PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

TROLLBÆRVEIEN 48

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Trollbærveien 48, 4634 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 37, bnr. 1008

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 11.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5060 **Referansenummer:** AC1939

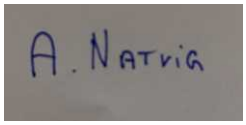
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Norsk takst

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 2018. Del av Justneshalvøya under siste utbygging. Innholdsrik bolig med utleiedel, moderne farger og materialvalg, gode uteområder og mange andre gode kvaliteter.

Boligen fremstår i normal teknisk stand utfra alder, mindre merknader kommentert.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

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

Grunnet snø på befaringsdagen er de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert i redusert omfang. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

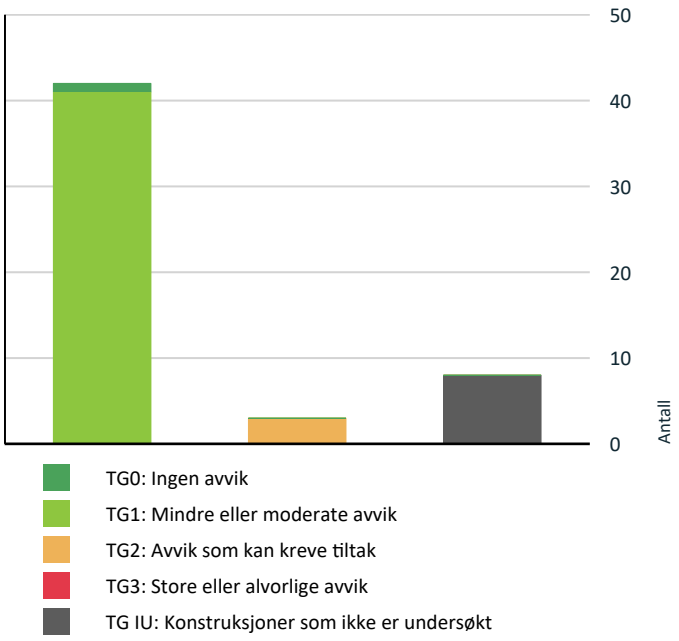
Enebolig

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

Vaskerom hybel står som bod på tegning. Mindre avvik som evt må søkes bruksendret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje hybel > Vaskerom > Vaskerom generelt	Gå til side
Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig og utleid del.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Trolig asfaltpapp. Kun kontrollert fra bakkenivå/innvendig. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

TG 1 Nedløp og beslag

Vannbord av tre. Parapet beslag. Nedløp av stål.

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

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Museband og lufting bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare avvik utfra mulig observasjon, normalt oppsyn og vedlikehold.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ingen luke for kontroll.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass, utv beslått. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- skyvedør stue, tredør med isolerglass, utv beslått. Funksjon OK.
- balkongdør soverom, tredør med isolerglass. Litt hard i lås.
- inngangsdør, tredør. Funksjon OK.
- stålport garasje.
- inngangsdør garasje, tredør. Funksjon OK. Vridd seg litt nederst.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

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

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord rundt om bolig. Også støpt dekke som fremstår normalt men mindre riss.

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

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Mindre skjevhet i terrasse ved soverom, er jekket og etablert bedre støtte av Bico, oppsyn.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Vurdere spiler om dette ønskes utbedret.





Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp. Håndløper begge sider.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår hovedsaklig med normal bruks og aldersslitasje.

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

I stue, ved skyvedør, er det mindre fuktmerke på gulv etter mindre søl fra potteplante.



Mindre fuktsvelling og merke gulv ved skyvedør.



Stedvis litt oppsprekning overgang gulv og vegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes.

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

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis mindre knirk i gulv i stue.

Konsekvens/tiltak

Fungerer med avviket.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Peis i stue, ubrennbar glasssflate på gulv.

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



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur.

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påforer innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Hulltaking/fuktmåling utført i gang hoveddel nede, mot inngang, ikke tegn til avvik. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

VÅTROM

UNDERETASJE HYBEL > BAD

Generell

.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusj og nedsenket dusj med noe lokalt fall.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.



Litt misfarging silikonfug ved sluk.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype hindrer kontrollmulighet av membranløsning. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjvegg/garnityr, vegghengt wc og innredning. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Eier opplyste at det er seal bag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

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

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi våtsone vender mot hybel/lydvegg.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



UNDERETASJE HYBEL > VASKEROM

TG IU Vaskerom generelt

Vaskerom er ikke vurdert pga tilgang til sluk, gulv/veggflater mm. Ikke observert åpenbare avvik, men må kontrolleres ytterligere når tilgang.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette tak og vegger. Fremstår normalt

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er målt ca 20mm fall fra dør mot sluken, ansees OK.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert. Ikke mulig å avdekke membran pga flislim mm. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi våtsone vender mot hybel/lydvegg.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malte slette vegger. Malt slett tak. Fremstår normalt.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusj, nedsenket dusj med noe lokalt fall.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluktype hindrer kontrollmulighet av membranløsning. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt wc, innredning og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Eier opplyste at det er seal bag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ikke utført fordi våtsone vender mot hybel/lydvegg.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser vegger dusjsone, ellers malte slette vegger og tak. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser på gulv.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluktype dusj gjør det ikke mulig å kontrollere membranløsning. Sluk badekar ikke kontrollert pga vekt badekar.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt wc, benk med dobbel vask, badekar og dusjgarnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Eier opplyste at det er seal bag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

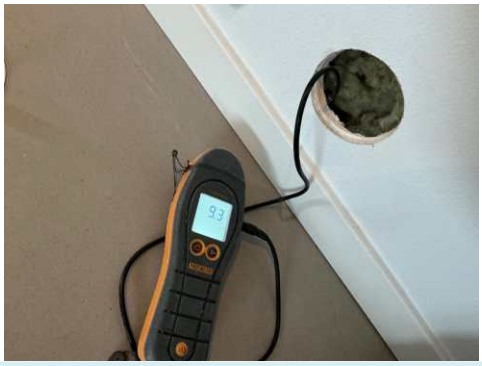
Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

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



KJØKKEN

UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Laminatgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.

UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator fungerte OK.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Tregulv. Innredning med laminerte fronter/riller i eik og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales montert.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

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

Ventilator fungerte OK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vaskerom hoveddel og hybel, lekkasjesensor montert. Stoppekran ved bereder.



TG 1 Avløpsrør

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

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmekabler

Bad og gang 1 etasje
Alle rom underetasje hoveddel.
Stue/kjøkken og bad hybel.

Ikke funksjonstestet da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv, men OK på termostat.

TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe i gang.

Fra 2018. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefales en ytterligere service med sjekk av gass mm.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Sikringskap plassert i omkledningsrom 1 etasje og har automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår. El. Bil lader montert i vårt eierskap.

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

TG IU Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ikke mulig å enkelt kontrollere drenering pga støpt dekke ved inngang,

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer med støpt såle innvendig. Bakvegg ukjent og ikke synlig. Liten kontrollmulighet, men ikke observert åpenbare tegn til avvik.

TG IU Terrengforhold

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Noe fall på støpt betong ser det ut til, ellers liten kontrollmulighet pga terrasser mm, men er trolig pukk liknende under som drenerende masser.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Pulverapparat OK.

Boligen skal være bygget med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Konsekvens/tiltak

Bruksvurdering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

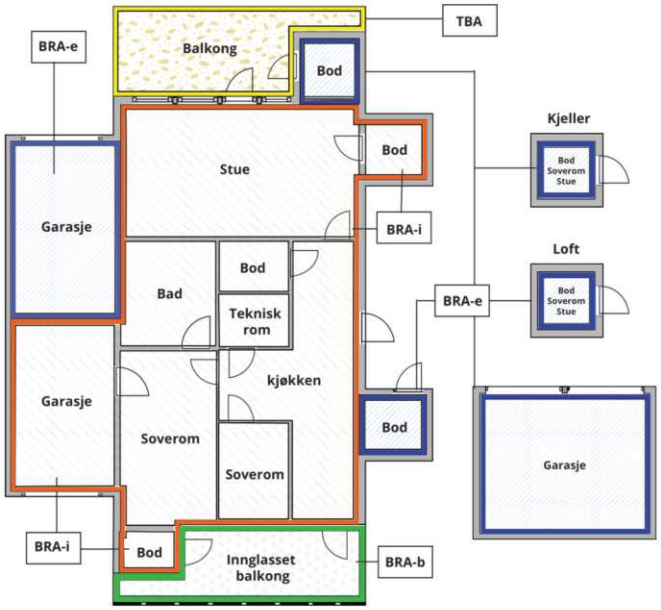
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje hybel	51			51	100
Underetasje hoveddel	22			22	
1 etasje	75	32		107	7
2 etasje	76			76	44
SUM	**224**	**32**			**151**
SUM BRA	**256**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje hybel	Bad, soverom, soverom 2, vaskerom, bod, stue/kjøkken		
Underetasje hoveddel	Gang/trapperom, vaskerom, bad		
1 etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom, gang	Garasje	
2 etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

Kun ca areal på åpent areal/terrasse. Åpent trappeløp er medtatt i areal. Mindre avvik kan forekomme i areal pga vinkler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vaskerom hybel står som bod på tegning. Mindre avvik som evt må søkes bruksendret.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Normalt vedlikehold.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	222	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Magnus Kåsa Minde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	1008		0	384.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Trollbærveien 48

Hjemmelshaver
Magnus Kåsa Minde

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260043

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus Kåsa Minde	Ane Kåsa Minde

Gateadresse
Trollbærveien 48

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: FRENDE

Polise/avtalenr.: 1305596

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

Document reference: 131260043

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

Svar: Nei

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

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: Nei

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: Installert Tesla elbil lader i 2025 (av elektriker)

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

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel som i dag er leid ut for kr.12.500/mnd - det er dør fra hoveddel til hybel innvendig.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggesaksdokumenter fås hos megler.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260043

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

Beskrivelse: Nabovarsler ifm bygging på nabotomter.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Stekeovn oppleves tidvis å steke ujevnt, men funker ellers bra. Midlertidig avtale med nabo i vedr. utnyttelse av mindre areal i grense mot nord (diverse avvik mellom faktisk grense og oppføring av mur og trapp).

Document reference: 131260043

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 131260043

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Kåsa Minde	0f2e78dfa9efa603bb296 b5dedc8d5996b5678cd	04.02.2026 09:42:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ane Kåsa Minde	017891380dd9e91b25c69 a5105ed310c03b0d403	04.02.2026 12:50:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260043

→ 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

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

BICO BYGG OG INNREDNING AS
Postboks 7063 Vestheiene
4674 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201803828-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 22.02.2019

Trollbærveien 48 - 37/1008 - Ferdigattest

Byggeplass:	Trollbærveien 48	Eiendom:	37/1008
Ansvarlig søker:	BICO BYGG OG INNREDNING AS	Adresse:	Postboks 7063 Vestheiene 4674 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Stig Nicolai Strand og Ane Skjold	Adresse:	129 Berkeley pl.
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 10.4.2018, samt midlertidig brukstillatelse av dato 29.11.2018.

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
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Stig Nicolai Strand, Justnesskauen 33, 4634 KRISTIANSAND S

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

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

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

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

BICO BYGG OG INNREDNING AS
Postboks 7063 Vestheiene
4674 KRISTIANSAND S

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201803828-2 (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 10.4.2018

Trollbærveien 48 - 37/1008 - Enebolig med garasje - Tillatelse

Byggeplass:	Trollbærveien 48	Eiendom:	37/1008
Ansvarlig søker:	BICO BYGG OG INNREDNING AS	Adresse:	Postboks 7063 Vestheiene 4674 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Stig Nicolai Strand og Ane Skjold	Adresse:	129 Berkeley pl.
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Oppføring		

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 5.4.2017 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av enebolig med integrert garasje i betong.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om tiltak er mottatt 5.4.2017. Tiltaket omfatter oppføring av enebolig med integrert garasje. Bygningen plasseres 1,6 meter fra nabogrense mot 37/1009 og 0,5 meter fra nabogrense mot 37/1007 noe som er i tråd med reguleringen. Boligen oppføres i tre etasjer (første-, andre- og underetasje).
BYA er oppgitt til 144,2 m². BRA er oppgitt til 249 m².

Spesielle forhold:

Rekkefølgekrav før igangsetting i felt B2 lyder;
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- ras- og fallsikringstiltak skal være gjennomført.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

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

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

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Det er en forutsetning for dette vedtaket at dette er ivaretatt da det ikke er søkt dispensasjon fra rekkefølgekrav.
Utomhusplan og tekniske anlegg er godkjent i sak 201707928 den 16.6.2017.

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan for Justneshalvøya, felt B2, planid: 1001-1404. Godkjent 21.9.2016. Formål bolig.

Avkjørsel:
Avkjørsel skal etableres i henhold til regulering og i henhold til Kristiansand kommunen sin veinormal.

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 5.4.2018 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven
Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.
Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket og det er ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket til ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som gulv første etasje fastsettes til cote + 46,4 (NN2000).

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

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

Parkering og uteareal:
Tiltaket utløser krav om 2 biloppstillingsplasser samt en ekstra biloppstillingsplass når tomten bygges med utleiedel. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist. Det er i tillegg krav til 80kvm uteoppholdsareal. Dette er ikke spesifisert på situasjonsplan, men plan- og bygningssjefen finner å legge denne til grunn og konkluderer med at det er tilstrekkelig med gode uteoppholdsarealer igjen på eiendommen etter gjennomføring av tiltak.

VA-tilkobling:
Tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet, i sak: 201712438.

Overvann:
Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

Adresse:
Matrikkelavdelingen har tildelt tiltaket følgende adresse Trollbærveien 48.

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. 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. Rekkefølgebestemmelser skal være oppfylt
5. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Gebyr:

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

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Margrethe Nygård
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Stig Nicolai Strand og Ane Skjold, 129 Berkeley pl., 11217 Brooklyn, NY

Vedlegg:

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
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:

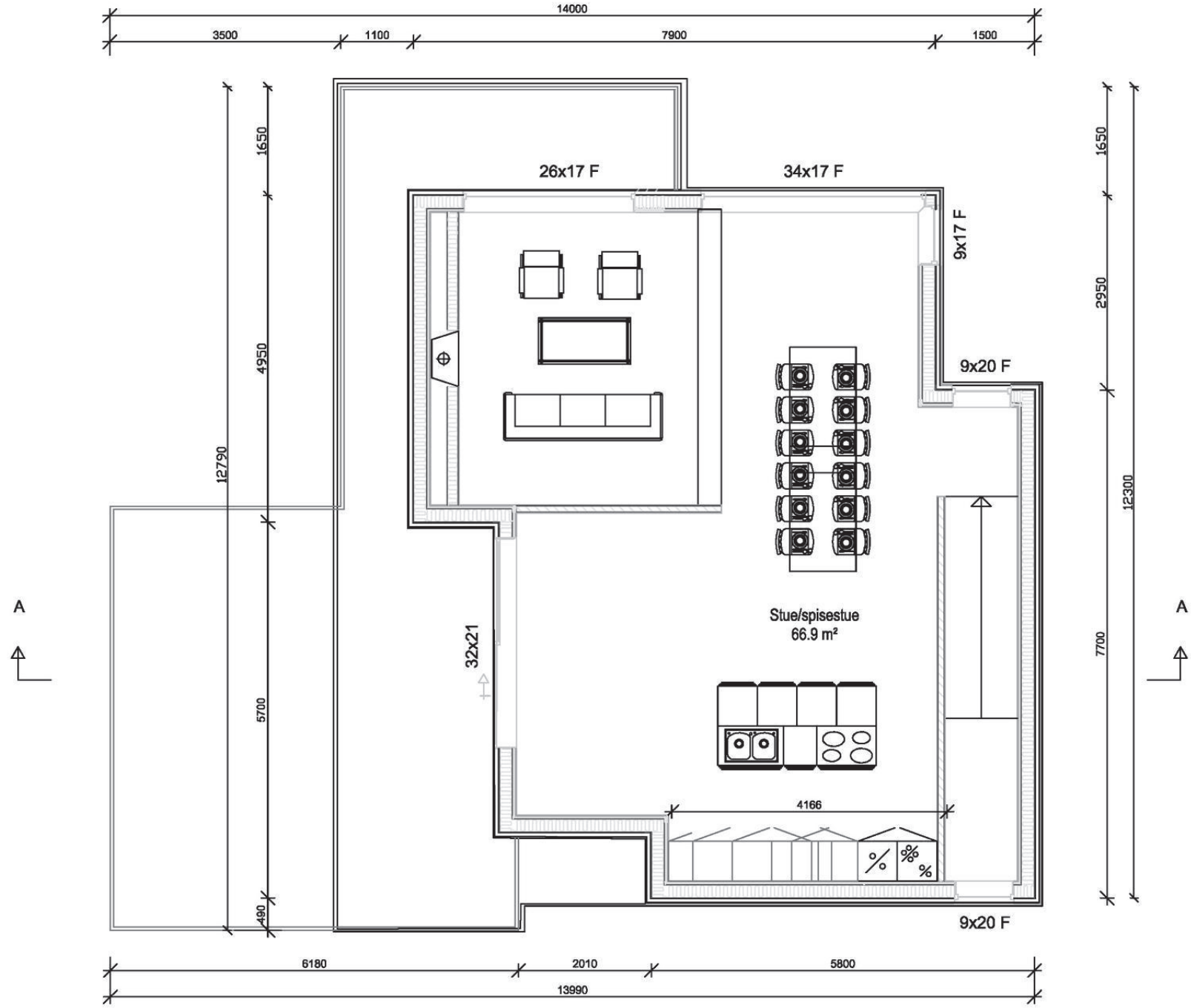
- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

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.



Oppdragsgiver / Client:
Enebolig Stig Nicolai Strand og Ane Skjold
Trollbærveien 48, 4634 Kristiansand s
Gnr/bnr: 37/1008

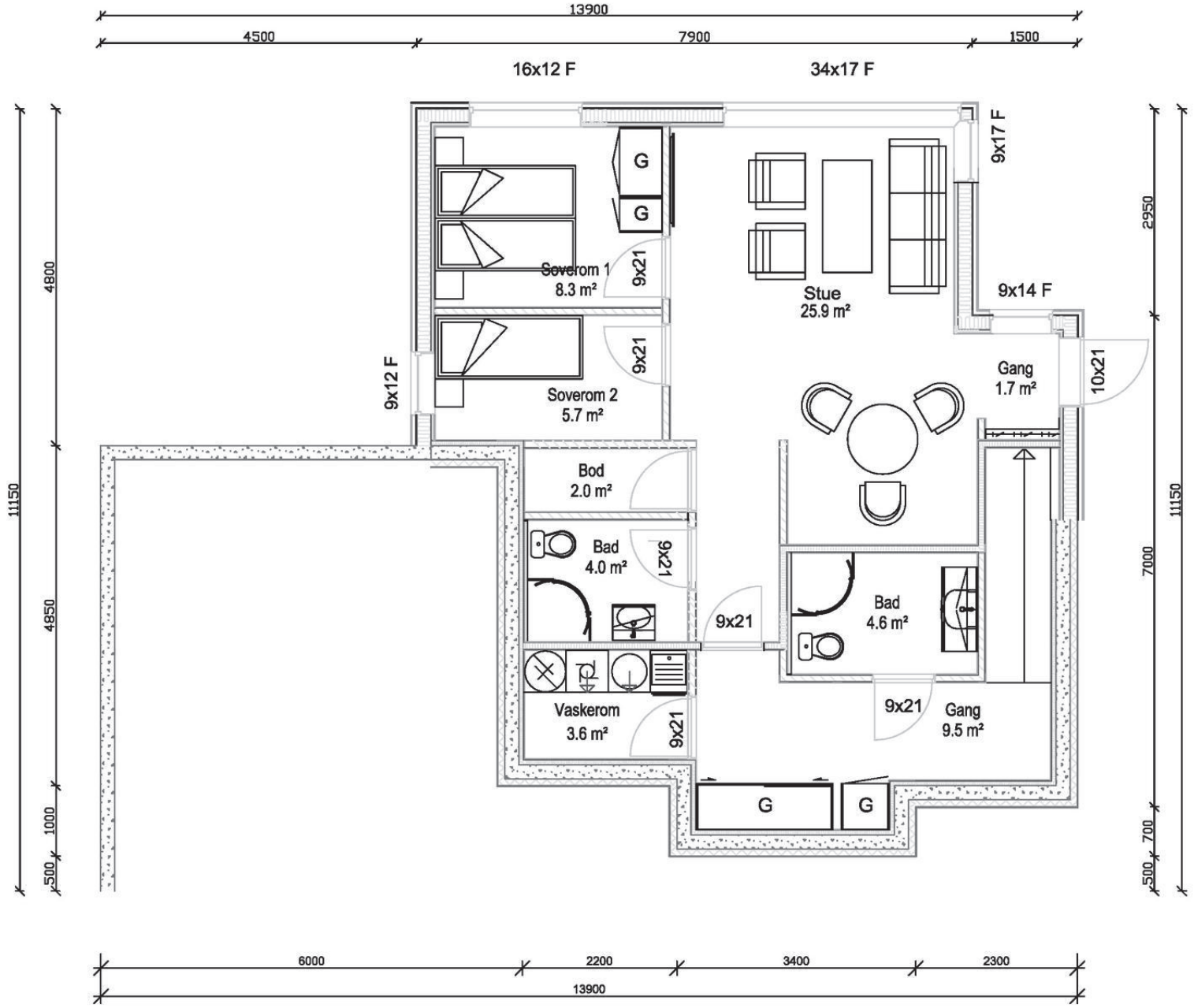
Tegningsthtel / Drawing title:
Plan 2_REV.1

Utført av / Issued by:
MPE

Målestokk / scale: 1:60 Format / Paper size: A3 Dato / Date: 12.03.2018

Fidjemoen 6
Postboks 7083 - Vesthelene
N-4674 Kristiansand
Tlf / phone: +47 38002400
E-mail: bico@bico.no
www.bico.no

Denne tegningen er Bicos eiendom, og kan kun benyttes etter avtale med Bico.



Oppdragsgiver / Client:
Enebolig Stig Nicolai Strand og Ane Skjold
Trollbærveien 48, 4634 Kristiansand s
Gnr/bnr: 37/1008

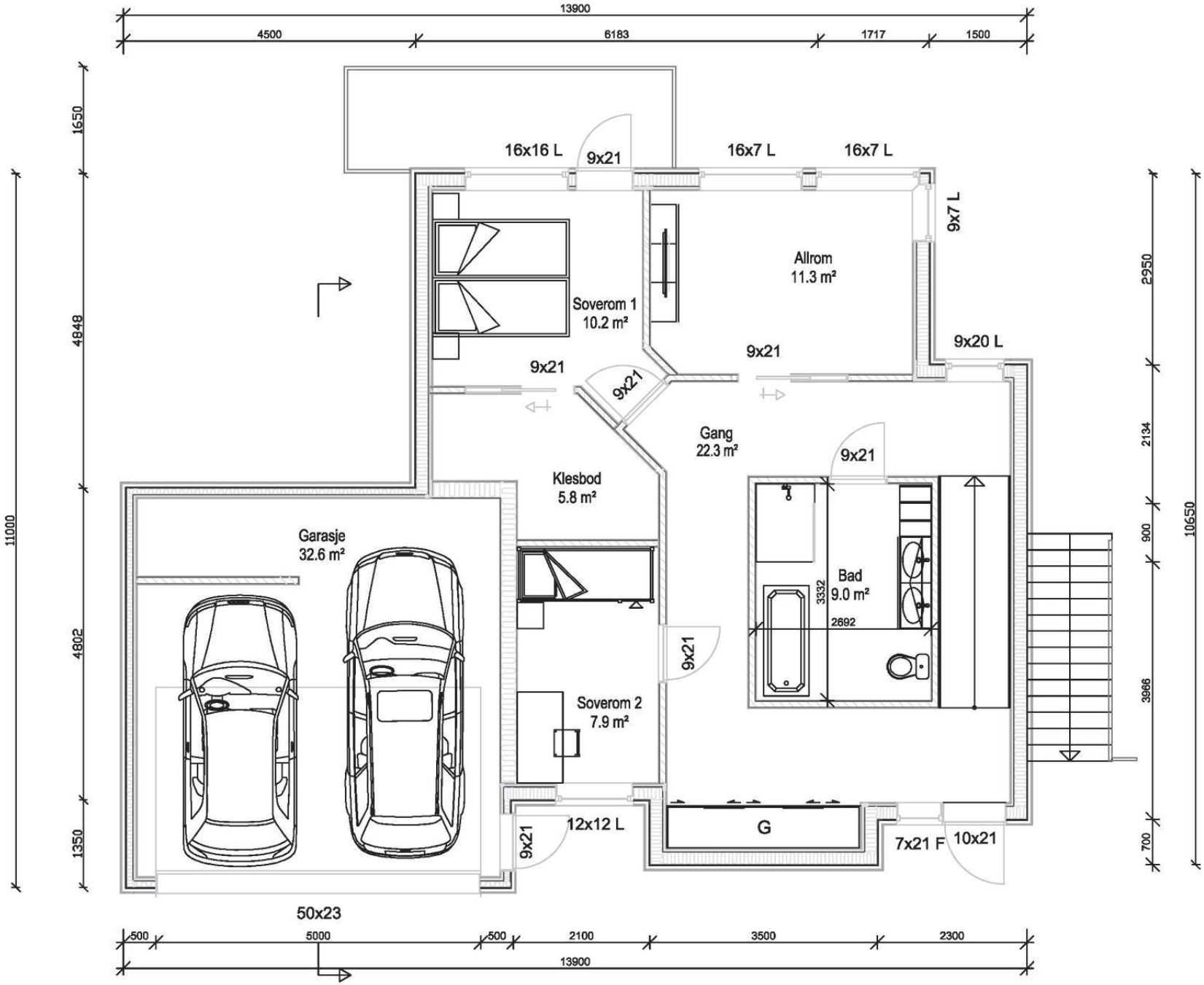
Tegningstittel / Drawing title:
Plan U_REV.1

Utført av / Issued by:
MPE

Målestokk / scale: 1:60 Format / Paper size: A3 Dato / Date: 12.03.2018

Fidjemoen 6
Postboks 7063 - Vestheiene
N-4674 Kristiansand
Tlf / phone: +47 38002400
E-mail: bico@bico.no
www.bico.no

Denne tegningen er Bicos eiendom, og kan kun benyttes etter avtale med Bico.



Oppdragsgiver / Client:
Enebolig Stig Nicolai Strand og Ane Skjold
Trollbærveien 48, 4634 Kristiansand s
Gnr/bnr: 37/1008

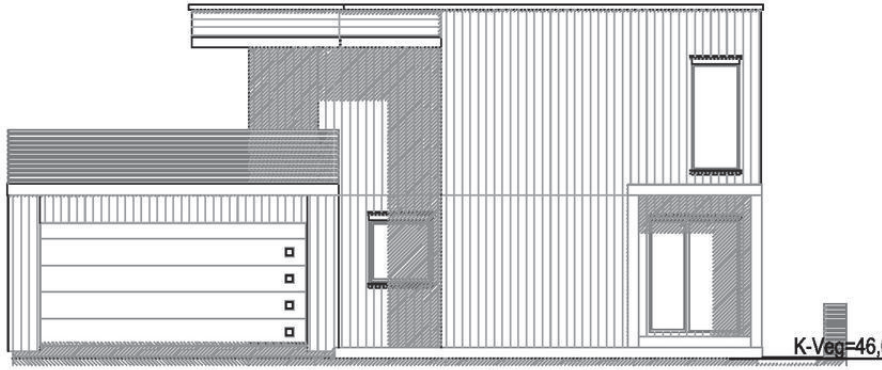
Tegningstittel / Drawing title:
Plan 1_REV.1

Utført av / Tasked by:
MPE

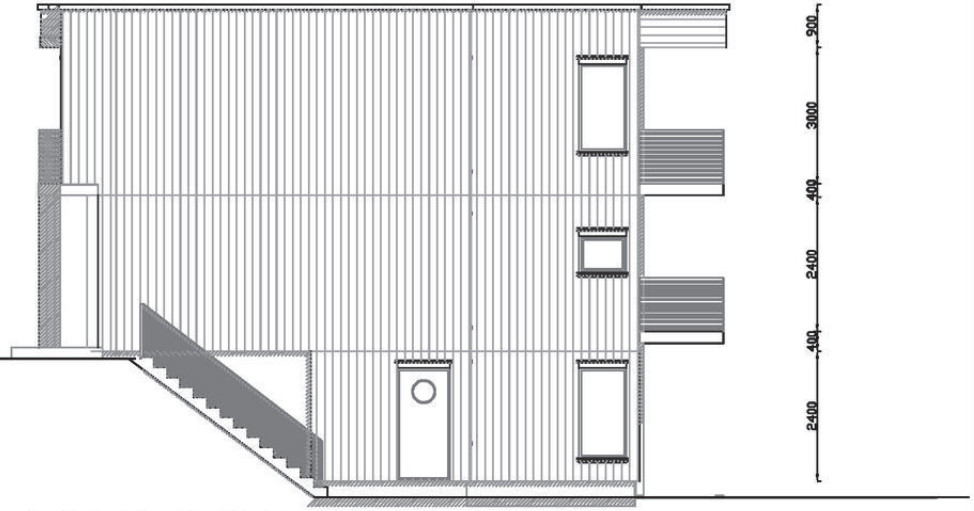
Målestokk / scale: 1:60 Format / Paper size: A3 Dato / Date: 12.03.2018

Fidjemoen 6
Postboks 7063 - Vesthelene
N-4674 Kristiansand
Tlf / phone: +47 38002400
E-mail: bico@bico.no
www.bico.no

Denne tegningen er Bicos eiendom, og kan kun benyttes etter avtale med Bico.



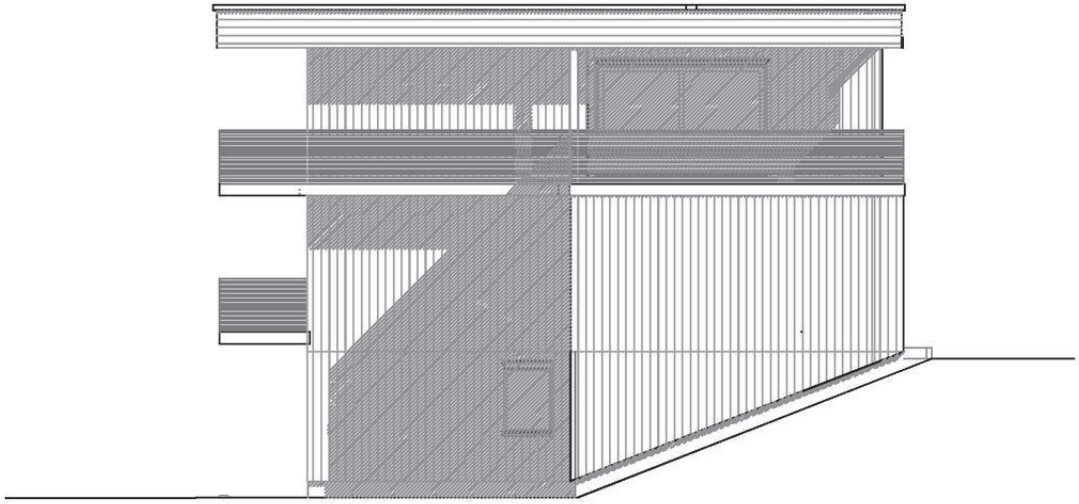
FASADE SYD-VEST



FASADE SYD-ØST



FASADE NORD-ØST



FASADE NORD-VEST

Oppdragsgiver / Client:
Eneholig Stig Nicolai Strand og Ane Skjold
Trollbærveien 48, 4634 Kristiansand s
Gnr/bnr: 37/1008

Tegningstittel / Drawing title:
Fasader_REV.1

Utført av / Issued by:
MPE

Målestokk / scale: 1:60 Format / Paper size: A3 Dato / Date: 12.03.2018

Fidjemoen 8
Postboks 7063 - Vesthelene
N-4674 Kristiansand
Tlf / phone: +47 38002400
E-mail: bico@bico.no
www.bico.no

Denne tegningen er Bicos eiendom, og kan kun benyttes etter avtale med Bico.

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Trollbærveien 48

Dato: 04.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1404.

Reguleringsbestemmelser til JUSTNESHALVØYA, FELT B2, DETALJREGULERING

Reguleringsbestemmelser dato: 23.08. 2016
Endret dato: 25.11.2020
Detaljreguleringsplanen er hjemlet i reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av Bystyret 25.01.06.

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

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

- Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av 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 Forstøtningsmurer (pbl §12-7)

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

1.4 Garasjer (pbl §12-7)

- Garasjer kan bygges utenfor byggegrense men må plassers 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 til tilgjengelighet for alle.
- Det skal det etableres 2 biloppstillingsplasser på egen grunn, samt en ekstra biloppstillingsplass når tomtene bygges med utleiedel for:
  - Tomt nr.1 til og med tomt nr 14
  - Tomt nr 49
  - Tomt nr. 60 til og med tomt nr 131

1.6 Uteoppholdsplass (pbl §12-7)

- Det skal dokumenteres minimum 80 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet, og arealer brattere enn1/3 regnes ikke med i beregningen.

1.7 Tilgjengelighet (pbl §12-7)

- Tomtene fra nr 49 til og med tomt nr 81 skal tilfredsstille 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 om med nr 55 skal fasade på parkeringskjeller tildekkes med minimum 50 % av høyden.
- For tomtene nr 50 til og med nr 55 skal den øverste etasjen trekkes tilbake med minimum 2,0 meter for fasadene mot Bekkeblomveien og mot Soleieveien.
- Boliger som tilrettelegges med solceller eller solfanger for strøm og varmeproduksjon kan etableres med reflekterende fasadeplater mot sør og vest.
- Takvinkel på bygninger skal være mellom 0 og 35 grader.
- Takoppbygg /arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
- Ventilasjonsrom, heis og andre tekniske installasjoner på tomt nr. 50 til og med nr. 59 tillates bygget over maks. møne/gesimshøyde og skal bygges inn og ikke dekke mer enn 5 % av takflaten for hver enkelt bygning. Utforming og høyde på slike takoppbygg skal være inntrukket og tilpasses bebyggelsens øvrige arkitektoniske karakter. Maksimal høyde på dette oppbygg er 3,0 meter.
- Tak skal ikke ha reflekterende takflater med unntak for eventuelle tiltak for solenergi.

1.9 Sykkelparkering (pbl §12-7)

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

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

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

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

- All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

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

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

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

- Tomt nr 26 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 25. Yttervegg for tomt nr 26 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 25 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon.
- Tomt nr 27 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 26. Yttervegg for tomt nr 27 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 26 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 28 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 24. Yttervegg for tomt nr 28 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 24 og tomt nr 29 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 29 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 28. Yttervegg for tomt nr 29 kan plasseres i felles tomtegrense med tomt nr 23 og tomt nr 28 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 30 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 49. Yttervegg for tomt nr 30 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 49 og i tomtegrense med tomt nr 31 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 31 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 49. Yttervegg for tomt nr 31 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 48 og tomt nr 49 og i tomtegrense med tomt nr 30 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 32 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 33. Yttervegg for tomt nr 32 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 33 og i tomtegrense med tomt nr 39 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 33 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 34. Yttervegg for tomt nr 30 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 ot 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 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 31og tomt nr 32. Yttervegg for tomt nr 48 kan plasseres inntil 1,0 meter fra tomt nr 46 og tomt nr 31 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 49 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 50. Yttervegg for tomt nr 49 kan plasseres inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 50 og skal være en branncellebegrensende konstruksjon. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 50 kan plassere yttervegg for parkeringskjeller i felles tomtegrense med tomt nr 51.
- Tomt nr 51 kan plassere yttervegg for parkeringskjeller i felles tomtegrense med tomt nr 50.
- Tomt nr 52 kan plassere yttervegg for parkeringskjeller i felles tomtegrense med tomt nr 53.
- Tomt nr 53 kan plassere yttervegg for parkeringskjeller i felles tomtegrense med tomt nr 52 og tomt nr 54.
- Tomt nr 54 kan plassere yttervegg for parkeringskjeller i felles tomtegrense med tomt nr 53 og tomt nr 55.

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

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

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

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

- Tomt nr 85 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 86. Yttervegg for tomt nr 85 kan plassers 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 plassers 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 plassers 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 plassers 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 plassers 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 plassers 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 plassers 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 plassers 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 plassers 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 plassers 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 plassers 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 97og inntil 4,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 99. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 101 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 99 og tomt nr 102. Yttervegg for tomt nr 101 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 102. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 102 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 99 og tomt nr 103. Yttervegg for tomt nr 102 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 101 og tomt nr 103. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 103 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 100 og tomt nr 104. Yttervegg for tomt nr 103 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 102 og tomt nr 104. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 104 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 100. Yttervegg for tomt nr 104 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 103. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 105 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 106. Yttervegg for tomt nr 105 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 106. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 106 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 107,108 og 109. Yttervegg for tomt nr 108 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 107,108 og 109. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 107 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 108. Yttervegg for tomt nr 107 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 108. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 108 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 107 og tomt nr 109. Yttervegg for tomt nr 108 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 107 og tomt nr 109. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 109 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 108. Yttervegg for tomt nr 109 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 108. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 110 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 111 og tomt nr 112. Yttervegg for bolig på tomt nr 110 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 111 og inntil 3,0 meter fra tomt nr 112. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 111 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 110 og tomt nr 112. Yttervegg for bolig på tomt nr 111 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 110 og inntil 3,0 meter fra tomt nr 112. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 112 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 113. Yttervegg for bolig på tomt nr 112 kan plassers i felles tomtegrense med tomt nr 113 og inntil 1,0 meter fra felles tomtegrense med tomt nr 110 og tomt nr 111. Det tillates vindu ihh til plan og bygningslovens krav til branncellebegrensing.
- Tomt nr 113 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse mot tomt nr 114. Yttervegg for bolig på tomt nr 113 kan plassers i felles

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

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

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

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

1.12 Avkjørsel (pbl § 12-7)

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

1.13 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 fordrøyning av regnvann.
- Tomter for firemannsbolig skal ha minimum 20 m2 med permeable overflater.
- Tomter for rekkehus/kjedeboliger skal ha minimum 30 m2 med permeable overflater.
- Tomter for eneboliger over 100m2 BYA skal ha minimum 50 m2 med permeable overflater.

1.16 Øvrige kommunaltekniske

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

1.17 Annet særskilt angitt bebyggelse

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

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

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

2.1. Bruk av veigrunn (pbl 12-7)

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

2.2. Fortau

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

2.3. Annen veggrunn

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

2.4. Parkeringsplasser

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

2.5. Parkeringshus

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

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

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

Utomhusplanen skal vise:

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

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

3.1. Turdrag (pbl §12-7)

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

3.2. Turveg

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

3.3. Friområde (pbl § 12-5 og § 12-7)

3.3.1 Generelt

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

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

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

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

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

3.3.4 Lekehytte «o_GF4».

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

3.3.5 Friområde «o_GF5».

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

3.3.6 Friområde «o_GF6».

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

3.4 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål «o_GAA1»

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

3.5. Friluftsområde (pbl § 12-5)

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

4. SIKRINGSSONER PBL § 12-6

4.5. Frisiktsoner

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

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7

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

b. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt B2 skal:
   - samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
   - ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.

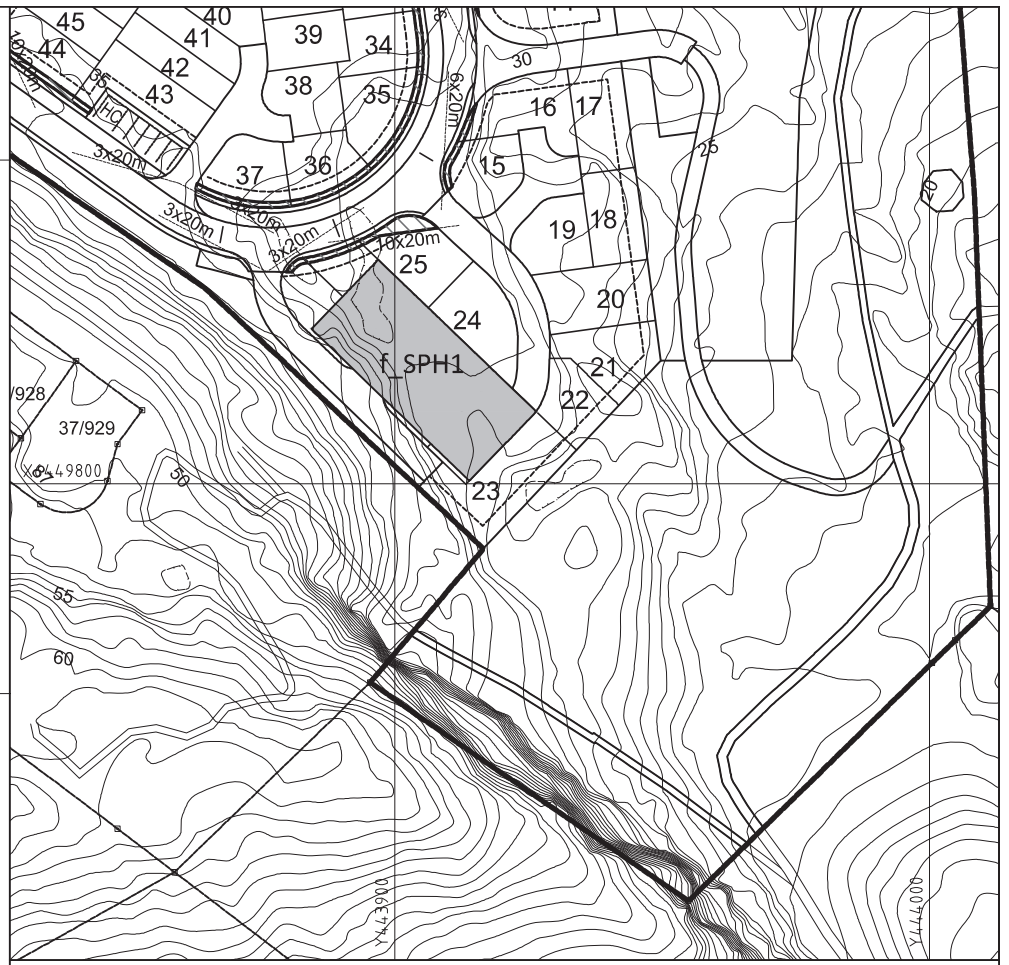
- o_GF3 LEK skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis igangsettingstillatelse for den tiende boenhet av tomtene nr 1 til og med nr 75 eller for nr 97 til og med nr 115.
- o_GF2 LEK skal være tilgjengelig for allmennheten og være opparbeidet 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.





Parkeringskjeller-Nivå1

TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)
1. Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)(pumpehus,trafo)
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590)(renovasjon)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Parkeringsplasser (på grunnen) (2082)
- Parkeringshus/ -anlegg (2083)

3. Grønnstruktur
- Turdrag (3030)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (3900) (sti/VA-trace)

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift
- Friluftsformål (5130)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)
a.1) Sikringsssoner
- Frisikt

Linjetyper
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert parkeringsfelt
- Frisiktlinje
- Grense for sikringssone
- Regulert høyde
- Regulert Støttemur

Symboler
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

KRISTIANSAND KOMMUNE

Detaljregulering for:
JUSTNESHALVØYA
Felt B2 Planid.1404

Utarbeidet for:
TOPPDALSFJORDEN UTVIKLING AS

Målestokk: 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)
Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 50

Viste eiendomsgrenser er ikke rettsgyldige
Euref 89 NN2000

Revisjon	Dato	Saksb/tegn
A Revidert etter merknader fra kommunen, datert 23.11.2015	10.12.2015	OH/MS

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Saksb/tegn
Vedtak i Bystyret		21.09.2016	
2. gangsbehandling i By- og miljøutvalget		08.09.2016	
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden		27.05. til 08.07.2016	
1. gangsbehandling i By- og miljøutvalget		12.05.2016	
Informasjon for oppdragsgiver:			

Plan utarbeidet av:	Arkiv nr: 3482	Ansv.: ØH	Tegnet av: ØH/MS
VIANOVA TROLLVEGG	Tegn nr.	Dato	Rev:
		23.08.2016	A

Oversiktskart

Adresse: **Trollbærveien 48, 4634 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/37/1008/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 385 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.02.2026



Matrikkelkart

Adresse: **Trollbærveien 48, 4634 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/37/1008/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 385 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.02.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 385 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6449995.33	443809.43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	16.04	0
2	6450004.1	443796.04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	24.1	0
3	6450024.56	443808.68	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.57	0
4	6450020.41	443814.99	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.47	0
5	6450015.76	443822.05	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	24.06	0

Trollbærveien 48

Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 161 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fagerholt skole (1-7 kl.) 539 elever, 31 klasser	23 min 1.9 km
Justvik skole (1-7 kl.) 201 elever, 12 klasser	4 min 2.7 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 381 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Havliveien Linje 12	6 min 0.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 7.8 km
Kristiansand Kjevik	18 min

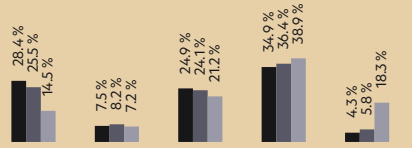
BARNEHAGER

Havlimyra barnehage (1-5 år) 135 barn	9 min 0.7 km
Eidet barnehage (0-5 år) 133 barn	11 min 1 km
Jegersberg Barnehagedrift (1-5 år) 33 barn	6 min 3 km

DAGLIGVARE

Joker Justvik	4 min
Rema 1000 Fagerholt	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Salvesvei 7er kunstgressbane	5 min
Kornblomstveien basketbane asfalt	8 min
EVO Fagerholt	5 min
TRENER1	5 min

«Det er fint og trivelig her :)»

— Sitat fra en lokalkjent

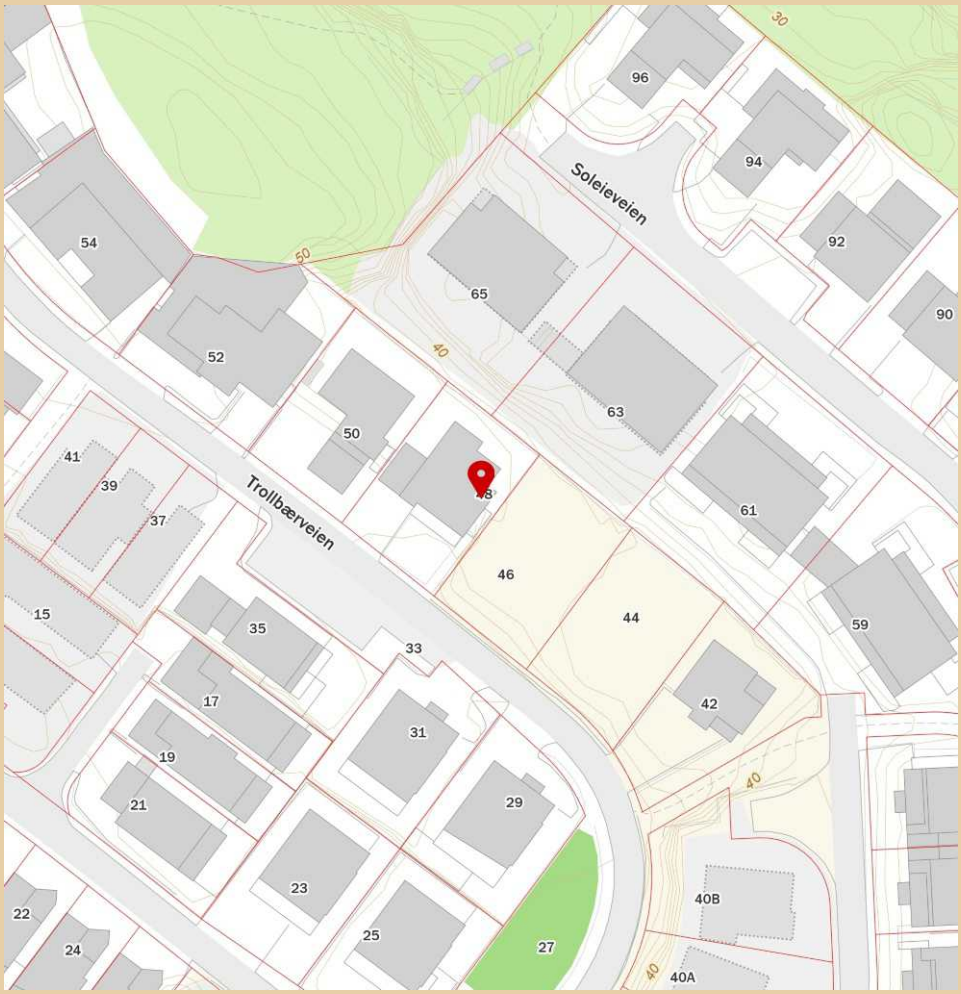
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Trollbærveien 48

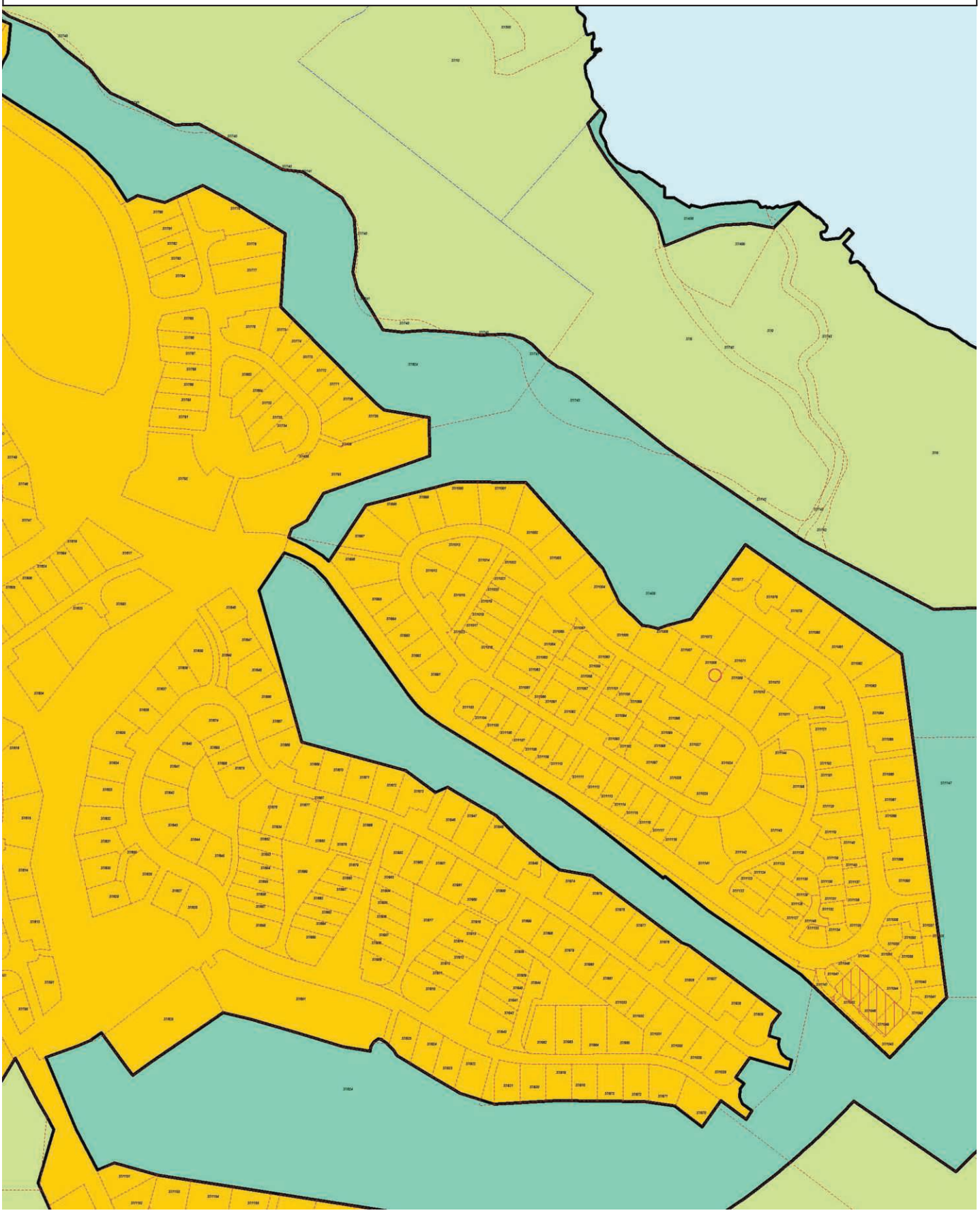
Dato: 04.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Temakart

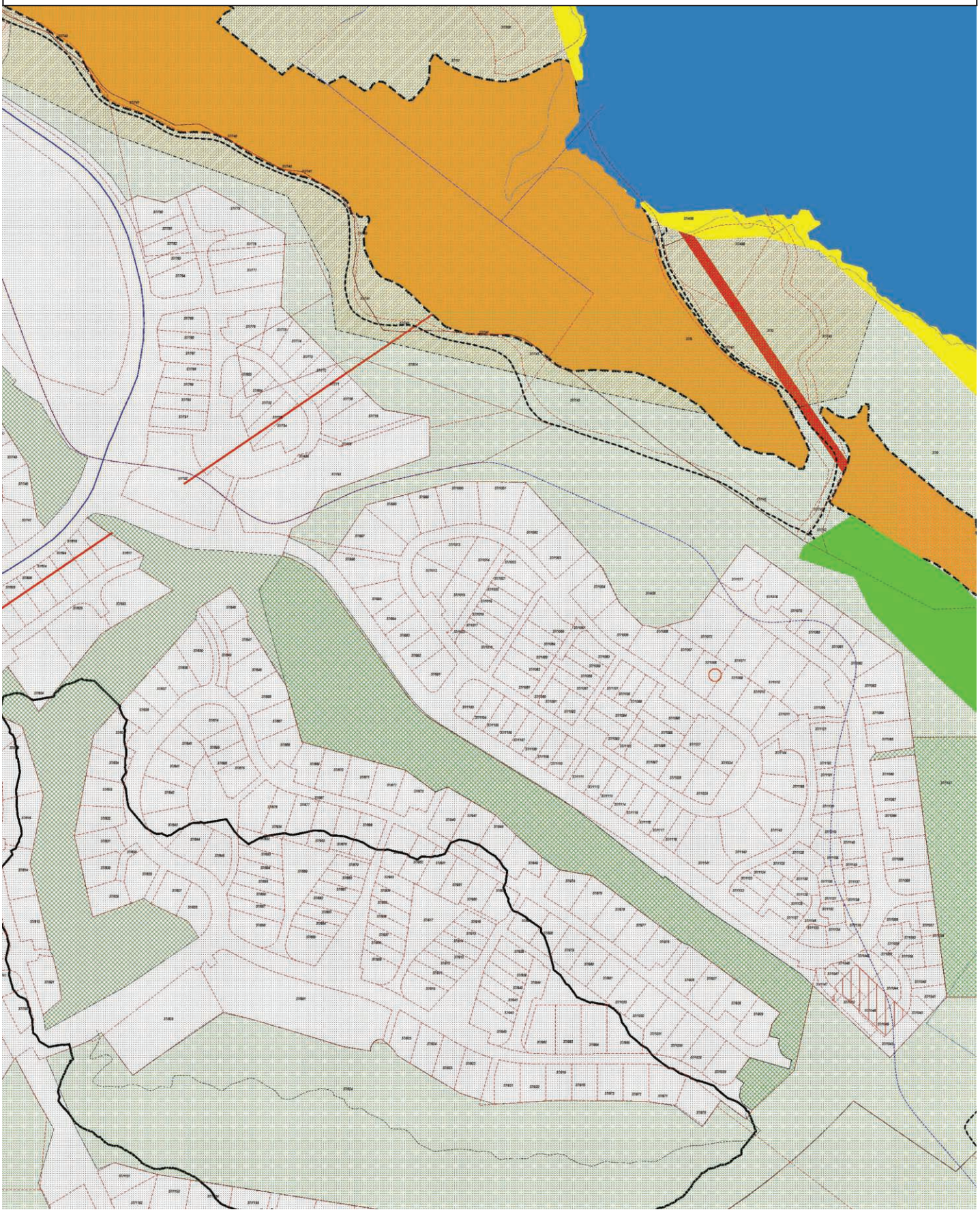
Dato: 04.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Trollbærveien 48, 4634 Kristiansand S
Gnr. 37, Bnr. 1008, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260043

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jouri Larsen

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 476 88 711

E-post: jouri.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
