30 i felt A1.
- Fv3 er felles for tomtene 27, 29 og 31-35 i felt A1.
- Fv4 er felles for tomtene 32, 34 og 36-39 i felt A1.
- Fv5 er felles for tomtene 40-44 i felt A1.

- Fv6 er felles for tomtene 62-64 i felt A1.
- Fv7 er felles for tomtene 89 og 106 i felt A1.
- Fv8 er felles for tomtene 95-97 og 100-102 i felt A1.
- Fv9 er felles for tomtene 47-50 i felt A1.
- Fv10 er felles for tomtene i felt A2.
- Fv11 er felles for tomtene 98 og 99 i felt A1.
- F_veg1 er fellesveg for tomt 8 og 9 i felt A2
- F_veg2 er fellesveg for tomt 6, 7 og 10 i felt A2

6 Rekkefølgebestemmelser

- Før igangsettingstillatelse til bebyggelse gis i det enkelte delfelt A1, A2 og C2, skal det være utarbeidet godkjent utomhusplan for friområder med tekniske planer for det enkelte delfelt.
- Friområder/turveger mellom tomter skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis igangsetting til bebyggelse for tilstøtende tomter.

A1

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 4 av tomtene 1-19.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 20 av tomtene 20-78.
- Lek 3 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 tomtene 79-89 og 90-92.
- Lek 4 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 93-94, 95-98 og 104-105.
- Lek 5 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 99-103.

A2

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 1-13 og 32-38.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 14-31.

C2

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 13-24.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 1-12 og 25-30.
- Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides sikringsplan for sikring av skrenter og stup. Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides utomhusplaner. Planene skal utarbeides for følgende områder:

Byggeområde	Sikringsplan	Utomhusplan
A1	A1, F1 og friluftsområde tilstøtende A1.	KL1, KL2, SL1 og F1
A2	A2 og F1	KL2 og F1
C2	C2, F3 og F4	KL4 og F4

- Før det gis brukstillatelse for nye boliger innen planområdet, skal gang -/ sykkelveg langs riksvei 453 – Ålefjerveien - mellom Fagerholt og Dalsveien være ferdig opparbeidet. Det samme gjelder sikring av rasfarlige partier, skrenter og stup i friluftsområdene i henhold til godkjent sikringsplan.
- Sentralt lekefelt SL1 skal opparbeides og være allment tilgjengelige i henhold til godkjent utomhusplan før første bolig tas i bruk.
- Ballfelt (BF1) skal opparbeides og være allment tilgjengelig i henhold til godkjent utomhusplan. Det kan gis igangsettingstillatelse for inntil 200 boliger innenfor planområdet før ballfeltet opparbeides.
- KL1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i A1 tas i bruk.
- KL2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i A2 tas i bruk.
- KL4 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i C2 tas i bruk.

- Riksvei 453 – Ålefjærveien – skal legges i ny trasé forbi planområdet, jfr. reg. plan nr. 970. Det kan tillates bygget inntil 200 boenheter innenfor planområdet før riksveien legges om.
- Før bygging av boliger igangsettes innenfor planområdet, skal høyspentlinjen være lagt i grunnen gjennom hele det planlagte boligområdet.
- Utbyggingstakten innenfor planområdet må ikke være større enn skolekapasiteten tillater.
- Det kan tillates bygget inntil 200 boenheter innenfor planområdet før Justnesskauen med tilhørende gang- og sykkelveisystem fullføres mot Eidet.
- Før igangsetting av boligbygging i A1 eller A2 skal F1, inkludert badeplass og tursti mellom A1 og A2, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og sikringsplan og være allment tilgjengelig.
- Før igangsetting av boligbygging i C2 skal F4 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og sikringsplan og være allment tilgjengelig.
- Senest ved igangsetting av tomt 103 sør i A1, skal det foreligge godkjent skjøtselsplan for Kylleeika.

Dato: 01.09.2006, Revidert 29.06.2007.

Rev. ihht. Byutviklingsstyrets vedtak 16.08.2007.

Godkjent av Byutviklingsstyret i Kristiansand den 16.08.2007 som sak nr. 236/07.

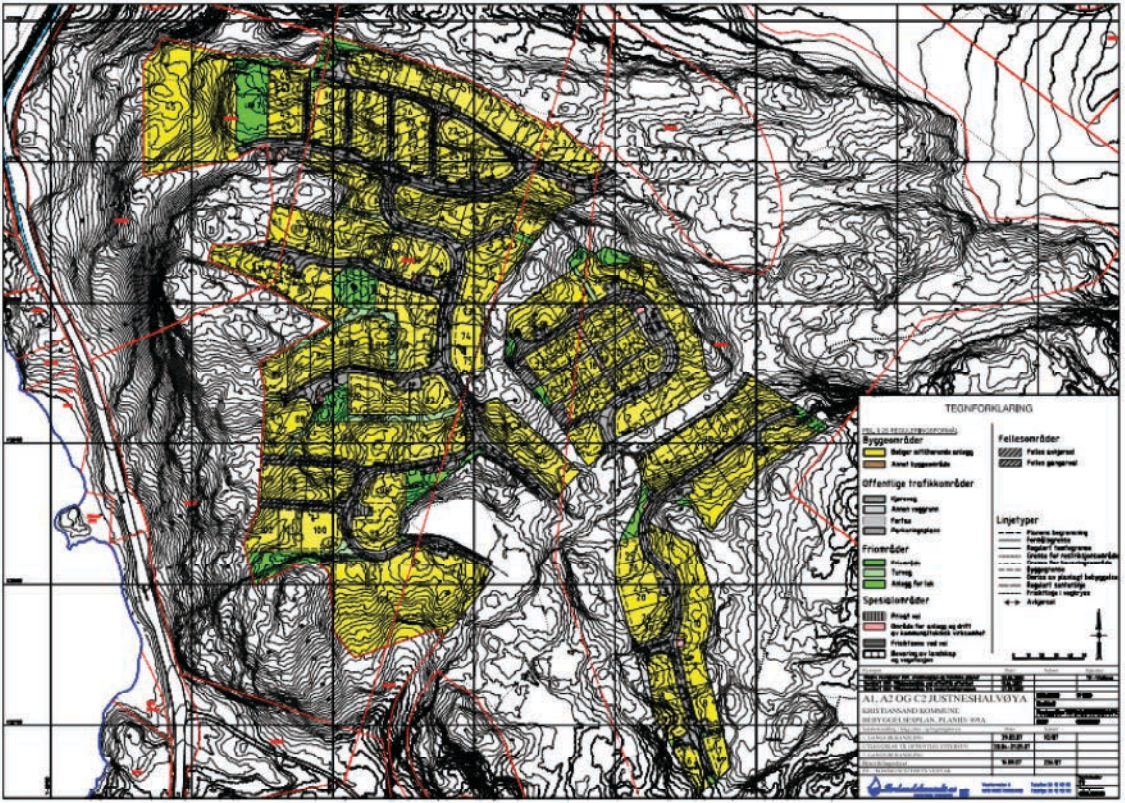
Plan- og bygningsjefen.

Mindre endring godkjent i brev av 22.08.2008

Mindre endring godkjent i brev av 05.11.2009.

Mindre endring godkjent i brev av 02.07.2012.

Mindre endring godkjent i brev av 04.12.2020.



KRISTIANSAND KOMMUNE
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til
REGULERINGSPLAN NR. 899 FOR JUSTNESHALVØYA

1. GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2. FELLESBESTEMMELSER

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene der det legges spesiell vekt på å unngå uheldig silhuettvirkning og eksponering av landskapet. Bebyggelsesplan skal vise adkomst, parkering, tomtegrenser, bebyggelsens plassering, høyde og utforming, vurdering av støyskjerming av bebyggelsen langs samleveier, lekeplasser, turstier og andre planelementer. I bebyggelsesplanen skal det legges vekt på at det skal etableres gjennomgående turstier og gangveier til skole og andre aktuelle reisemål. For utomhusarealene skal det utarbeides plan for opparbeidelsen, i overensstemmende med vedtekt til pbl. § 69 nr. 3.

3. BOLIGOMRÅDER

3.1 Områdene skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus.

3.2 Det skal avsettes tilstrekkelig plass til parkering. Parkeringsdekningen skal være overensstemmende med kravene i kommunens parkeringsvedtekter.

3.3 Felt A1 skal benyttes til blokkbebyggelse eller tilsvarende konsentrerte bebyggelsesformer, konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus, kjedehus og tilsvarende bebyggelsesformer, samt frittliggende eneboligbebyggelse. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige verdiene i pkt. 3.11 og cote +75. Øvre grense for utnyttelsen skal være BYA = 18 % / T-BRA = 37 600 m². Minst 40 % av boenhetene innenfor delfeltet skal planlegges for livsløpstandard.

3.4 Felt A2 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus, kjedehus og tilsvarende bebyggelsesformer. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige verdiene i punkt 3.11. Øvre grense for utnyttelsen skal være BYA = 22 % / T-BRA = 9 300 m². Minst 40 % av boenhetene innenfor delfeltet skal planlegges for livsløpstandard.

3.5 Felt B1 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus, kjedehus og tilsvarende bebyggelsesformer. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige verdiene i punkt 3.11. Øvre grense for utnyttelsen skal være BYA = 18 % / T-BRA = 11 150 m². Minst 40 % av boenhetene innenfor delfeltet skal planlegges for livsløpstandard.

3.6 Felt B2 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus, kjedehus og tilsvarende bebyggelsesformer, samt frittliggende eneboligbebyggelse. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige verdiene i punkt 3.11. Øvre grense for utnyttelsen skal være BYA = 25 % / T-BRA = 29 300 m². Minst 40 % av boenhetene innenfor delfeltet skal planlegges for livsløpstandard.

3.7 Felt C1 skal benyttes til blokkbebyggelse eller tilsvarende konsentrerte

bebyggelsesformer, konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus, kjedehus og tilsvarende bebyggelsesformer, samt frittliggende eneboligbebyggelse. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige verdiene i punkt 3.11. Øvre grense for utnyttelsen skal være BYA = 16 % / T-BRA = 10 000 m². Minst 40 % av boenhetene innenfor delfeltet skal planlegges for livsløpstandard.

3.8 Felt C2 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus, kjedehus og tilsvarende bebyggelsesformer. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige verdiene i punkt 3.11. Øvre grense for utnyttelsen skal være BYA = 20 % / T-BRA = 9 400 m². Minst 40 % av boenhetene innenfor delfeltet skal planlegges for livsløpstandard.

3.9. Felt C3 skal benyttes til blokkbebyggelse eller tilsvarende konsentrerte bebyggelsesformer, konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus, kjedehus og tilsvarende bebyggelsesformer, samt frittliggende eneboligbebyggelse. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige verdiene i pkt. 3.11 og cote +80. Øvre grense for utnyttelsen skal være BYA = 24 % / T-BRA = 42 600 m². Minst 40 % av boenhetene innenfor delfeltet skal planlegges for livsløpstandard.

3.10. Felt C4 skal benyttes til blokkbebyggelse eller tilsvarende konsentrerte bebyggelsesformer, konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus, kjedehus og tilsvarende bebyggelsesformer. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige verdiene i punkt 3.11. Øvre grense for utnyttelsen skal være BYA = 12 % / T-BRA = 6 300 m². Minst 50 % av boenhetene innenfor delfeltet skal planlegges for livsløpstandard.

3.11. Høyden på boligbebyggelsen skal ikke overstige følgende:

- For 4 etasjers lamellblokker med parkering på tak eller i kjeller: maksimum 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- For rekkehus / kjedehus med underetasje og 2 fulle etasjer: maksimum 8,5 meter over overkant gulv i 1. etasje.
- For eneboliger med underetasje og 1,5 etasje: maksimum 7 meter over overkant gulv i 1. etasje.

3.12. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner for delområdene, skal hensyn til tilgjengelighet for alle innarbeides.

3.13 I byggeområdene for boliger som ikke er vist med en felt-betegnelse på plankartet inngår eksisterende bebyggelse i planen.

4. HYTTEOMRÅDER

4.1 Byggehøyden på fritidshus skal ikke overstige 6 m.

4.2. Bruksareal for hver enkelt bygning skal ikke overstige 80 m².

5. LANDBRUKSOMRÅDE

5.1 Eksisterende boliger/hytter i landbruksområde som ikke er tilknyttet landbruk til/påbygges. Maksimal T-BRA = 220 m² for hver boligeiendom og maksimal T-BRA = 100 m² for hver hytteeiendom.

5.2. Søknad / melding om tiltak i landbruksområdet må på forhånd forelegges Fylkeskonservator.

6. OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL

6.1. I områdene skal det anlegges kjøreveier, gang-/sykkelveier og fortau med grøfter og skråninger som vist på planen og opparbeides i henhold til Kristiansand kommunes veinormaler

6.2. I frisktssonene ved veikryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

6.3. Vestrekningen mellom Justneshalvøya og Eidet er åpen for kollektivtrafikk og utrykningskjøretøyer, men stenges med bom for øvrig trafikk, slik som vist på plankartet.

7. FRIOMRÅDER

7.1. I friområdene skal det opparbeides turveier, stier, lekearealer og badeplasser i henhold til godkjent utomhusplan.

8. FRILUFTSOMRÅDER

8.1 Eksisterende bebyggelse innenfor områder regulert til friluftsområde kan fortsatt stå som i dag og det er tillatt å drive vedlikehold og utføre tiltak som ikke er melde-/søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

8.2 Det er potensiale for automatiske fredete løsfunn fra steinalder i friluftsområdet i sørøstre del av planområdet. Søknad / melding om eventuelle tiltak i området må derfor på forhånd forelegges Fylkeskonservator.

9. SPESIALOMRÅDER

9.1 I spesialområder for bevaring tillates det ikke foretatt bygge- eller anleggsvirksomhet eller øvrige tiltak som kan komme i konflikt med forn- og naturminnene.

9.2 Ruggesteinen og Kyllleeika, med en sone på 15 m i radius, skal bevares i sin opprinnelige form. Skjøtsel av Kyllleeika skal beskrives i en skjøtelsesplan som skal godkjennes av kommunen.

10. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Før det gis byggetillatelse skal det utarbeides sikringsplan for sikring av skrenter og stup for de enkelte byggeområdene og tilliggende friområder og friluftsområder, i overensstemmende med vedtekt til pbl. § 69, nr. 3.

10.2 Før det gis byggetillatelse skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, tekniske planer og utomhusplan for delområdet. I bebyggelsesplanene skal det innarbeides gjennomgående turstier og snarveier.

10.3 Før det gis brukstillatelse for nye boliger innen planområdet, skal gang -/ sykkelveg langs riksvei 453 – Ålefjærveien - mellom Fagerholt og Dalsveien være ferdig opparbeidet. Det samme gjelder sikring av rasfarlige partier, skrenter og stup i friluftsområdene.

10.4 Antall boenheter i hvert delfelt skal ikke overstige det antall som er angitt i tabellen i punkt 10.7 nedenfor.

10.5 Sentrale lekefelt (SL1/SL2) skal opparbeides og være allment tilgjengelige i henhold

til godkjent utomhusplan. Et sentralt lekefelt skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk. Det andre skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk i felt B2.

10.6 Ballfelt (BF1) skal opparbeides og være allment tilgjengelig i henhold til godkjent utomhusplan. Det kan gis igangsettingstillatelse for inntil 200 boliger innenfor planområdet før ballfeltet opparbeides.

10.7 Kvartalslekeklassene plasseres som vist på plankartet, og skal opparbeides og være allment tilgjengelige i henhold til godkjent utomhusplan. Opparbeidelsen skal følge utbyggingstakten av feltene som vist i tabell. Kvartalslekeklassen skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før delfeltet før første boenhet i delfeltet tillates tatt i bruk.

Delfelt	Maksimalt antall boenheter	Antall sandlekeplasser	Antall kvartalslekeplasser
A1	225	9	KL 1
A2	75	3	KL 2
B1	85	3	-
B2	175	7	KL 3
C1	90	3	-
C2	70	2	KL 4
C3	290	11	KL 5
C4	65	2	-

10.8 Riksvei 453 – Ålefjærveien – skal legges i ny trasé forbi planområdet, jfr. reg. plan nr. 970. Det kan tillates bygget inntil 200 boenheter innenfor planområdet før riksveien legges om.

10.9 Før bygging av boliger igangsettes innenfor planområdet, skal høyspentlinjen være lagt i grunnen gjennom hele det planlagte boligområdet.

10.10 Utbyggingstakten innenfor planområdet må ikke være større enn skolekapasiteten tillater.

10.11 Det kan tillates bygget inntil 200 boenheter innenfor planområdet før Justnesveien/Justnesskauen med tilhørende gang- og sykkelveisystem fullføres mot Eidet.

10.12 Før utbygging av delfelt A1 og / eller A2, skal området F1 opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og plan for sikring av skrenter og stup og være allment tilgjengelig.

10.13 Før utbygging av delfelt B1 og / eller B2, skal området F2 opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og plan for sikring av skrenter og stup og være allment tilgjengelig. Det skal i tillegg fremlegges og godkjennes detaljplan for opparbeidelse av stiene i området. Minimum 2 badeplasser innenfor planområdet opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

10.14 Før utbygging av delfelt C1, skal området F3 opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og plan for sikring av skrenter og stup og være allment tilgjengelig.

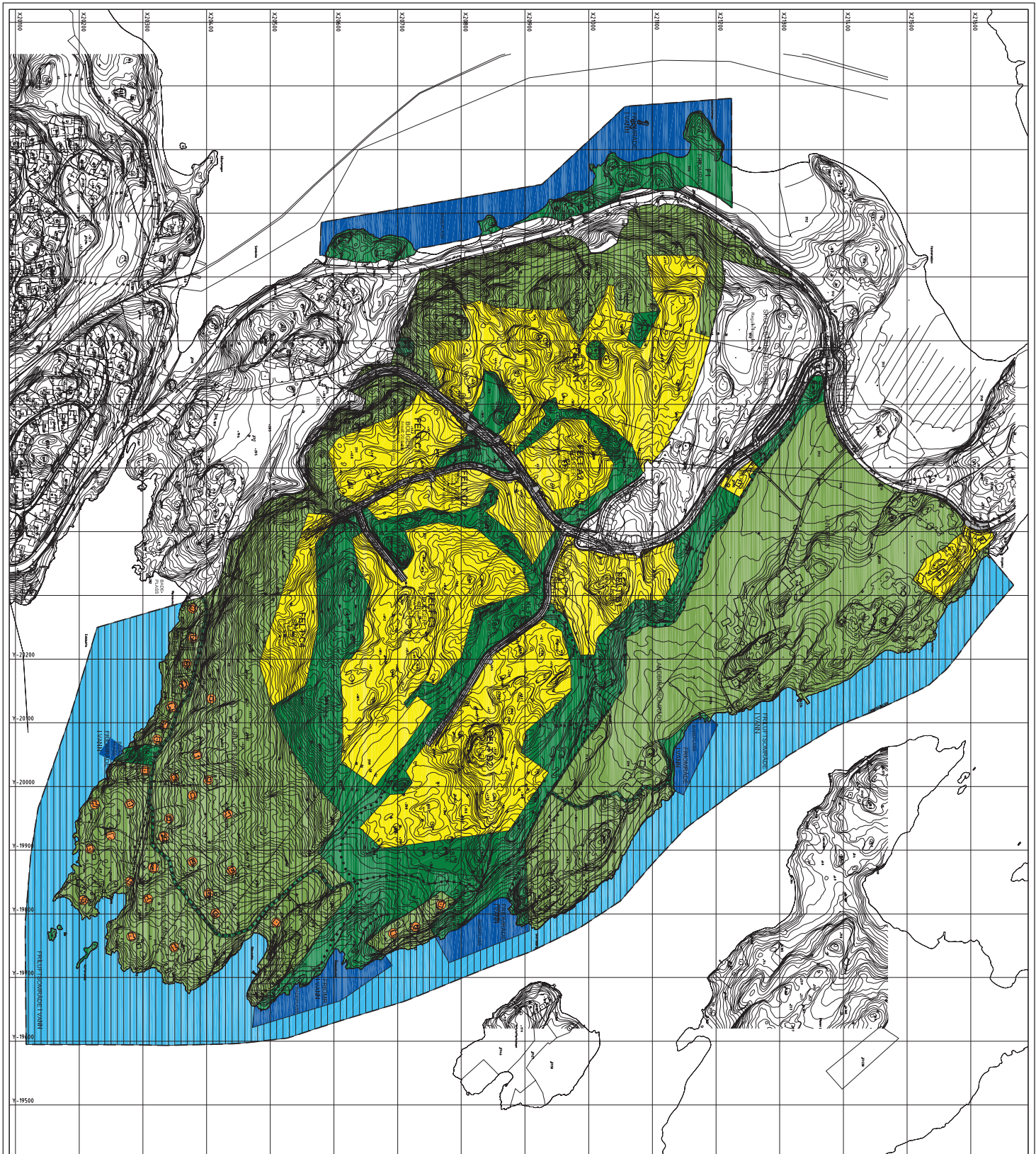
10.15 Før utbygging av delfelt C2, skal området F4 opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og plan for sikring av skrenter og stup og være allment tilgjengelig.

10.16 Før utbygging av delfelt C3 og / eller C4, skal området F5 opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og plan for sikring av skrenter og stup og være allment tilgjengelig. I tillegg skal alle badeplasser og stier innenfor planområdet opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

10.17 Før det tillates allmenn benyttelse på Justnesveien, skal det etableres støyskjerm langs gnr/bnr 37/95, i henhold til gjeldende foreskrifter.

Godkjent av bystyret i Kristiansand 25.01.2006 som sak nr. 8

Plan- og bygnings sjefen.



REGULERINGSPLAN NR 999 JUSTNESHALVØYA

FOR BESTILT AV BYGGINGSRETTSLAMP AS

	BYGGINGSOMRÅDE (B5-1) BYTTILS	LANDEBRUKSOMRÅDE (B5-2) Landsbruksområde	FERSEVANN Ferskvann	BYGGINGSOMRÅDE (B5-3) Landsbruksområde	VEI Veier	BANESPELLE Banespelle	STRØMLEDNING Strømledninger	SKOG Skog
	FØRINGSOMRÅDE (F5-1) Foredningsland	FØRINGSOMRÅDE (F5-3) Landsbruksområde	VEI Veier	VEI Veier	BANESPELLE Banespelle	STRØMLEDNING Strømledninger	SKOG Skog	SKOG Skog
	FØRINGSOMRÅDE (F5-4) Landsbruksområde	FØRINGSOMRÅDE (F5-5) Landsbruksområde	VEI Veier	VEI Veier	BANESPELLE Banespelle	STRØMLEDNING Strømledninger	SKOG Skog	SKOG Skog

UTVØRSEL AV VEI OG FØRINGSOMRÅDE

SPESIELL UTVØRSEL AV FØRINGSOMRÅDE

SPESIELL UTVØRSEL AV VEI

UTVØRSEL AV FØRINGSOMRÅDE

UTVØRSEL AV VEI

ASPLAN VÅK



Svein Nordahl
Nodenesveien 41
4640 SØGNE

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200904918-10

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato:21122010

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1

Byggeplass:	RØSSLYNGSTIEN 23 og 25	Eiendom:	37/594 og 37/624
Tiltakshaver:	Justneshalvøya AS	Adresse:	Langenesveien 633, 4640 SØGNE
Søker:	Svein Nordahl	Adresse:	Nodenesveien 41, 4640 SØGNE
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

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 gjelder for oppføring av tomannsbolig slik det er beskrevet i tillatelse av 07.07.2009.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Svein Nordahl
Nodenesveien 41
4640 SØGNE

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200904918-5

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 07072009

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	RØSSLYNGSTIEN 23 og 25	Eiendom:	37/594
Tiltakshaver:	Justneshalvøya AS	Adresse:	Langenesveien 633, 4640 SØGNE
Søker:	Svein Nordahl	Adresse:	Nodenesveien 41, 4640 SØGNE
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 30.04.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av en 2-mannsbolig i Røsslyngstien 23 og 25. Bygget er i 3 etasjer, og har et totalt bruksareal oppgitt til 389 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i bebyggelsesplanen for dette området. Det gis kun dispensasjon for å kunne gi rammetillatelse. Igangsettingstillatelse vil bli gitt når rekkefølgebestemmelsene om opparbeidelse av LEK 1 og 2 er utført.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av en 2-mannsbolig i Røsslyngstien 23 og 25. Bygget er i 3 etasjer, og har et totalt bruksareal oppgitt til 389 m².

Tillatt BYA er helt utbygd på disse eiendommene etter dette. Det medfører at det ikke kan oppføres ytterlige tiltak som inngår i BYA på disse tomtene i fremtiden.

Spesielle forhold:

Maksimal høyde på murer innenfor dette området er 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer. Mur mot Justnesskauen er regulert høyere, med topp mur på cote 45 moh. Skjæringer ol må sikres mot ras og fallskader. Alle sprengning/fylling må i sin helhet utføres inne på egen eiendom.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Justneshalvøya, med bebyggelsesplan for Justneshalvøya A1, A2 og C2. Godkjent 16.08.2007. Formål: Bolig.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningssetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Dispensasjoner:

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

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger "særlige grunner". Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom planleggingen, og da i første rekke areal- og ressursdisponeringshensyn. Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av relevante hensyn eller forhold som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall vil dispensasjon ikke kunne gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon må ligge innenfor rammen av loven.

En godkjent reguleringsplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike reguleringsplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen.

Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra rekkefølgekravene i bebyggelsesplanen, om at LEK 1 og Lek " skal være ferdig opparbeidet før det kan gis byggetillatelse.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at:

Utbygger har fremskyndet fremdriften på opparbeidelse av lekeklassene.

Rekkefølgekravet vil bli oppfylt før boligene tas i bruk, og søker ser ingen praktiske problemer med dette. Utbygger skriver i sin mail litt om fremdriften på disse tomtene, og litt om praktisk gjennomføring, og at lekeutstyr kan bli ødelagt ved utsprenning av tilstøtende tomter.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å sørge for at lekeklassene er ferdig opparbeidet før boliger i området tas ibruk. Rekkefølgebestemmelsen er bevisst knyttet opp mot byggetillatelse, fordi dersom det knyttes opp mot brukstillatelse så går dette ut over privatpersoner som ikke kan påvirke fremdriften av lekepassene ved at disse ikke får ta i bruk boliger/konvertert byggelån og lignende.

Plan- og bygningsetaten mener det er viktig at rekkefølgebestemmelsen "treffer" utbygger og ikke fremtidige beboere, og ønsker derfor ikke å knytte ferdigstilling av lekeplasser opp mot brukstillatelse. Det gis rammetillatelse, og det kan vurderes igangsettingstillatelse for grunnarbeider i enkelte av sakene etter konkret vurdering før lekeklassene skal være ferdigstilt.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens §7.

Byggetomten:

Byggene kommer nærmere nabogrense enn 4 meter. Det er ikke innsendt nabosamtykke, men alle tomtene har samme tiltakshaver, og det må derfor anses som unødvendig. Det forutsettes at det i brannprosjekteringen tas hensyn til at det bygges med mindre enn 8 meter mellom byggene.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 74 nr. 2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 30.04.2009 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og nabobebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som ok gulv underetasje fastsettes til cote + 48,5 moh. Største tillatte avvik ved etterprøving/ måling er +/- 0,1 m.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder:

Det er krav om universell utforming av boligene. Dette medfører at det kreves uavhengig kontroll av KPR og KUT av universell utforming. Det må fremkomme tydelig hvem som er ansvarlig også for PRO og UTF av dette.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 4 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist.

Adresse:

Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket adressen: Røsslyngstien 23 og 25.

Avfall:

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en godkjent avfallsplan for byggavfall. Denne skal godkjennes av Kristiansand Kommune v/Miljøvern avdelingen. Det kan tas kontakt med Bjorg.kari.haugland@kristiansand.kommune.no

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. LEK 1 skal være ferdig
2. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnsvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
3. Det må foreligge godkjent avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall. Vilkår fra Miljøvernenheten må etterkommes.

Vi minner om følgende som skal være utført før boligen kan tas i bruk:

- KL4 skal være ferdig opparbeidet.
- Sentralt lekefelt SL1 skal opparbeides.
- Sikring av friluftsområder skal være ferdig.
- Gang-sykkelvei langs riksvei 453 skal være ferdig.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Svein Nordahl	Sentralt	Søk Pro/kpr Utf/kut	1	Betong, mur og trekonstr* Tømmer, blikk, maler og takteking
350,-	Point as	Sentralt	Pro/kpr	2	arkitektur
350,-	Moi Rør AS	Sentralt	Pro/kpr Utf/kut	2	Rørleggerarbeider
350,-	Hoem og Aamodt Oppmåling AS	Sentralt	Pro/kpr Utf/kut	2	Utsetting Innmåling

*Teksten i ansvarsretten vedr prosjektering fra Svein Nordahl er noe uvanlig. Det legges til grunn at dette inkluderer bygningsteknisk og bygningsfysisk prosjektering inkl brann, radonsikring, klima, fukt og lignende. Dvs en totalprosjektering av bygget med unntak av arkitektur.

Foretak som benytter underleverandører/underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF).

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr 18.500,- + kartavgift kr. 350,- + samlet gebyr for ansvarsrett kr. 1400,- til sammen kr. 20.250,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Kopi til: Tiltakshaver

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 <input type="checkbox"/> Enkle tiltak <input type="checkbox"/> Ett-trinns søknadsbehandling <input checked="" type="checkbox"/> Rammetillatelse	Vedtaksdato (fyller ut av kommunen)	Kommunens saksnr
	Til kommune: (Søknad med vedlegg fyller ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)	KRISTIANSAND KOMMUNE Serviceboks 417 4604 KRISTIANSAND S
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.	

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	37	594				
Adresse	Røsslyngstien 23 -25			Postnr	Poststed	
				4634	Kristiansand	
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg	KRISTIANSAND KOMMUNE		
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/> Vei <input type="checkbox"/> Vesentlige terrengendringer	Saksnr. 200904918 Dok.nr. 7		
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade <input type="checkbox"/> Reparasjon	30 APR. 2009		
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg <input type="checkbox"/> Anlegg			
	Bygn.tekniske inst. *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Reparasjon			
	Endring av boligh.	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning	Enhet/Saksbeh.	Arkivkode	
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.	Unnt.off. iht.	PLBY 37/594	
	Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste <input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Annet	- beskriv				
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak			**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver			

Ansvar og kontroll Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.
--

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknader	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 9	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	<input type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrifter			
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Svein Nordahl	Navn	Justneshalvøya AS
Adresse	Nodenesveien 41	Adresse	Langenesveien 633
Postnr	4640	Poststed	Søgne
Organisasjonsnr	987500913	Telefon	91380282
Kontaktperson	Svein Nordahl	Organisasjonsnr	993170633
E-postadresse	svenorda@broadpark.no	Telefon (dagtid)	91574755
Dato	29.04.2009	Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver	SVEIN NORDAHL	E-postadresse	mikael@miko.no
		Dato	29.04.2009
		Underskrift	
		Gjentas med blokkbokstaver	MIKAL OLSEN



Gnr.: 37 Bnr.: 594 Fnr.: Snr.:
 Adresse: Tomt 18 Røsslyngstien 254 Tomt 19 Røsslyngstien 23
 Area! : Totalt=2634m² tomt 18+19= ca. 585,30 m²
 Anm.: Kh= 48,5



Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
 - - - - - Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

0 500 1000

Dato: 22-4-2009

Sign.: Eko



Tomt 18 Røsslyngstien 25 G/B 37/594
 Tomt 19 Røsslyngstien 23 G/B 37/594

Prosjekt:
 Justnes-felt C2-2mannsboliger

På oppdrag av:
 Aktiv Gruppen Norge AS



Utviklet:
 Situasjon 18+19

Prosjektnummer:
 1006-06

tegningsnummer:
 R-Sit02

Fase:
 Rammetillatelse

Dato: 22-4-2009

Versjon: 0

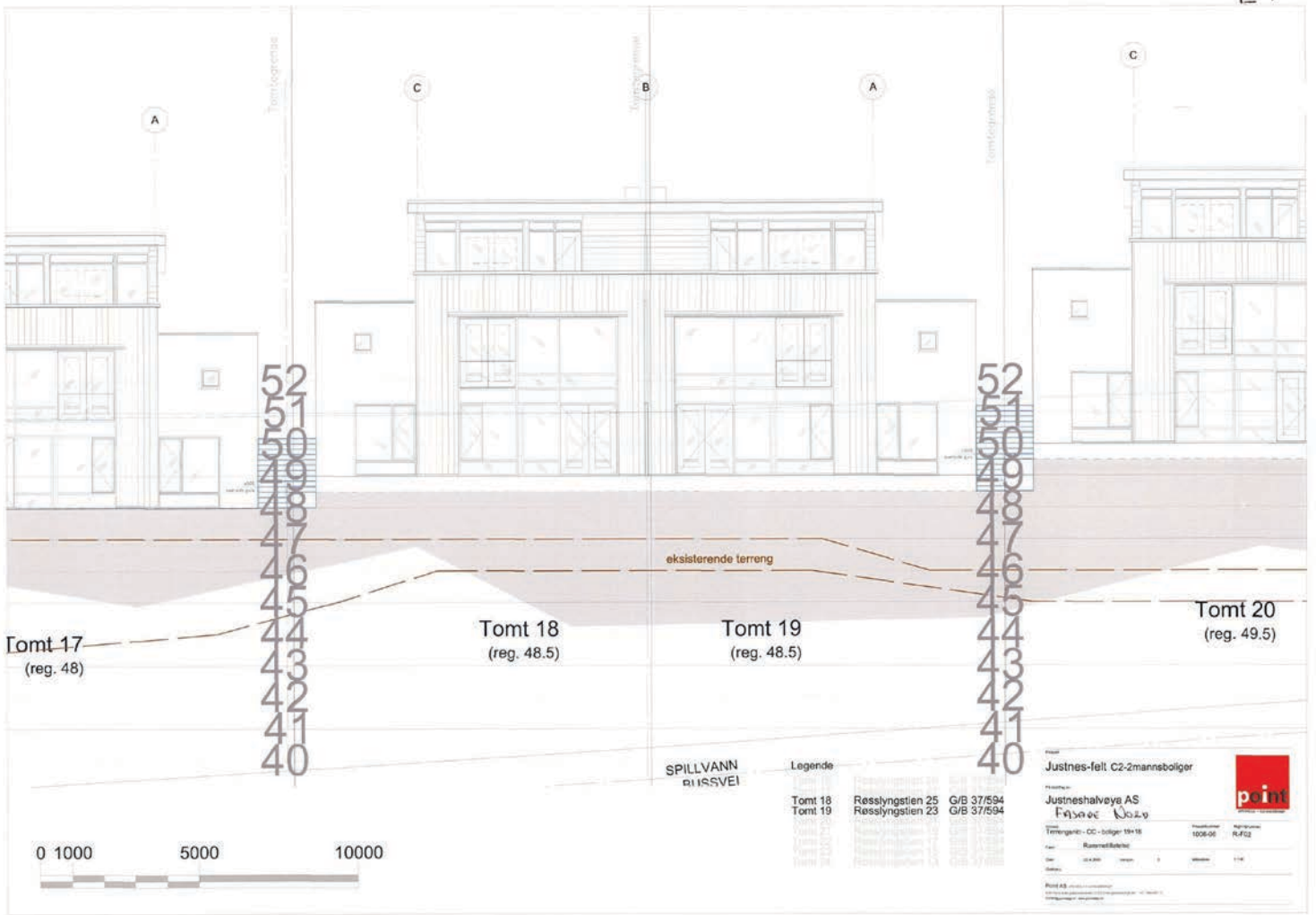
Målestokk: 1:500

Godkjent:

Point AS

Point AS arkitektur + landskapsdesign
 Postboks 100, 4001 Kvernberget, 4138 Kvernberget, 4138 Kvernberget
 Kontakt: P.Hjueland, www.pointas.no

Tomt 18+19



Tomt 17
(reg. 48)

Tomt 18
(reg. 48.5)

Tomt 19
(reg. 48.5)

Tomt 20
(reg. 49.5)

SPILLVANN
PÅ ISSVEI

Legende

Tomt 18	Resslyngstien 25	G/B 37/594
Tomt 19	Resslyngstien 23	G/B 37/594
Tomt 20	Resslyngstien 19	G/B 37/594
Tomt 21	Resslyngstien 17	G/B 37/594
Tomt 22	Resslyngstien 15	G/B 37/594
Tomt 23	Resslyngstien 13	G/B 37/594

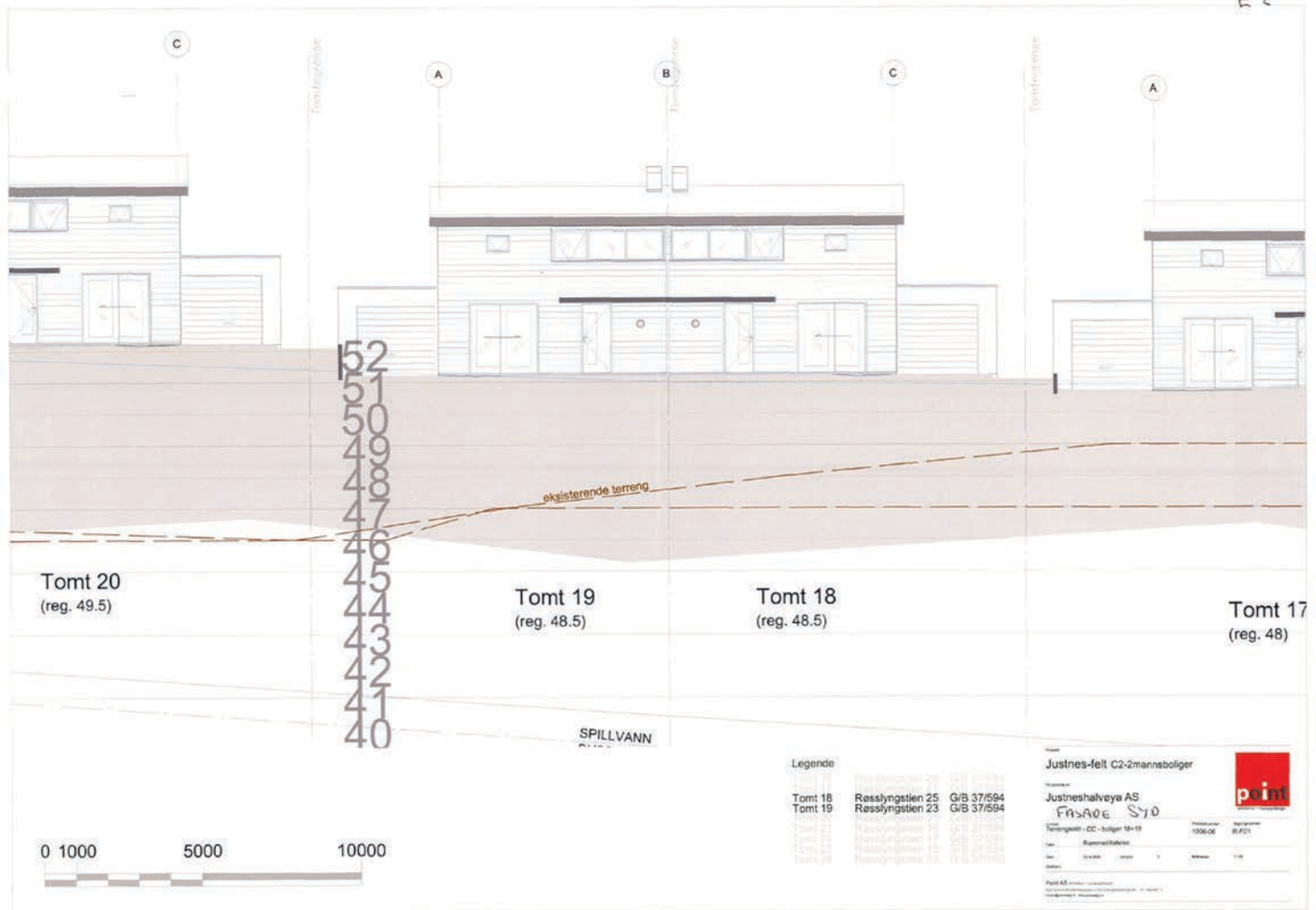
Justnes-felt C2-2manneboliger

Justneshalvøya AS
Fylgde Oslo



Terrengart: CC - boliger 10+18	Prosjektnr: 1008-06	Byggesystem: R.FG2
Plan: Raster/Etasje	Skala: 1:100	Utgitt: 1/18





Tomt 20
(reg. 49.5)

Tomt 19
(reg. 48.5)

Tomt 18
(reg. 48.5)

Tomt 17
(reg. 48)

52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40

eksisterende terreng

SPILLVANN



Legende

Tomt 18	Resslyngstien 25	G/B 37/594
Tomt 19	Resslyngstien 23	G/B 37/594

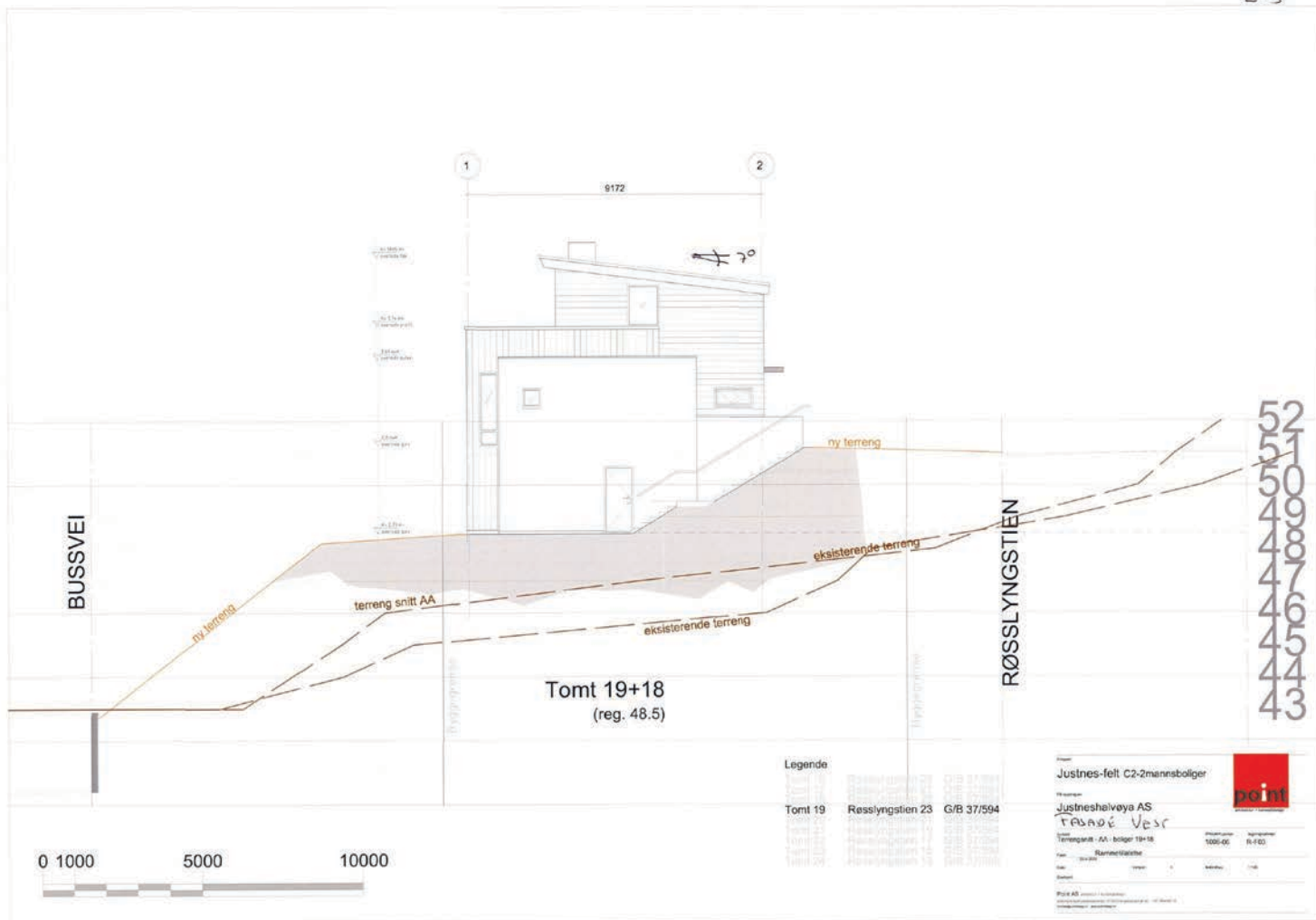
Justnes-felt C2-2mannsboliger

Justneshalvøya AS
FRÅ ØE SYD

Føroyggjati - CC - Juliger 18-19

1998-06

118



Tomt 19+18
(reg. 48.5)

Legende

Tomt 19	Røsslyngstien 23	G/B 37/594
---------	------------------	------------

Justnes-felt C2-2maneboliger

Utvikler: Justnesheivøya AS

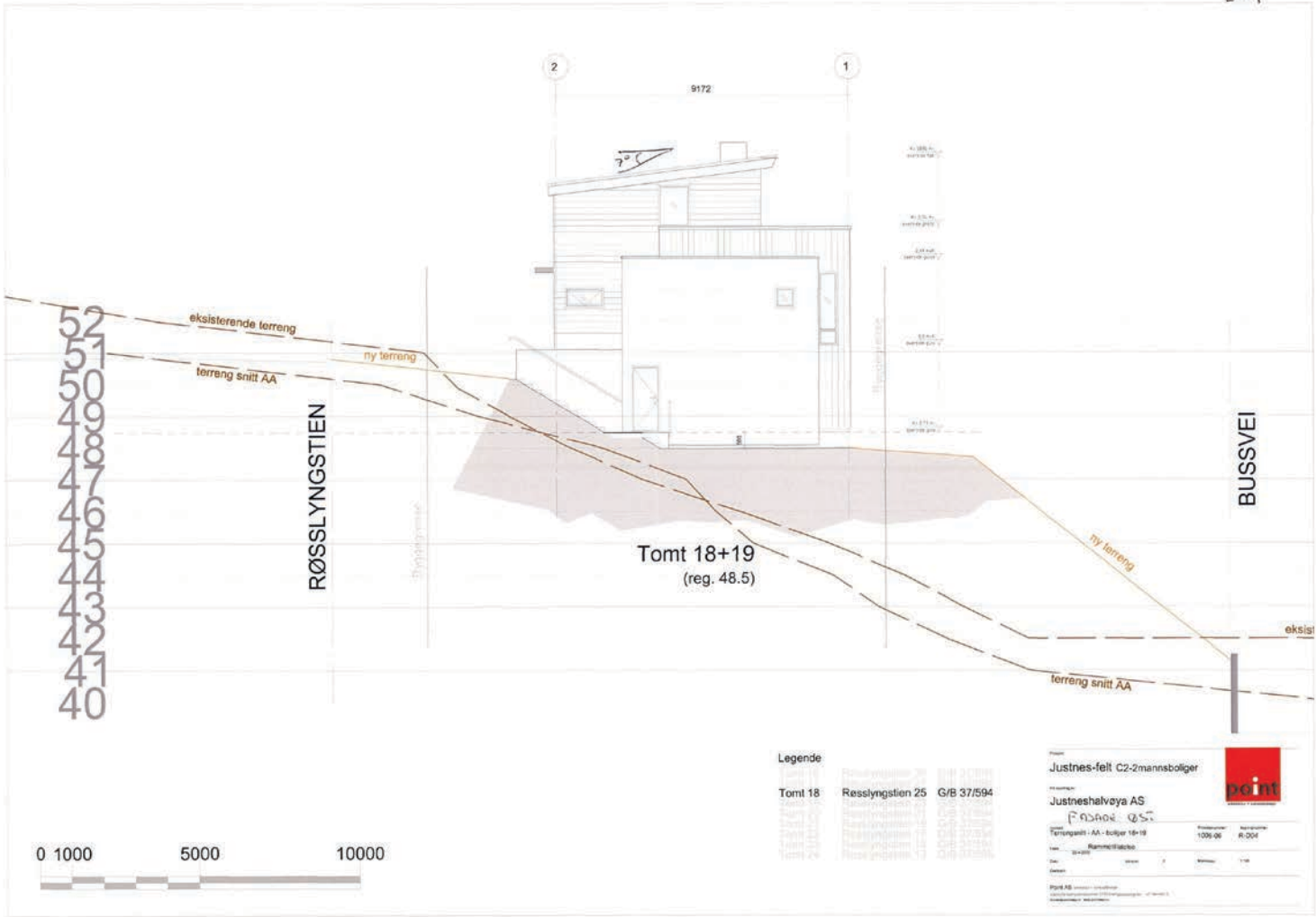
Arkitekt: TANDØ V&S

Prosjekt: Terrengplan - Ark. boliger 19+18

Dato: 1005-05

Bladnummer: R-100



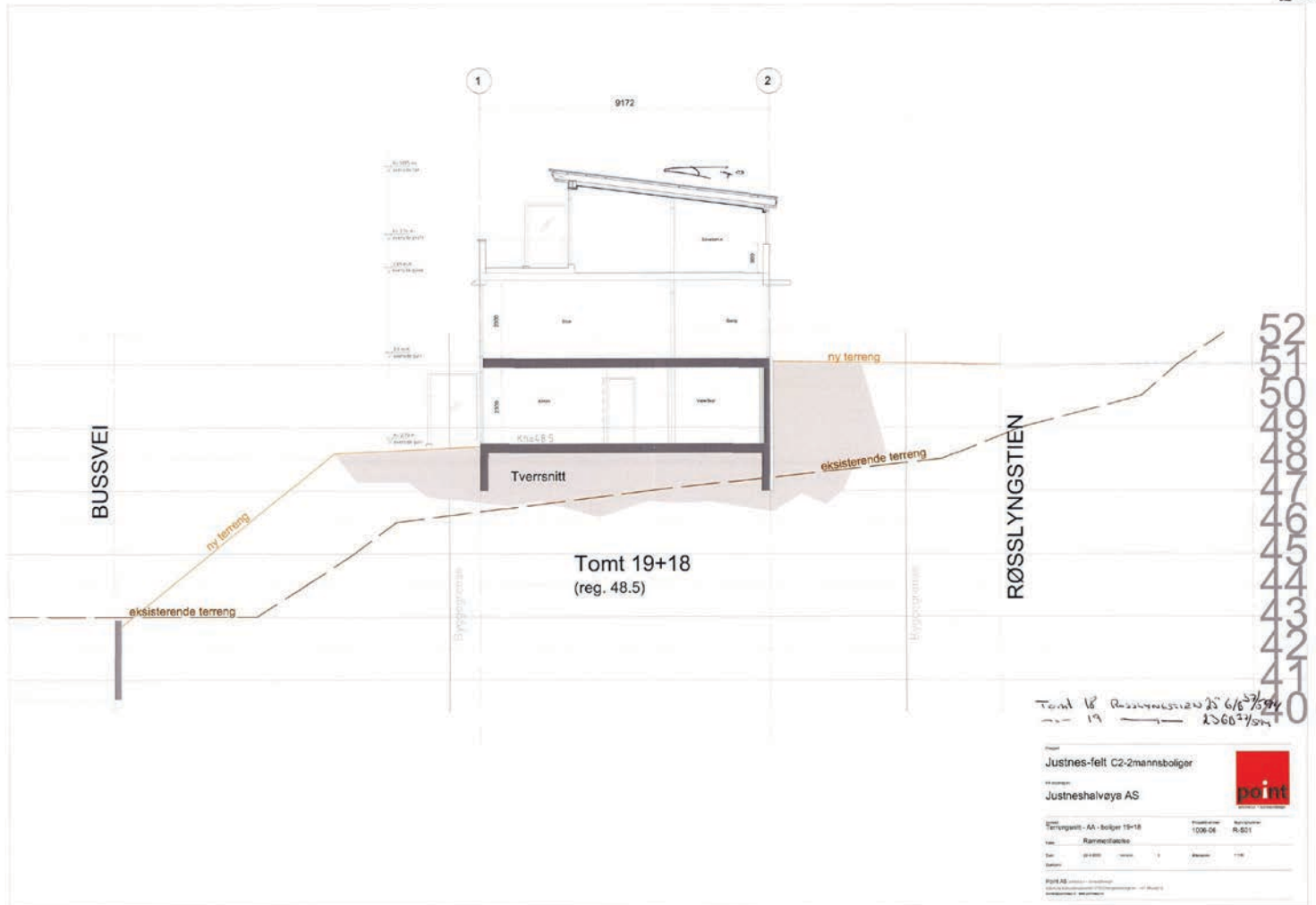



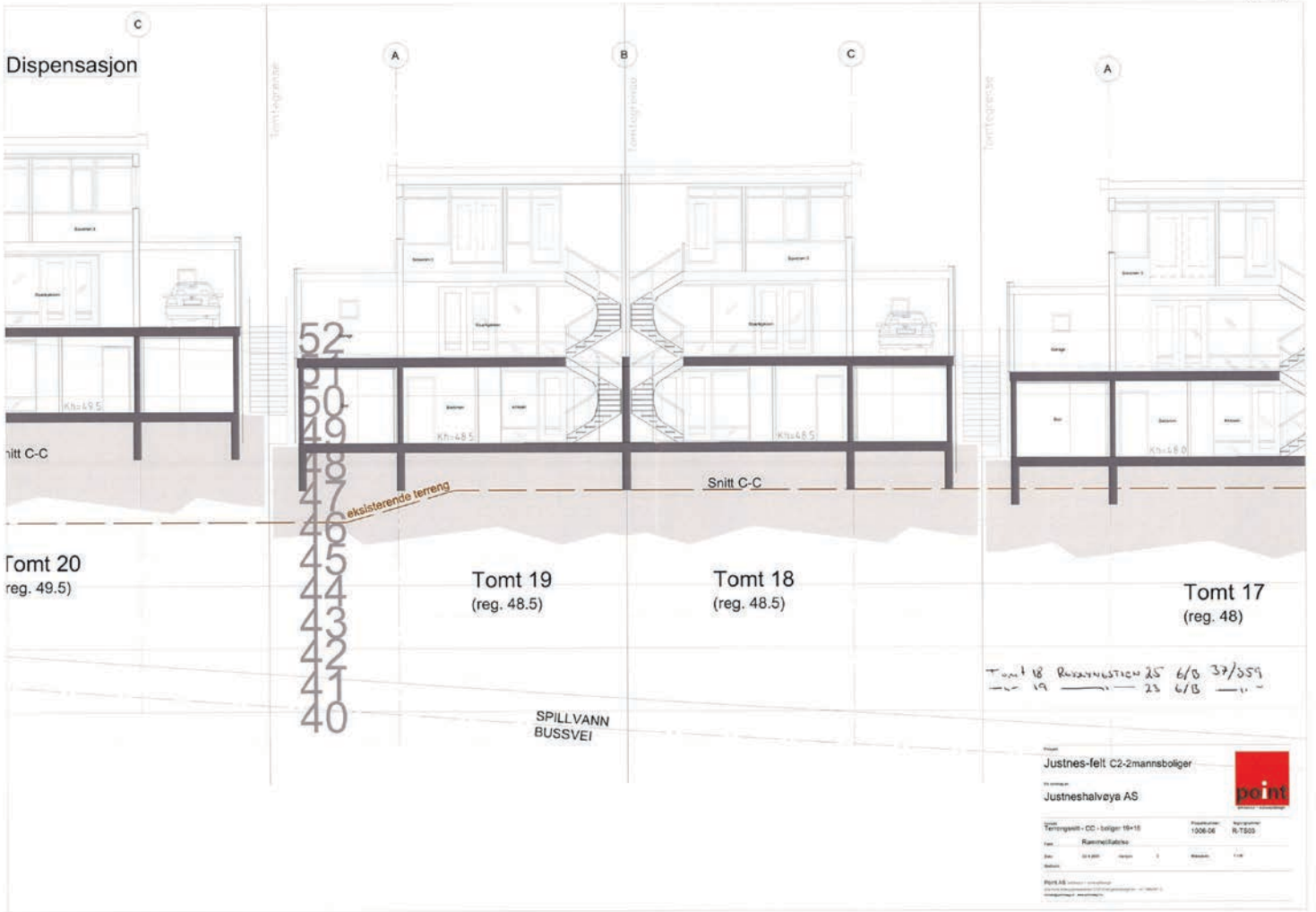
0 1000 5000 10000

Legende

Tomt 18	Røsslyngstien 25	G/B 37/594
Bygning	Bygning	Bygning
Terrain	Terrain	Terrain
Veier	Veier	Veier
Grønt	Grønt	Grønt
Utvidelse	Utvidelse	Utvidelse
Bygning	Bygning	Bygning
Terrain	Terrain	Terrain
Veier	Veier	Veier
Grønt	Grønt	Grønt

Justnes-felt C2-2mannsboliger
 Justnesheio AS
 Fase 02
 Tertingsstien - AA - boliger 18+19
 1009-06 R.004
 1:100





Tomt 18 RUSKUNSTICM 25 6/B 37/559
 Tomt 19 " " 23 6/B " "

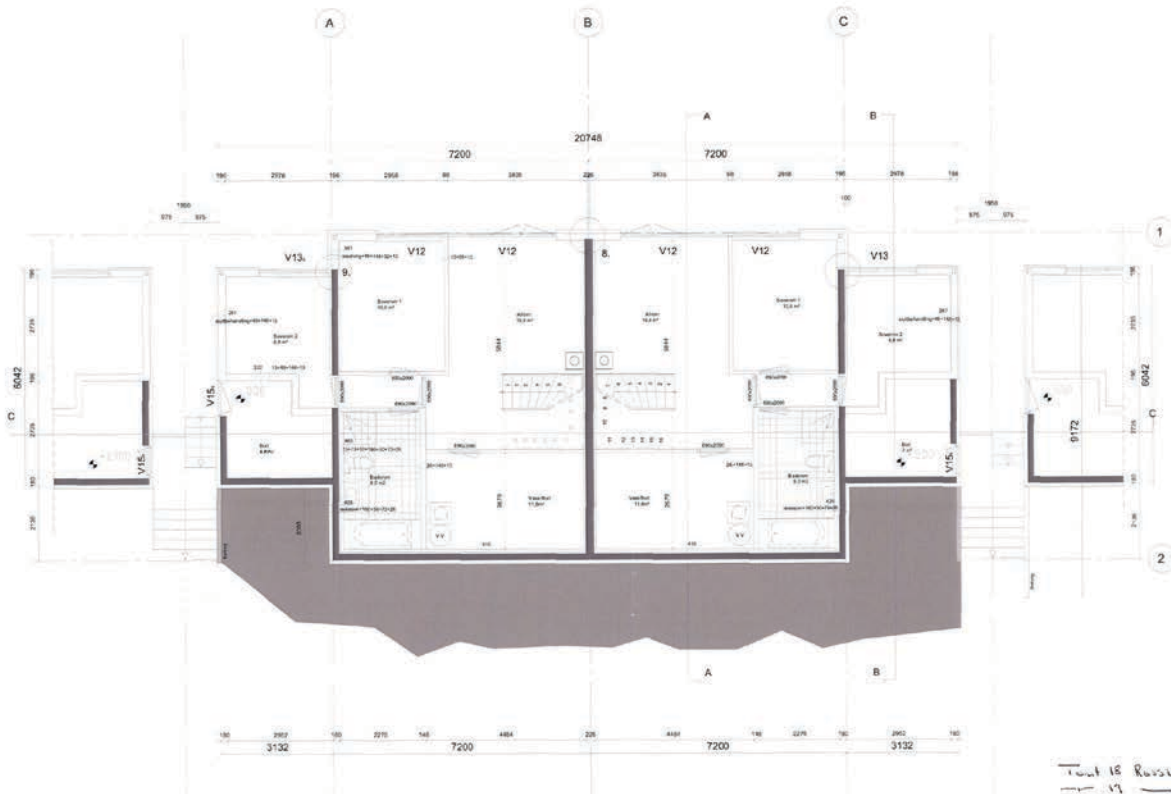
Prosjekt
Justnes-feit C2-2mannsboliger

Byggher
Justneshalvøya AS

Byggher logo: **point**

Prosjekt	Terrangsnitt - CC - boliger 18-18	Prosjektnummer	1008-06	Revisjonsnummer	R.7503
Arbeid	Ramme/Statikk	Dato	1008-06	Bladnummer	1/18
Arbeid	Dr. plan	Skala	1:50	Bladnavn	1/18

Point AS er et medlem av
 Prosjektgruppen for utarbeidelse av tekniske tegninger og prosjekteringsoppgaver i forbindelse med bygging av boligprosjekter.



underetasje nr. 19 nr. 18

Tilut 18 Ruslynstien 25 6/8 37/854
19 " " 23 6/8 " " "

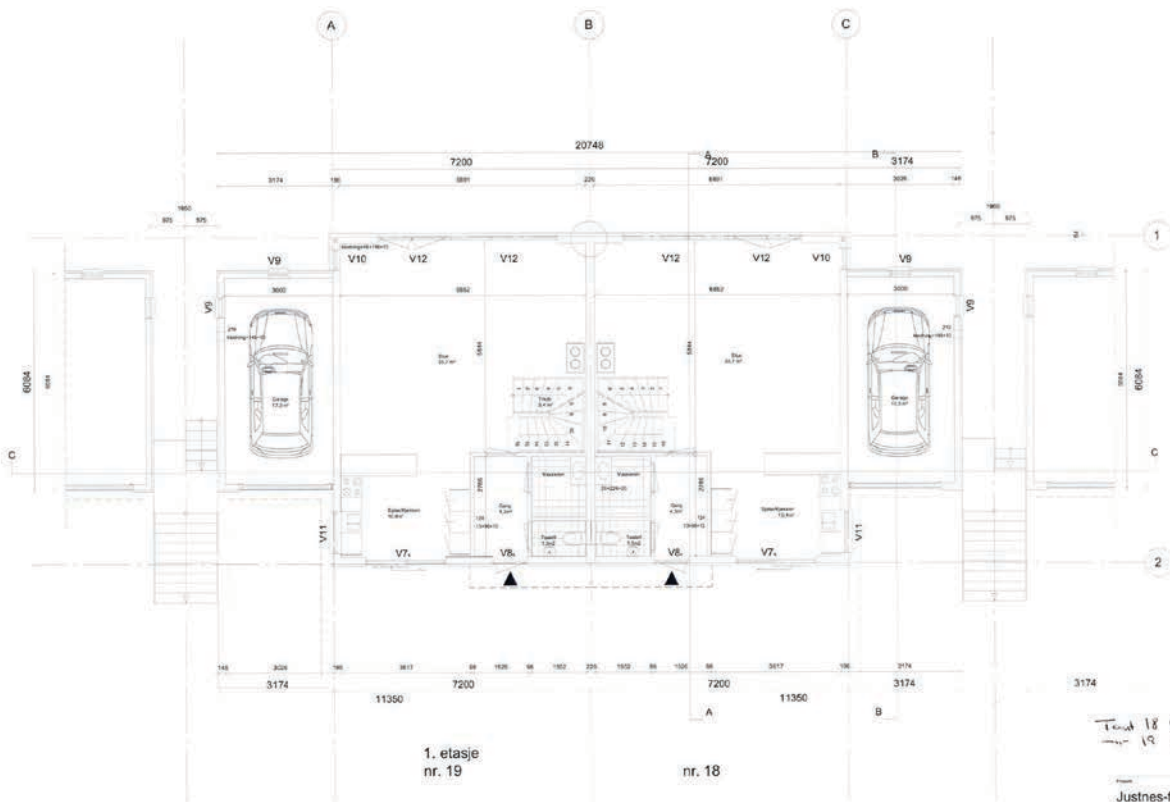
Prosjekt: Justnes-felt C2-2mannsboliger

Oppdragsgiver: Justneshalvaya AS



Bygning	Prosjekt	Rev.
Gruppen bolig 19 18 Leilingsgate	1006-08	R-C01
Navn	Rammenstatistikk	
Rev.	01-08	1
Opprettet		11-08

point AS er et selskap som er medlem av Norges Byggeskisseforbund og er medlem av Byggeskisseforbundet i Norge.



bebygd areal BYA		bruksareal 1, 2 og 3 etg. T-BRA	
Leilighet	87,2 m ²	Leilighet	194,4 m ²
PP	12,5 m ²		
Total	99,7 m²		

Tomt 18 Rindningen 25 4/8 31/557
 nr. 19 25 6/8 37557

Prosjekt: **Justnes-felt C2-2mannsboliger**

Byggher: **Justneshalvøya AS**



Byggetype: **Grunntype bolig 10-18 1 Etasje**

Prosjektstart: **10/06-05**

Byggestart: **31.07.11**

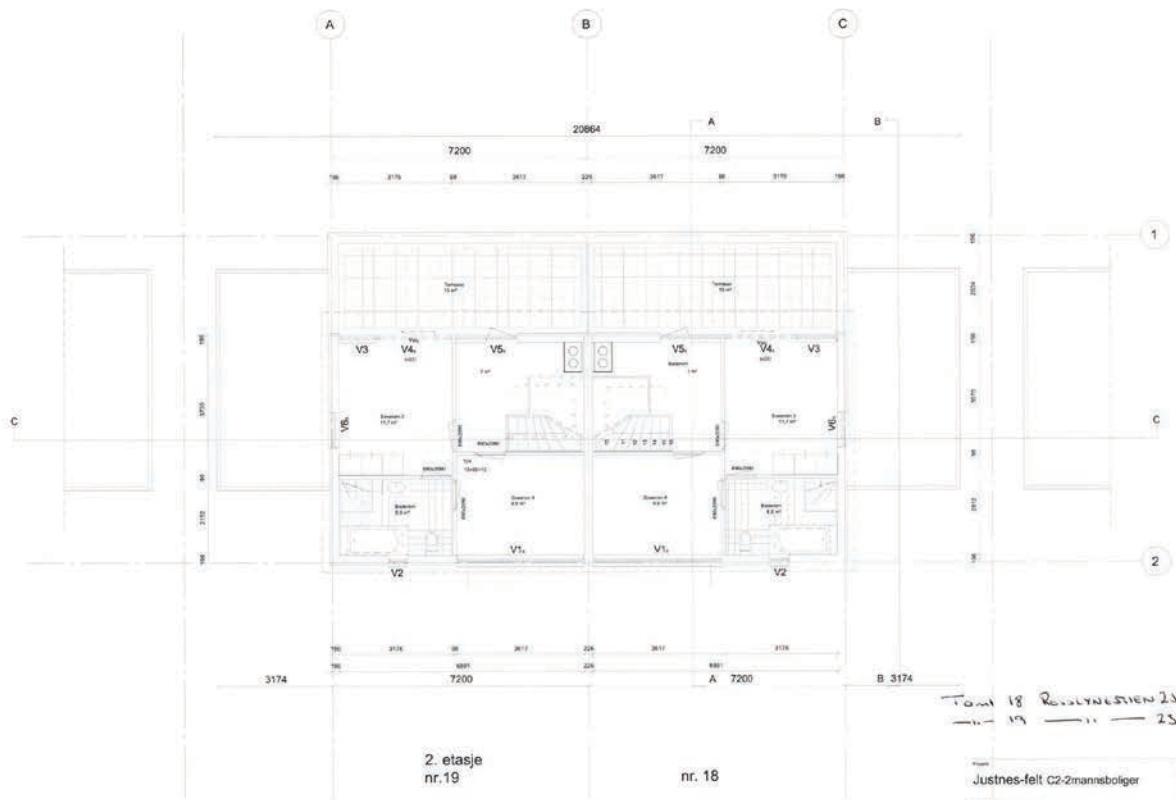
Byggingen er utført i henhold til: **1000-05**

Byggher: **Justneshalvøya AS**

Byggherens ansvar: **1000-05**

Byggherens ansvar: **1000-05**

Byggherens ansvar: **1000-05**



Tomt nr. 18 Røsslystveien 25 418 37/57
 nr. 19 nr. 25

2. etasje
nr. 19

nr. 18

Prosjekt
Justnes-felt C2-2mannsboliger

Byggher
Justneshalvøya AS



Byggher
 Grunneierbolig 19-18, 2 Etasje

Prosjekt
 1006-01 R-C02

Byggher
 Røsslystveien 25

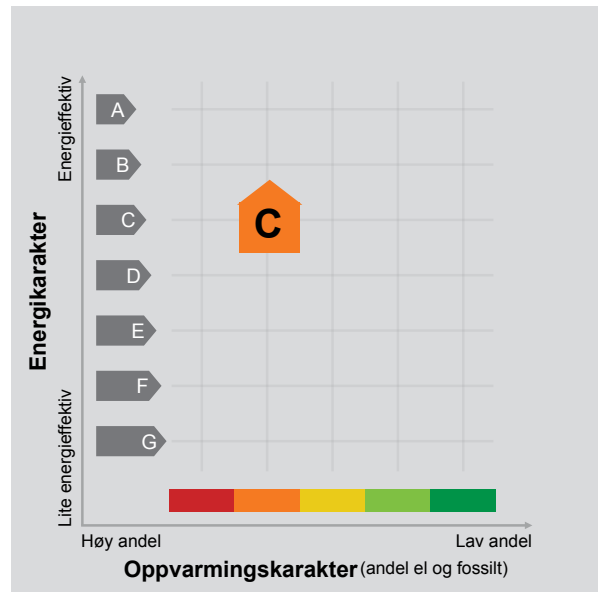
Byggher
 418 37/57

Byggher
 19 25

Byggher
 19 25

ENERGIATTEST

Adresse	Røsslungstien 25
Postnummer	4634
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	594
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300067249
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-16708
Dato	28.08.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- Redusér innetemperaturen
- Fyr riktig med ved

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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


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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	177
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.



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 oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Røsslyngstien 25, 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

Signatur

Dato/sted

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

GRO LILLIAN NETLAND HULLØEN | Eiendomsmegler | **404 08 050**

grolillian.hulloen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22