





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 390 000,-
Omkostn.: Kr 186 100,-
Total ink omk.: Kr 7 576 100,-
Selger: Andres Leonardo Salazar

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 191/214 kvm
Tomtstr.: 216.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 1113
Oppdragsnr.: 1411250330

Moderne og innholdsrik familiebolig med praktikantdel, flott utsikt og barnevennlig

Innholdsrik bolig over tre etasjer med praktisk planløsning og praktikantdel. 1. etasje har entré, vaskerom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom i praktikantdelen. 2. etasje byr på bad, bod, tv-stue og fire soverom. I 3. etasje finner du stue/kjøkken og kontor. Beliggende på utsiktstomt i barnevennlige Justneshalvøya, med nærhet til lekeplasser, badeplasser, turstier og aktivitetsområder. Kort vei til barnehager, skoler, dagligvare og kollektivtransport. Et moderne boligområde tilpasset et aktivt familieliv.

Verdt å merke seg:

- Utleie av praktikantdel (9 250,-/mnd)
- Garasje m/elbil-lader
- 4 soverom i hovedetasje
- Barnevennlig beliggenhet

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	62
Energiattest	111
Nabolagsprofil	117
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 191 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 214 m²

TBA: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m² Entré, vaskerom, bad/vaskerom, leilighet, stue/kjøkken leilighet og soverom

BRA-e: 23 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 85 m² Bod, TV-stue, garderobe, badrom og 4 soverom

3. etasje

BRA-i: 52 m² Stue/kjøkken og kontor

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m²

3. etasje

29 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

216.1 m²

Beliggenhet

På Justneshalvøya finner du alt fra eneboliger til små og store leiligheter i barnevennlige og naturnære omgivelser. Området er preget av moderne arkitektur og boligene er tilpasset tiden vi lever i når det gjelder levesett, krav og standard. Denne boligen ligger på nydelig utsiktstomt med gode lysforhold.

"Barnas Bydel" har umiddelbar nærhet til flere lekeplasser, fotballbane, basketbane, volleyballbane, akebakke, sykkelstier samt mange fine badeplasser rundt Gillsvann med populære badestrender og flotte svaberg. Nyanlagt padel-bane, treningsmuligheter i "Tufte-park" samt flotte turstier som Drømmestien og Trollstien. På Trollstien finner du utskårede troll langs stien til glede for store og små. Du trenger ikke gå langt fra ytterdøra til populære Jegersberg som byr på ypperlige turmuligheter både for barnefamilier og mosjonister. Godt med bademuligheter sommerstid og oppkjørte skiløyper vinterstid. Er du båteier finner du kommunal båthavn i Eidsbukta.

Boligområdet har blitt et samlingspunkt for barnefamilier i alle aldersgrupper. I gangavstand finner du en stor og moderne barnehage i form av Havlivmyra Barnehage, Fagerholt Skole og Havlimyra Skole. På Fagerholt får du dekket mange behov i hverdagen. En liten kilometer unna ligger dagligvarebutikkene Coop Ekstra og Rema 1000 samt Fagerholt Helsehus med tannlege, frisør, hudpleie og treningssenter. Busstopp like ved til byens resterende bydeler.

Velkommen til livet på Justneshalvøya!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av papp.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

- Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
- Platting i front av boligen. Dekke av terrassebord.
- Altan med utgang fra 3. etasje. Dekke av terrassebord. Rakkverk av tre.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
- Bygget er opplyst utført med radonsperre.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Bad

- Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
- På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er mot garasje og hybel.

Bad/vaskerom/leilighet

- Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
- På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
- Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
- Boligen er oppført med støpt plate på mark.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Enebolig

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2021

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- IF/3957106

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

- En bøyd plate på badet som fikses og rettes opp av snekkerne som bygde huset som reklamasjon og fugging.

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

- Ja, kun av faglært. Entreprenør for huset er Knes Eiendom AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ny fugging

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

- Gulv i gang 2 etg knirket, ble fikset og rettet av Tommys Bygg, 28 juli.

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

- Ja, kun av faglært. Entreprenør er Knes eiendom AS. AVS ELEKTRO AS stod for all El arbeid i forbindelse med å bygge hus og installasjon av Varmepumpe.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Tesla-lader i garasjen.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært. Entreprenør for huset er Knes Eiendom AS. Huset ble bygd helt nytt.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Praktikant del på 35 kvm.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Foreligger en ferdigattest fra kommunen.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ferdigstillelse ble gitt ved innflytting desember 2021.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

- Takstmann for salg av bolig.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

- Praktikant del leies ut for 9250 kr pr mnd.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Entré, vaskerom, bad/vaskerom leilighet, stue/kjøkken leilighet og soverom leilighet.

2. etasje: Bad, bod, tv-stue og 4 soverom

3. etasje: Stue/kjøkken og kontor

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Innvendig > Innvendige trapper

Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

XEnebolig med praktikantdel (9.250,-/mnd) Enebolig alu-beslåtte vinduer og kledning er kjerneved (malmfuru,minimalt vedlikehold)

Parkering

Parkering i garasje.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

3957106

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet ved bruk av elektrisitet og varmekabler på badromsgulv.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 390 000

Kommunale avgifter

Kr 17 907

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 8340,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 994 011

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 976 045

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 1113 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/37/1113:

15.09.2010 - Dokumentnr: 697078 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

01.08.2025 - Dokumentnr: 887090 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

30.11.2020 - Dokumentnr: 3407117 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.04.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.04.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål ihht plan nr. 1404, reguleringsbestemmelser til Justneshalvøya, felt b2, detaljregulering, reguleringsbestemmelser dato 23.08.2016. Endret dato: 25.11.2020. Detaljreguleringsplanen er hjemlet i reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av bystyret 25.01.06. Området er regulert til bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieeenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

184 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

186 100 (Omkostninger totalt)
202 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
204 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 576 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 592 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 594 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 186 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke 16.990,-. junikampanje

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

520 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 139 740

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

14.11.2025

















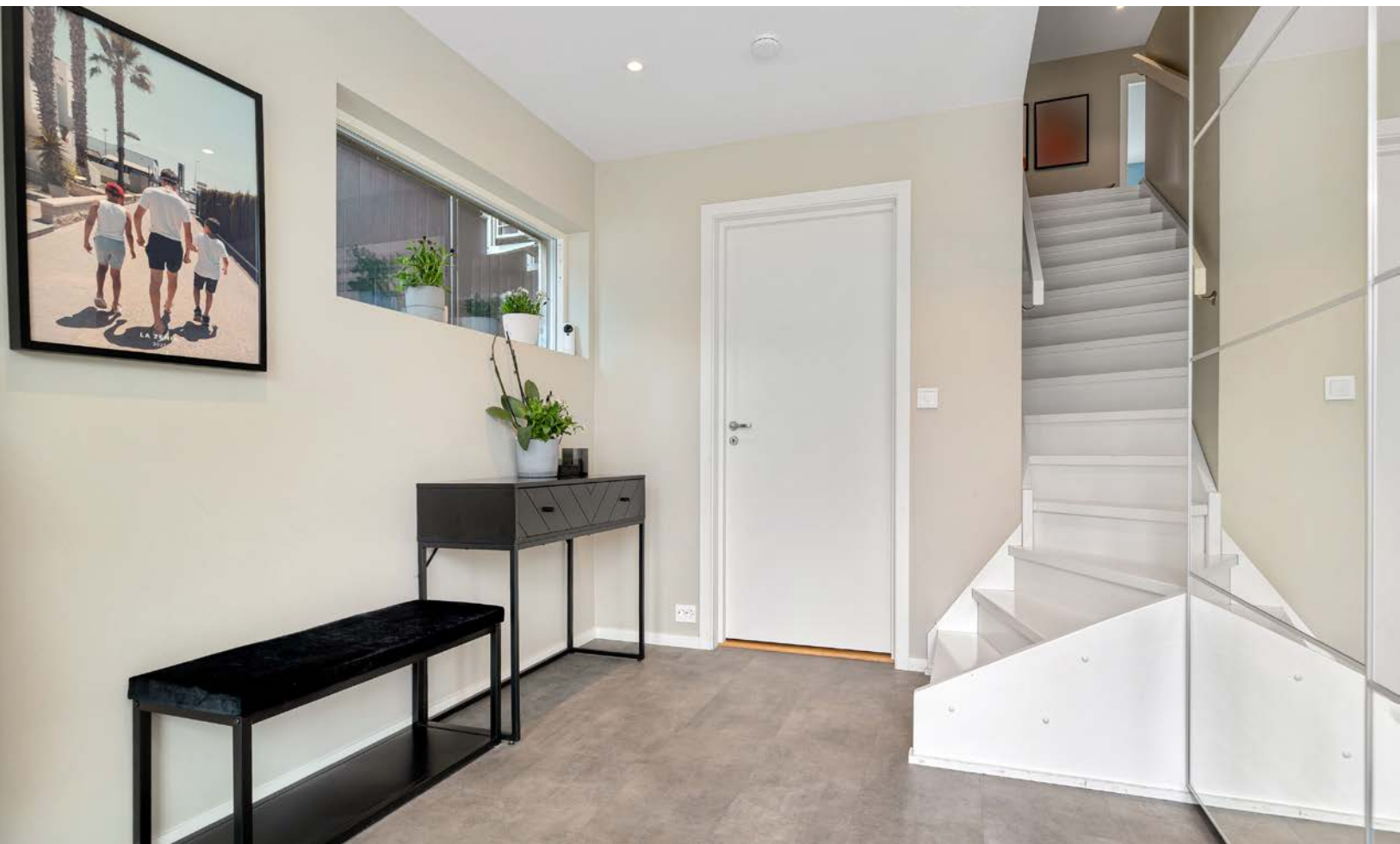










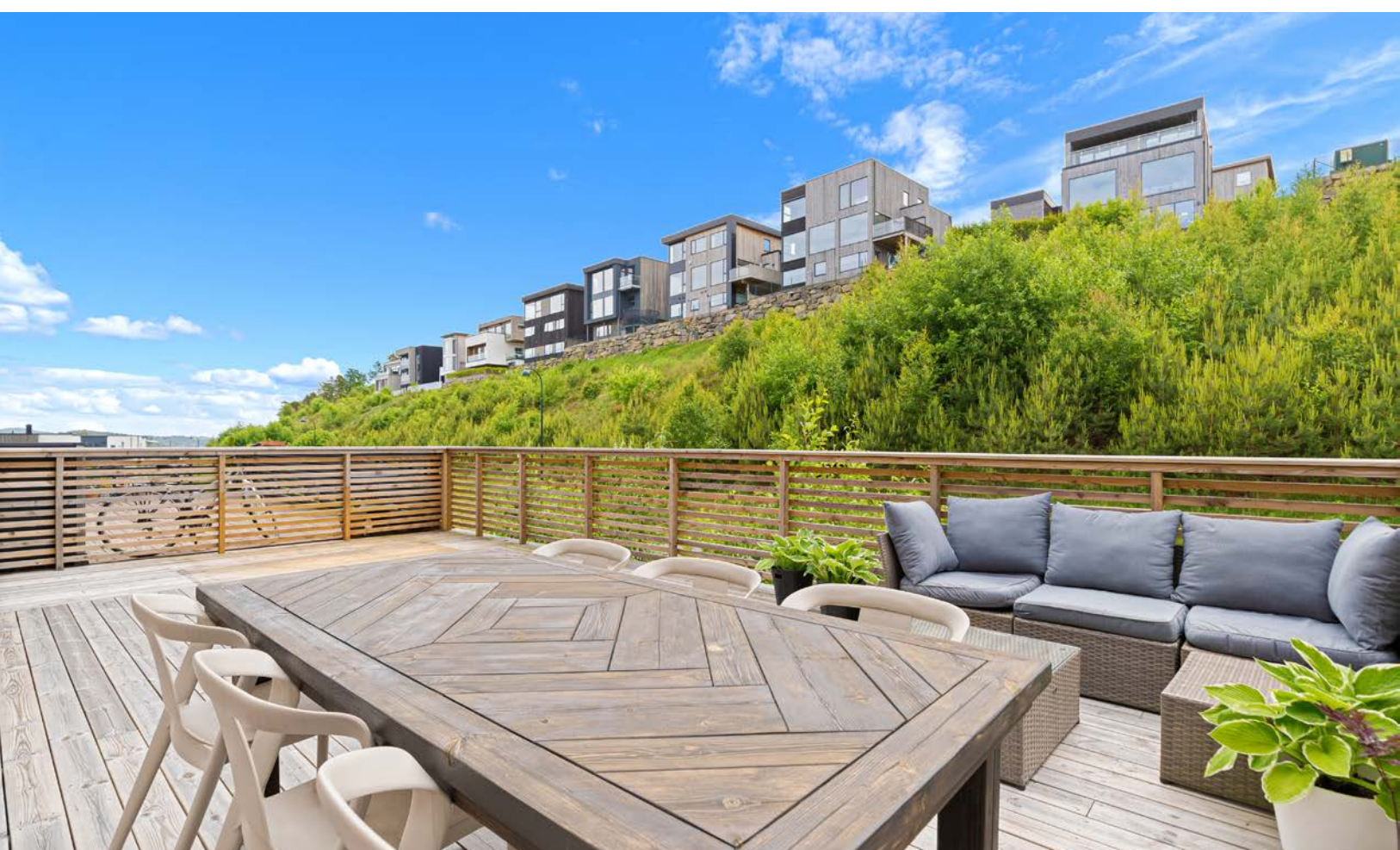














Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Trollbærveien 22, 4634 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 37, bnr. 1113

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 27.06.2025

Rapportdato: 14.08.2025

Oppdragsnr.: 20924-2358

Referansenummer: ZQ8649

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Platting i front av boligen. Dekke av terrassebord.
Altan med utgang fra 3. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etsjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
Det er plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er mot garasje og hybel.

Bad/vaskerom leilighet

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- 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.

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken leilighet > Avtrekk** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 27.6.2025 Klokka 10.00

Det var skyer og 16 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

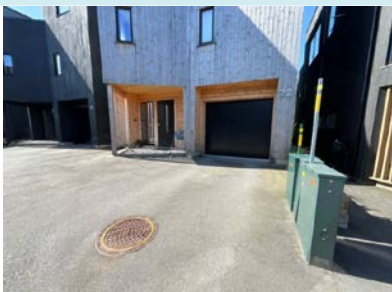
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2022

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Takflaten er kontrollert i hht forskrift. Det er registrere lite på takflatene, renner/sluk er undersøkt, taket har overløp/utløp. Det er ikke registrert avvik i forbindelse med oppkant, beslag eller rørgjennomføringer.

Årlig kontroll av takflater anbefales spesielt etter mye snø eller regn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.

Tek 17 krav:

Taket må utføres slik at regn- og smeltevann ikke trenger inn i konstruksjonen.

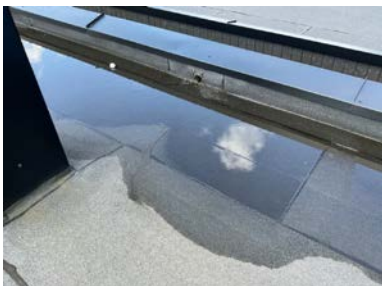
Taket må utføres med tilstrekkelig stort fall til at det ikke oppstår vanndammer på tekningen. Det aksepteres mindre dammer som dannes på grunn av skjøting i tekningen, eller som skyldes mindre ujevnheter i underlaget innenfor fastsatte toleransegrenser for det aktuelle produktet.

Tak med asfalt takbelegg og takfolier må ha helning minimum 1:40.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



TG 1 **Nedløp og beslag**

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

TG 1 **Veggkonstruksjon**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

TG 1 **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på bygget og ingen negative funn innvendig eller utvendig.

TG 1 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

TG 1 **Dører**

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Platting i front av boligen. Dekke av terrassebord.

Tilstandsrapport

Altan med utgang fra 3. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Årlig kontroll og spyling av altan/veranda må forventes. Dette for at ikke sluker skal gå tette og vann kan renne inn i bygget.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje. Det vil bli lagt nytt gulv i deler av gangen i 2. etasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard, avvik på 5-8 mm i stue/kjøkken i 1. etasje. Avvik på 4-6 mm i gangen i 2. etasje og i stue/kjøkken i 3. etasje.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Fastmontert skap i 1. etasje gjør at det kun må monteres håndløper og ikke rekkverk, dersom skapet fjernes må det monteres rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

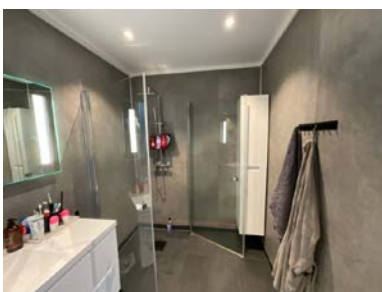
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
Utførende byggmester har fikset platene i dusjen som var skadet på befaringen.

Baderomsplater av denne typen, der det dusjes rett på stilles det høy grad av erfaring for å montere.



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 35 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

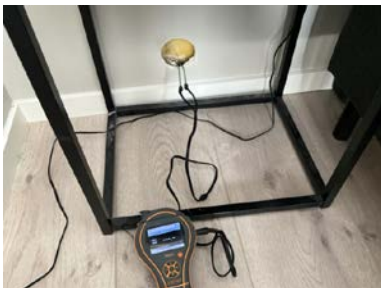
Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

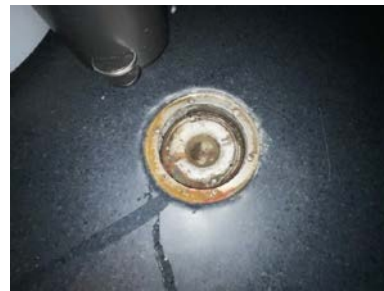
Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er ca. 20 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist. Gulvet har oppkant ved dørene og lokalt fall rundt slukene.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er mot garasje og hybel, det er kun en liten del ved døren der hulltaking er mulig.. Det er i stedet utført alternative undersøkelser med egnet fuktsøker utstyr på overflater som dusjsone, ved innredning og på gulvflate.

Det ble på kontrollerte steder ikke registrert utslag på fuktsøkeren som tilsier at det er skadelig fukt i konstruksjonene på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er ca. 25 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 25 mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak våtsone for vasken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er ikke besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.
Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

Tilstandsrapport



Leilighet



Leilighet



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrenghorhold

Boligen er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	52			52	29
2. etasje	85			85	
1. etasje	54	23		77	48
SUM	191	23			77
SUM BRA	214				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue/kjøkken, Kontor		
2. etasje	Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Garderobe, Bod, TV-stue		
1. etasje	Entré, Vaskerom, Bad/vaskerom leilighet, Stue/kjøkken leilighet, Soverom leilighet	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Enebolig	191	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	1113		0	216.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trollbærveien 22

Hjemmelshaver

Salazar Andres Leonardo

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	04.08.2025		Ikke gjennomgått	5	Nei
Byggesak			Ikke gjennomgått		Nei
Bilder fra kunde	13.08.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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 boligomsetningen. 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/ZQ8649>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250330	
Selger 1 navn	
Andres Leonardo Salazar	
Gateadresse	
Trollbærveien 22	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4634
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	3957106

Document reference: 1411250330

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En bøyd plate på badet som fikses og rettes opp av snekkerne som bygde huset som reklamasjon og fugging.

Initialer selger: ALS

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Entreprenør for huset er Knes Eiendom AS

Arbeid utført av

Tommys Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ny fuging

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulv i gang 2 etg knirket, ble fikset og rettet av Tommys Bygg, 28 juli.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Entreprenør er Knes eiendom AS. AVS ELEKTRO AS stod for all EI arbeid i forbindelse med å bygge hus og installasjon av Varmepumpe.

Arbeid utført av

AVS ELEKTRO AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tesla lader i garasjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250330

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Entreprenør for huset er Knes Eiendom AS. Huset ble bygd helt nytt.
Arbeid utført av	Tommys Bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Praktikant del på 35 kvm
-------------	--------------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Foreligger en ferdigattest fra kommunen
-------------	---

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ferdigstillelse ble gitt ved innflytting desember 2021
-------------	--

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Takstmann for salg av bolig
-------------	-----------------------------

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Praktikant del leies ut for 9250 kr pr mnd
-------------	--

Document reference: 1411250330

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250330

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrés Salazar	4e4b98c972d51c0f2d3b8 9a6751733cc2b1e4a50	04.08.2025 13:14:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250330

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



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

SALAZAR ANDRES LEONARDO
TROLLBÆRVEIEN 22
4634 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 500760256

Kundenr. 4033308
Fakturadato 28.02.2024

Forfallsdato 20.03.2024
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3858,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 37/1113/0/0/1 - TROLLBÆRVEIEN 22
Eier SALAZAR ANDRES LEONARDO

Termin 01 01.01.24-31.03.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN	180	m3	7,41	1	010124	310324	333,45	25%
FORBRUK VANN, 2023	177,80	m3	5,85	1	010123	311223	1040,13	25%
FORBRUK VANN, 2023	1,20	m3	7,41	1	010124	020124	8,89	25%
FRADRAK INNBETALT VANN	1	kr	-1246,04	1	010123	311223	-1246,04	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010124	310324	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP	180	m3	16,32	1	010124	310324	734,40	25%
FORBRUK AVLØP, 2023	177,80	m3	13,72	1	010123	311223	2439,42	25%
FORBRUK AVLØP, 2023	1,20	m3	16,32	1	010124	020124	19,58	25%
FRADRAK INNBETALT AVLØP	1	kr	-2922,36	1	010123	311223	-2922,36	25%
EIENDOMSSKATT	4030600	kr	2,07	1	010124	310324	2085,75	
Netto							3503,62	
MVA							354,47	
Øreavrunding							-0,09	
Belastes avtalegiro							3858,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1417,87, MVA: 354,47

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

SALAZAR ANDRES LEONARDO
TROLLBÆRVEIEN 22
4634 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 500808968

Kundenr. 4033308
Fakturadato 29.04.2024

Forfallsdato 21.05.2024
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 4683,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 37/1113/0/0/1 - TROLLBÆRVEIEN 22
Eier SALAZAR ANDRES LEONARDO

Termin 02 01.04.24-30.06.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN	180	m3	7,41	1	010424	300624	333,45	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010424	300624	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP	180	m3	16,32	1	010424	300624	734,40	25%
EIENDOMSSKATT	4030600	kr	2,07	1	010424	300624	2085,75	
Netto							4164,00	
MVA							519,56	
Øreavrunding							-0,56	
Belastes avtalegiro							4683,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2078,25, MVA: 519,56

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

SALAZAR ANDRES LEONARDO
TROLLBÆRVEIEN 22
4634 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 500857657

Kundenr. 4033308
Fakturadato 02.08.2024

Forfallsdato 20.08.2024
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 4683,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 37/1113/0/0/1 - TROLLBÆRVEIEN 22
Eier SALAZAR ANDRES LEONARDO

Termin 03 01.07.24-30.09.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN	180	m3	7,41	1	010724	300924	333,45	25%
Forbruk vann								
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010724	300924	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP	180	m3	16,32	1	010724	300924	734,40	25%
Forbruk avløp								
EIENDOMSSKATT	4030600	kr	2,07	1	010724	300924	2085,75	
			Netto				4164,00	
			MVA				519,56	
			Øreavrundning				-0,56	
			Belastes avtalegiro				4683,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2078,25, MVA: 519,56

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

SALAZAR ANDRES LEONARDO
TROLLBÆRVEIEN 22
4634 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 500906402

Kundenr. 4033308
Fakturadato 24.10.2024

Forfallsdato 20.11.2024
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 4683,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 37/1113/0/0/1 - TROLLBÆRVEIEN 22
Eier SALAZAR ANDRES LEONARDO

Termin 04 01.10.24-31.12.24

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024	110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124	110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224	110,40	25%
FORBRUK VANN	15,00	m3	111,15	1/1	311024-301124	111,15	25%
FORBRUK VANN	15,00	m3	111,15	1/1	301124-311224	111,15	25%
FORBRUK VANN	15,00	m3	111,15	1/1	300924-311024	111,15	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	19,80	1/1	011024-311024	19,80	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	19,80	1/1	011124-301124	19,80	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	19,80	1/1	011224-311224	19,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024	206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124	206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224	206,60	25%
FORBRUK AVLØP	15,00	m3	244,80	1/1	311024-301124	244,80	25%
FORBRUK AVLØP	15,00	m3	244,80	1/1	301124-311224	244,80	25%
FORBRUK AVLØP	15,00	m3	244,80	1/1	300924-311024	244,80	25%
EIENDOMSSKATT	4030600,00	kr	2,07	1/1	011024-311224	2085,75	

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SALAZAR ANDRES LEONARDO
TROLLBÆRVEIEN 22
4634 KRISTIANSAND S

Eiendom 37/1113/0/0/1 - TROLLBÆRVEIEN 22
Eier SALAZAR ANDRES LEONARDO

Grunnlag MVA høy sats: 2078,25, MVA: 519,57

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500906402

Kundenr. 4033308

Fakturadato 24.10.2024

Forfallsdato 20.11.2024

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 4683,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

Netto 4164,00

MVA 519,57

Øreavrunding -0,57

Belastes avtalegiro 4683,00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

KNES EIENDOM AS
Tollbodgata 8
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/00642-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.04.2022

Trollbærveien 22 - 37/1113 - ferdigattest for enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 37 / 1113 / 0 / 0
Tiltakshaver: KNES EIENDOM AS

Vedtak

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget jf. TEK17§4-1 og §4-2.

Ferdigattesten gjelder for enebolig med garasje slik det er beskrevet i tillatelse av 2.3.2021.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Margrethe Nygård
Ingeniør/saksbehandler

Terje Axelsen
Sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
47244540

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Kristiansand
kommune

ARKICON AS
PB 5585Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/00642-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
02.03.2021

Trollbærveien 22 - 37/1113 - oppføring av enebolig - tillatelse i ett trinn

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 37 / 1113 / 0 / 0
Tiltakshaver: KNES EIENDOM AS

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 26.2.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i tre etasjer med integrert garasje.

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

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om tiltak er mottatt 26.2.2021. Tiltaket omfatter oppføring av enebolig over tre etasjer med integrert garasje. Mønehøyde er oppgitt på tegning til å være 9 meter. BYA totalt er oppgitt til 106 m². BRA totalt er oppgitt til 210 m². BRA 1. etasje 76,4 m². BRA 1. etasje 82,6 m². BRA 1. etasje 51 m².

Plantegning for 2. etasje viser bad hvor det kan se ut som det skal etableres soverom. Det antas at det her skal etableres soverom og ber om at det sendes inn riktig plantegning ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
47244540

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Spesielle forhold:

Området er et utsatt område for radon i grunnen – angitt med aktsomhetsområde: Høy (kilde : Norges geologiske undersøkelse). Plan- og bygg vil derfor minne spesielt om Teknisk forskrift § 13-5.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for *Justneshalvøya felt B2* er gjeldene for omsøkt eiendom. Planen ble godkjent 21.09.2016. Formål boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (bolig i kjede).

Eiendommen er plassert som tomt 65 på plankartet, og innenfor område BKS6.

§ 1.3

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

§ 1.7

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

§ 1.8

Det tillates ikke takterrasse på øverste plan med unntak av garasjetak. Tak skal ikke ha reflekterende takflater med unntak for eventuelle tiltak for solenergi. Takvinkel på bygninger skal være mellom 0 og 35 grader. Boliger som tilrettelegges med solceller eller solfanger for strøm og varmeproduksjon kan etableres med reflekterende fasadeplater mot sør og vest.

§ 1.11

Tomt nr 65 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 64 og tomt nr 66. Yttervegg for tomt nr 65 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 64 og tomt nr 66 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.

§ 1.15

Tomter for rekkehus/kjedeboliger skal ha minimum 30 m² med permeable overflater.

Byggetomten:

Eiendommen ble etablert 30.11.2020 og har et areal på 216,1, m². Tomten har avkjørsel til Trollbærveien.

Avkjørsel:

Avkjørsel er vist med piler i plankartet. Det tillates avkjørsel som med maksimal bredde på 7,0 meter. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:8. hvor de første 5 meter fra veikant skal ikke være brattere enn 1:33 (30 promille). Det gjøres oppmerksom på at fast dekke ut over dette ikke kan etableres mellom vei og boligtomt. Dette for ivaretagelse av grøfter og bortledning av overvann.

Estetiske krav:

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

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 26.2.2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplasseringen definert som topp møne fastsettes til cote + 51 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter (NN2000).

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

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

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 3 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser på egen grunn, samt en ekstra biloppstillingsplass når tomtene bygges med utleiedel for omsøkt eiendom. Det skal dokumenteres minimum 80 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, og arealer brattere enn 1/3 regnes ikke med i beregningen, jf § 1.6 reguleringsplan.

VA-tilkobling:

Innvendig og utvendig tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement henholdsvis dato 15.2.2021 og 4.2.2020.

Overvann:

Pbl § 27-2 siste ledd: Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Det er også viktig at ikke naturlige flomveier blir bygget igjen.

Avfall:

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

Adresse:

Avdeling for geografisk informasjon har tildelt tiltaket følgende adresse: Trollbærveien 22.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

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

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

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
4. Dokumentasjon som viser at avkjørsel er maksimalt 7 meter.
5. Plantegning.
6. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement.
7. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkeloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Byggesaksgebyr, enebolig	5033	29 000
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		20 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#).
Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Margrethe Nygård
Ingeniør

Svend Åge Strisland
Leder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Situasjonsplan
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt

Kopi til:
KNES EIENDOM AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

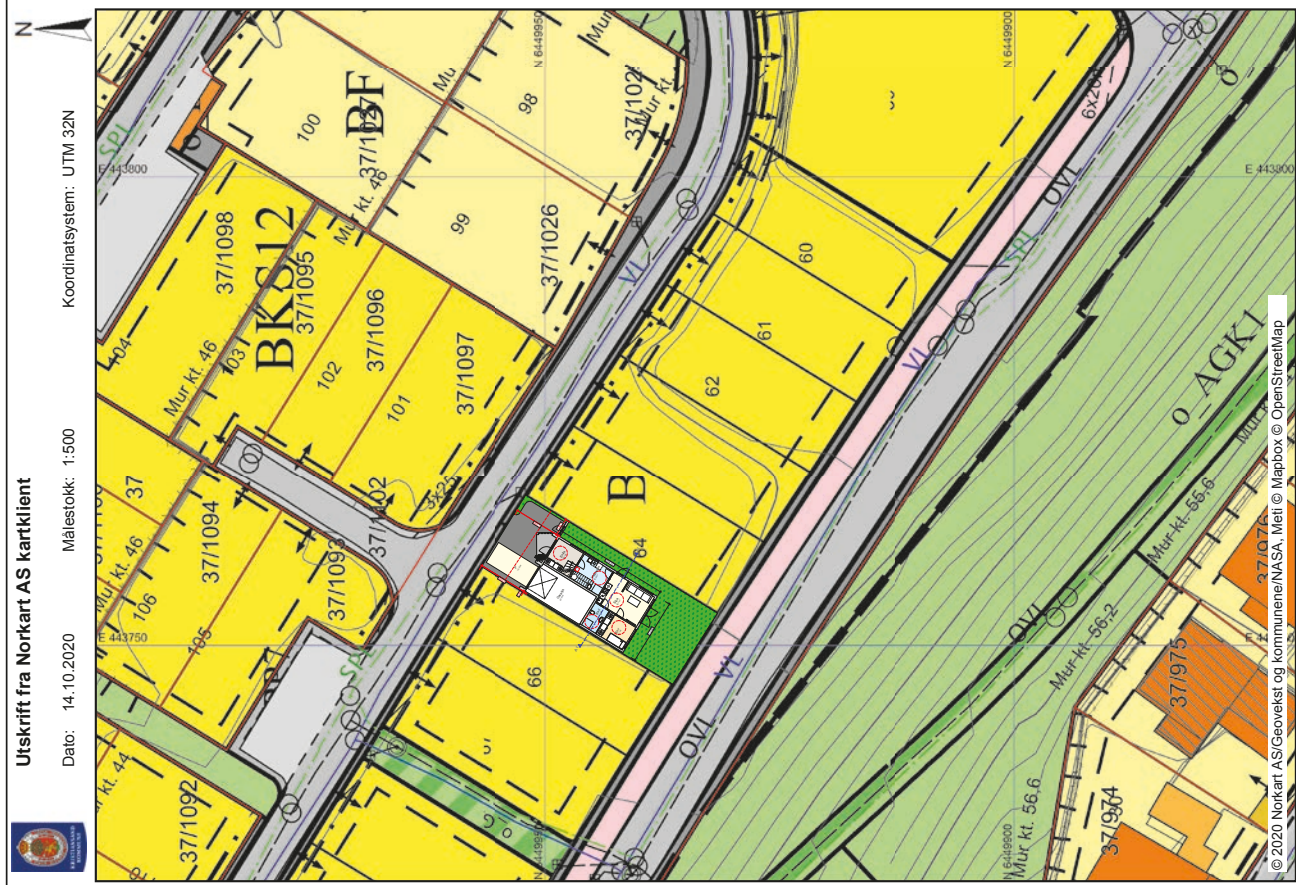
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

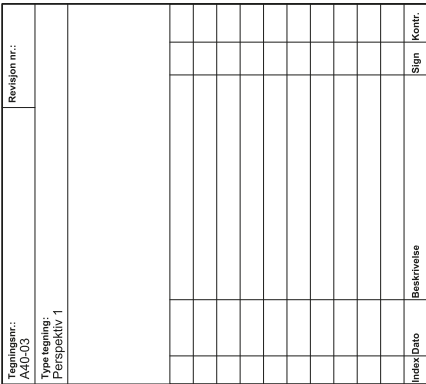
Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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

[illegible]



Arkitektjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Voiebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen
Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

Projekteringsgruppen:

- ARK: **Knut Ove Kristiansen**

Sajmyns 2
TE 316 84 510

.....valen 0
0000 Stredet
0000 Stredet
Fax: 00 00 00 00 00

RIB: **Rådg. ing. Bygg**

.....valen 0
0000 Stredet
0000 Stredet
Fax: 00 00 00 00 00

RIE: **Rådg. ing. Elektro**

.....valen 0
0000 Stredet
0000 Stredet
Fax: 00 00 00 00 00

RIV: **Rådg. ing. Vent.**

.....valen 0
0000 Stredet
0000 Stredet
Fax: 00 00 00 00 00

Case:

Case: Søknadstegninger

Gnr: 37 Bnr: 1113

Tittel:

KNES
Enebolig
Trollbæveien 22
Postnr Kristiansand

Trollbæveien 22

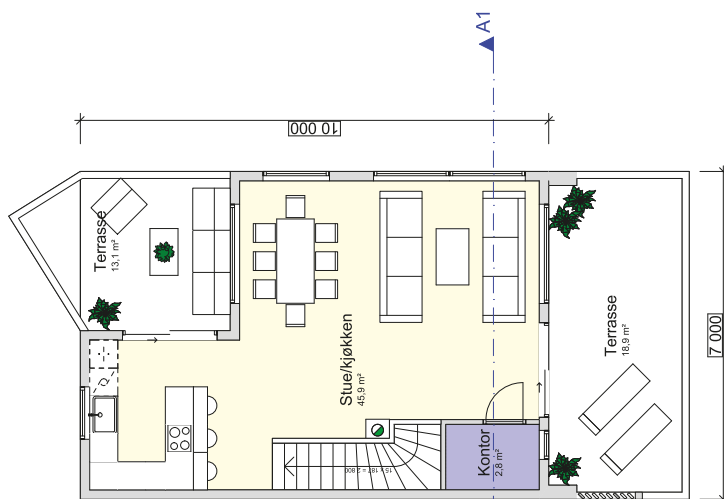
Postnr Kristiansand

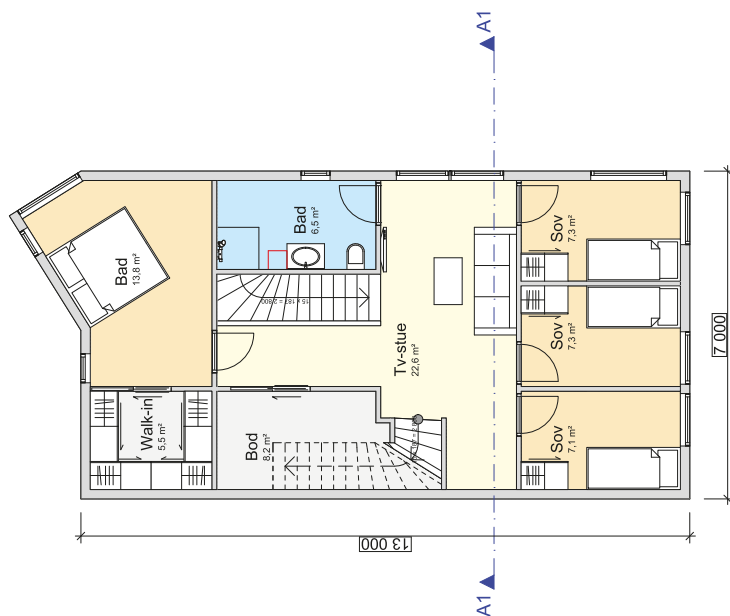
Postnr Kristiansand

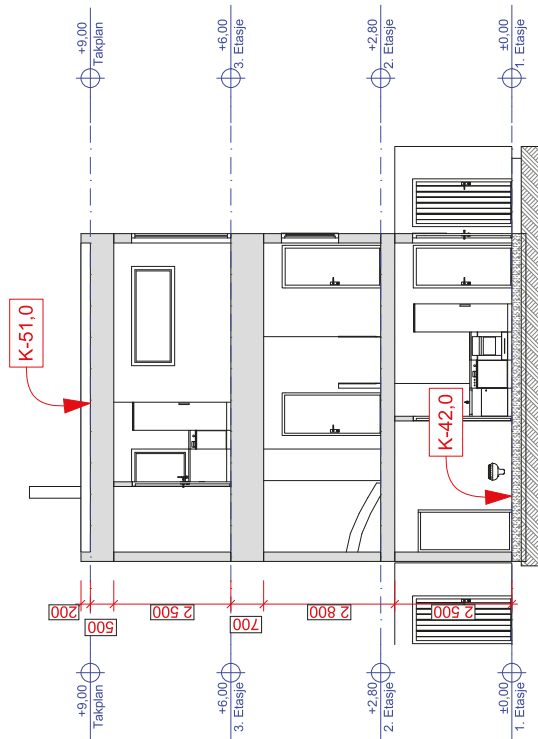
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Projektnr.	A40-
------------	------

Type tegning:
Perspektiv 1

[illegible]

[illegible]



ARKICON AS

Arkitekttjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Voiebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen
Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

ARK: Knut Ove Kristiansen

RIB: Rådg. ing. Bygg

RIE :: Rådg. ing. Elektro

RIV: Rådg. ing. Vent.

a: Øknadstegninger

Gnr: 37 Bnr: 1113

Godkjent:	
-----------	--

SEN

nebolig

ollbæreveien 22

ostnr Kristiansand

10.02.202

Målestokk:

Montreal, 1976	1976
----------------	------

Kontroll unter	
01.01.2011	

sign...	
---------	--

[illegible]

sjeleknr.:
tegningsnr.:
A 20 01
prosjekterende:
prosjektnr.:

osjekunf.	A30-U I
-----------	---------

Tegningsnr.

mitt	A30-01
------	--------



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 13.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 37 Bruksnr.: 1113

Adresse: Trollbærveien 22, 4634 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250330

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	bolig

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 13.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 37 Bruksnr.: 1113

Adresse: Trollbærveien 22, 4634 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250330

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

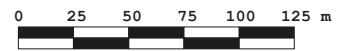
Område: Trollbærveien 22

Dato: 13.08.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1404.

Reguleringsbestemmelser til JUSTNESHALVØYA, FELT B2, DETALJREGULERING

Reguleringsbestemmelser dato: 23.08. 2016

Endret dato: 25.11.2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

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

1.4 Garasjer (pbl §12-7)

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

1.5 Krav til parkering (pbl §12-7)

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

1.6 Uteoppholdsplass (pbl §12-7)

- Det skal dokumenteres minimum 80 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, og arealer brattere enn 1/3 regnes ikke med i beregningen.

1.7 Tilgjengelighet (pbl §12-7)

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

1.8 Estetiske forhold (pbl §12-7)

- For tomt nr. 85 til og med tomt nr. 88 kan øverste etasje bebygges med maks 40% av regulert BYA.
- Det tillates ikke takterrasse på øverste plan med unntak av garasjetak.
- For tomtene som grenser mot friområdene o_GF1, o_GF5 og o_GF6 skal den øverste etasjen som vender ut mot friområdet trekkes tilbake med minimum 2,0 meter.
- For tomt nr 50 til og med nr 55 skal fasade på parkeringskjeller tildekkes med minimum 50 % av høyden.
- For tomtene nr 50 til og med nr 55 skal den øverste etasjen trekkes tilbake med minimum 2,0 meter for fasadene mot Bekkeblomveien og mot Soleieveien.
- Boliger som tilrettelegges med solceller eller solfanger for strøm og varmeproduksjon kan etableres med reflekterende fasadeplater mot sør og vest.
- Takvinkel på bygninger skal være mellom 0 og 35 grader.
- Takoppbygg /arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
- Ventilasjonsrom, heis og andre tekniske installasjoner på tomt nr. 50 til og med nr. 59 tillates bygget over maks. møne/gesimshøyde og skal bygges inn og ikke dekke mer enn 5 % av takflaten for hver enkelt bygning. Utforming og høyde på slike takoppbygg skal være inntrukket og tilpasses bebyggelsens øvrige arkitektoniske karakter. Maksimal høyde på dette oppbygg er 3,0 meter.
- Tak skal ikke ha reflekterende takflater med unntak for eventuelle tiltak for solenergi.

1.9 Sykkelparkering (pbl §12-7)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

felles tomtegrense med 85 og inntil 2,0 meter fra tomt nr 83. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.

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

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

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

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

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

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

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

1.12 Avkjørsel (pbl § 12-7)

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

1.13 Hensyssoner (pbl § 12-6)

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

1.14 Tekniske installasjoner (pbl § 12-6)

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

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

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

1.16 Øvrige kommunaltekniske

- Områdene «o_BKT1-3» er regulert til VA-pumpe.
- Områdene «o_BKT2 og o_BKT3» er regulert trafo.

1.17 Annet særskilt angitt bebyggelse

- Områdene «o_BAS1-4» er regulert til avfallshåndtering.
- Tomt 52 kan ikke ha åpningsvindu, uteplass eller luftinntak i en avstand av 5 meter fra o_BAS1
- Tomt 100 kan ikke ha åpningsvindu, uteplass eller luftinntak i en avstand av 5 meter fra o_BAS3
- Tomt 129 kan ikke ha åpningsvindu, uteplass eller luftinntak i en avstand av 5 meter fra o_BAS4

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

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

2.1. Bruk av veigrunn (pbl 12-7)

- **Offentlig veg:**
- Områdene Soleieveien, Trollbærveien, Bekkeblomveien og «o_V1» skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plan og skal være offentlige. Avkjørsler er vist med avkjørsel pil.
- **Felles veg:**
- Områdene f_SKV1 til og med f_SKV9 skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plan og er felles for eiendommene og rettighetshaverne tilhørende den enkelte felles veg.
- f_SKV1 er fellesveg for tomt nr. 30, 31, 32 og 33.
- f_SKV2 er fellesveg for tomt nr. 15, 17, 18 og 19.
- f_SKV3 er fellesveg for tomt nr. 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, f_SKV2 og f_SPH1.
- f_SKV4 er fellesveg for tomt nr. 23, 26, 27, 28 og 29.
- f_SKV5 er fellesveg for tomt nr. 37, 38, 39, 40, 41, 42 og 43.
- f_SKV6 er fellesveg for tomt nr. 101, 102, 103, 105 og 106.
- f_SKV7 er fellesveg for tomt nr. 112, 116, 117 og 118.
- f_SKV8 er fellesveg for tomt nr. 113, 114, 115, 119 og 120.
- f_SKV9 er fellesveg for tomt nr. 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, og 129

2.2. Fortau

- Områdene o_SF1 til og med o_SF4 er regulert til offentlige fortau, og skal opparbeides som vist i plan.

2.3. Annen veggrunn

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

2.4. Parkeringsplasser

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

2.5. Parkeringshus

- Området «f_SPH1» er regulert til parkeringskjeller.
- Området er felles for brukerne av parkeringskjelleren.
- Arealet for parkeringskjeller inngår ikke i BYA for bebyggelsen.

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

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

Utomhusplanen skal vise:

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

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

3.1. Turdrag (pbl §12-7)

- Turdrag «o_GTD1 til og med o_GTD11» er offentlig.
- Turdragene danner et naturlig tråkk.
- For å ta opp større høydeforskjell tillates det etablering av trapper.
- Område «o_GTD5» skal ha fast dekke i bredde 1,7 meter.
- Område «o_GTD10» danner et naturlig tråkk med bredde 0,8 meter.
- Område «o_GTD11» danner et naturlig tråkk med bredde 0,4 meter.

3.2. Turveg

- Det skal utarbeides utomhus plan som viser opparbeidelsen av o_TURVEG1 og 2 som er en servicevei for badeplassen i Åsmundsvika.
- Område o_TURVEG1 skal være gruset i bredde 2,0 meter.
- Område o_TURVEG2 skal være gruset i bredde 3,0 meter og være kjøresterk for lastebil til o_BKT1.

3.3. Friområde (pbl § 12-5 og § 12-7)

3.3.1 Generelt

- Friområdene «o_GF1 til og med o_GF6» er offentlige.

3.3.2 Kvartalslekeplass og Sandlekeplass «o_GF1» (pbl § 12-7 nr 7 og nr 14)

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

3.3.3 Sandlekeplasser «o_GF2 og o_GF3» (pbl § 12-7 nr 14)

- Områdene skal være offentlige og opparbeides som sandlekeplasser i henhold til kommunal normal.
- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for sandlekeplassene «o_GF2 og o_GF3».
- Lekeplasser skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming. Lekeplasser skal ha offentlig adkomst med universell utforming fra en av de offentlige vegene.

3.3.4 Lekehytte «o_GF4».

- Område «o_GF4» er offentlig og tilrettelegges for bygging av lekehytte tilpasset for lek i skogs terreng. Eksisterende vegetasjonen beholdes slik at lekehytten blir plassert i skog og natur med nær tilknytning til badeplassen i Åsmundsvika.
- Maks BYA for hytten = 26 m2 inkludert utvendig plattinger.
- Maksimal høyde fra "H01" til gesims = 1,8 meter.
- Maksimal høyde fra "H01" til møne 3,9 meter.
- Hytten plasseres og tilpasset naturlig terreng.
- Hytten kan fundamenteres på naturstein og søylepunkt.

3.3.5 Friområde «o_GF5».

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

3.3.6 Friområde «o_GF6».

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

3.4 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål «o_GAA1»

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

3.5. Friluftsområde (pbl § 12-5)

- Område «LF1» er friluftsområde regulert for allmenn ferdsel. Vegetasjonen kan hugges og tynnes etter behov.
- Område «LF2» er regulert til sjøbod på maksimalt 3 meter x 5 meter = 15 m2 og kan bygges i møne høyde opp til 4,5 meter. Sjøboden kan kun benyttes til lager/bod og kan ikke innredes.
- I område «LF3» skal det bygges brygge med bredde 2,0 meter som vist i plan. Inn mot land kan bryggen tilpasses eksisterende terreng. Bryggen skal være åpen for allmenn ferdsel og skiltes med: Fri ferdsel over bryggen.

4. SIKRINGSSONER PBL § 12-6

4.5. Frisiktsoner

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

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7

- a. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:
 - o godkjent utomhusplan.
 - o godkjente tekniske planer.
 - o plan for håndtering av overvann.
 - b. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt B2 skal:
 - o samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
 - o ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- o_GF3 LEK skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis igangsettingstillatelse for den tiende boenhet av tomtene nr 1 til og med nr 75 eller for nr 97 til og med nr 115.
 - o_GF2 LEK skal være tilgjengelig for allmennheten og være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis igangsettingstillatelse for den tiende boenhet av tomtene nr 76 til og med nr 96 eller av tomtene nr 116 til og med nr 131.
 - O_GF1 LEK skal være tilgjengelig for allmennheten og være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis igangsettingstillatelse for den åttiende boenhet av tomtene i felt B2
 - Før det gis igangsettingstillatelse til boliger skal området o_GF5 og o_GF6 nord for B2 og frem til og med Olavsvika opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og plan for sikring av skrenter og stup slik at området er allment tilgjengelig.
 - Opparbeidelsen av stien o_GTD7 skal gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse for tomt 1 til 6. Opparbeidelsen av stien o_GTD6 skal gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse for den femte boligen for tomt 82 til 91.
 - Murer som i grense ut mot o_GF6 skal bygges samtidig med infrastrukturen for felt B2.

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

Plan- og bygningssjefen.

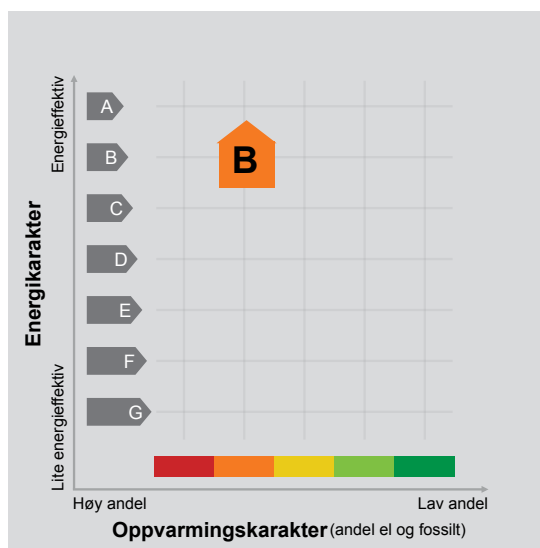
Mindre endring av § 2.1 godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 23.04.2019.

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



ENERGIATTEST

Adresse	Trollbærveien 22
Postnummer	4634
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	1113
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300854750
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-40108
Dato	17.10.2024



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

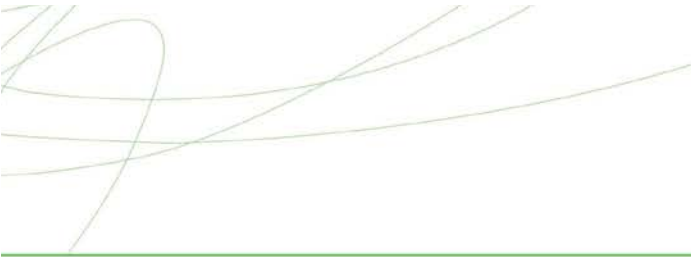
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

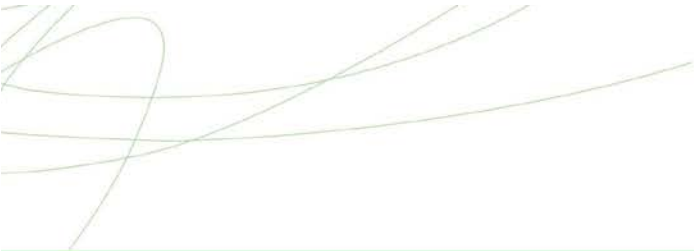
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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:	Enebolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	176
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 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.

Nabolagsprofil

Trollbærveien 22 - Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 157 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Havlveien Linje 12	5 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 7.6 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	22 min 1.9 km
Justvik skole (1-7 kl.) 223 elever, 12 klasser	4 min 2.5 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 7.3 km

«Det er fint og trivelig her :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

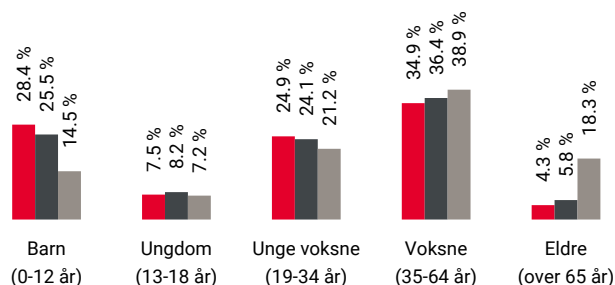
Veldig bra 79/100



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	8 min 0.7 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	11 min 1 km
Jegersberg Barnehagedrift (0-5 år) 33 barn	6 min 2.8 km

Dagligvare

Joker Justvik Post i butikk, PostNord	22 min 2 km
Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	5 min 2.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



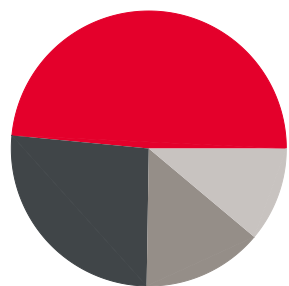
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

⚽ Salvesvei 7er kunstgressbane	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Kornblomstveien basketbane asfalt	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚲 EVO Fagerholt	5 min	🚗
🚲 TRENER1	5 min	🚗

Boligmasse



48% enebolig
26% rekkehus
14% blokk
11% annet

«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

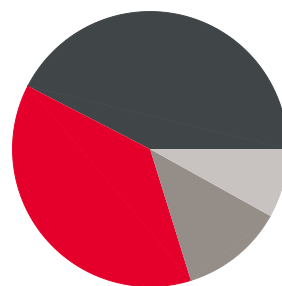
11 min 🚗



Apotek 1 Fagerholt

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
42% 6-12 år
12% 13-15 år
8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



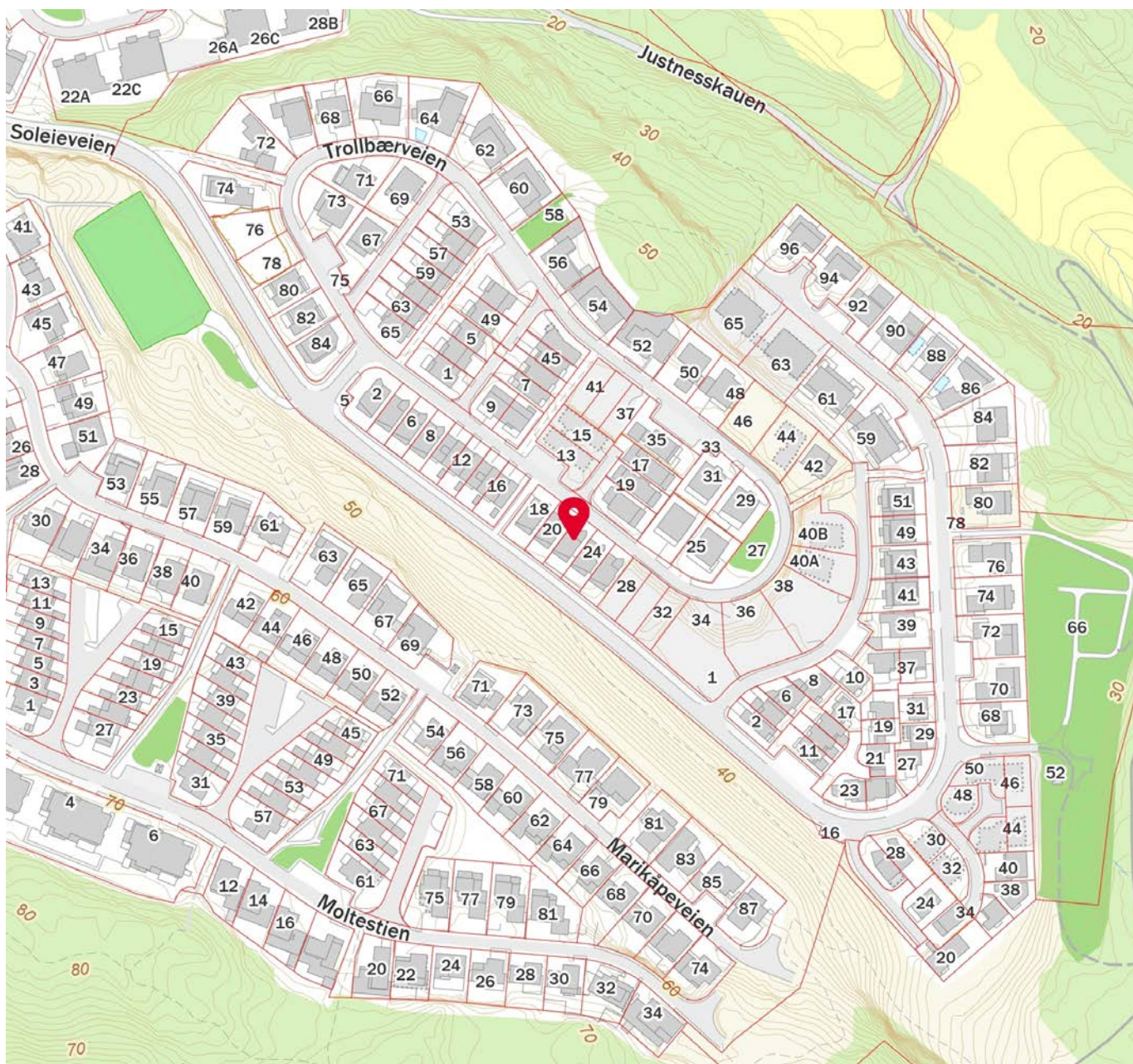
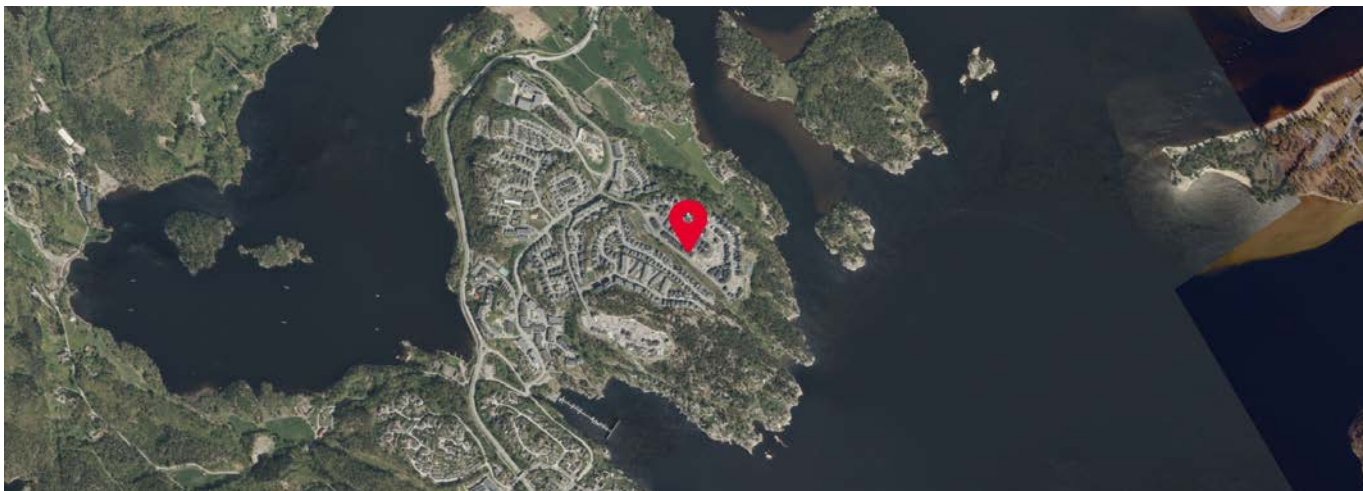
0%

43%

Justvik/Justneshalvøya
Justvik
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Trollbærveien 22
4634 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre