PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

RØSSLYNGSTIEN 13A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Røsslyngstien 13 A, 4634
KRISTIANSAND kommune
gnr. 37, bnr. 595, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 24.07.2025 **Rapportdato:** 28.07.2025 **Oppdragsnr.:** 15166-1517 **Referansenummer:** ED9170

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonen ligge ri et bygg som er oppført og ferdigstilt i 2010.
Ut fra alder fremstår leiligheten i normal teknisk stand og som normalt vedlikeholdt.
man må imidlertid være obs på de forhold som er beskrevet i selve tilstandsrapporten under de forskjellige punkter.
Hele rapporten må derfor lese i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

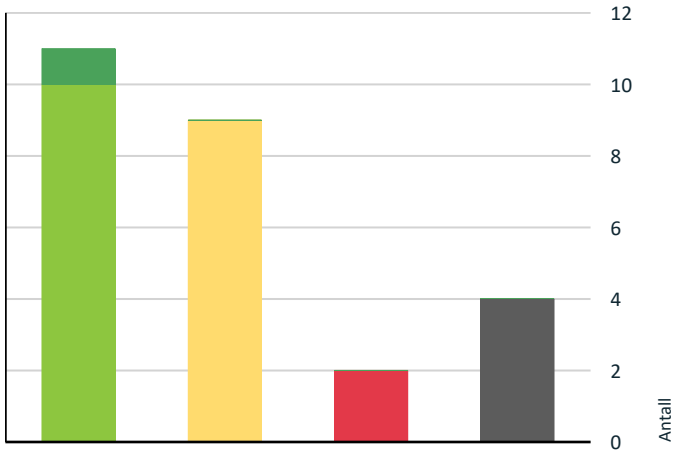
Tegninger stemmer med hvordan leilighet er bygget.

Røsslyngstien 13 A, 4634
Gnr 37 - Bnr 595
4204 KRISTIANSAND

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

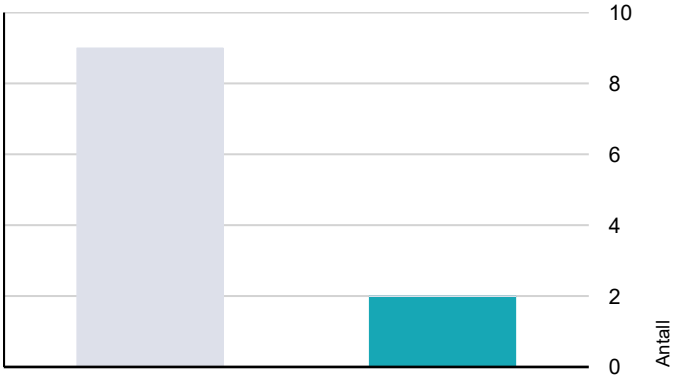
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen felles tekniske installasjoner, fellesarealer elle utvendige forhold er befart.

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Veggkonstruksjon

Løs fiber puss over vinduer til under etg. Undertegnede har ikke kontrollert utvendige overflater, da dette er felles for sameiet.



TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggetiden. Vinduer på soverom har noe værslitasje på utsiden og i karm og i glassramme.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 1 Dører

Dører fra byggetiden virket ok ut fra alder.





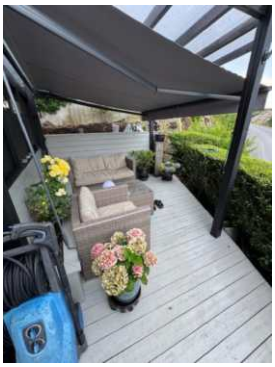
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

Terrasse i tre.





TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp. Trapp har rekkverk på 1 side.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fra byggetiden. Normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv. Gulv er ikke helt rett og går opp og ned, samt heller noe.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for at det er brukt Radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Pipe og ildsted

Ikke ildsted.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger er påfort på kjøkken og på bad/teknisk rom. Hulltaking er derfor ikke foretatt. Ikke målbar fukt i påforte vegger på befaringsdagen.

TG 2 Innvendige dører

No Dører virket ok. Dog kan enkelt dører gås over og justeres og smøres i hengsler og beslag. Noe oppsvulmet dørblad mellom bad og teknisk rom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegger. Alle overflater inkl. utstyr er fra 2010.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger på badet. Løs fuge i hjørnet i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

En høydeforskjell fra flis ved terskel til topp sluk er ca. 1,5 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Mansjett som går ned bak klemringen. Det er umulig å se om mansjett er smurt med membran der den går bak klemringen. Mansjett har noe mangelfullt med påsmurt membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mansjett har noe mangelfullt med påsmurt membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Smøre mansjett med membran.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fungerte ok på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Felles avtrekk med etasjen over.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke målbar fukt i vegg mellom gang og bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikke målbar fukt i skap under vasken. Ut fra alder har kjøkken normal slittasje.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte ok.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Ikke målbar eller synlig lekkasjer i vannrør i rør i rør skap.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer i avløpsrør på befaringsdagen.

TG IU Ventilasjon

Det er et ventilasjonsanlegg som er felles for under etg og de øvrig etasjer. Det opplyses at ventilasjonsanlegget fungerer ok, men undertegnede har ikke kontrollert dette.

TG 2 Varmtvannstank

VVB fra byggetiden. Sluk i gulv i teknisk rom ved siden av VVB.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 3 Vannbåren varme

Det ligger gulv varme i deler av gulv i leiligheten. Fordelingsskap for dette i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fordelingsskap.

Fordelingsskapet er ikke et tett skap. Lekkasjevann kan renne ned i veggen under skapet, da det ikke er bunn i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør lages en innretnign som gjør at lekkasjevann fra fordelingdsskapet lett blir synlig og ført til gulv med sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Elektrisk anlegg

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. El. anlegg og alt el. utstyr er fra byggetiden.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det har blitt etter montert varme i trappen ute i ca. 2018.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Norsk takst

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

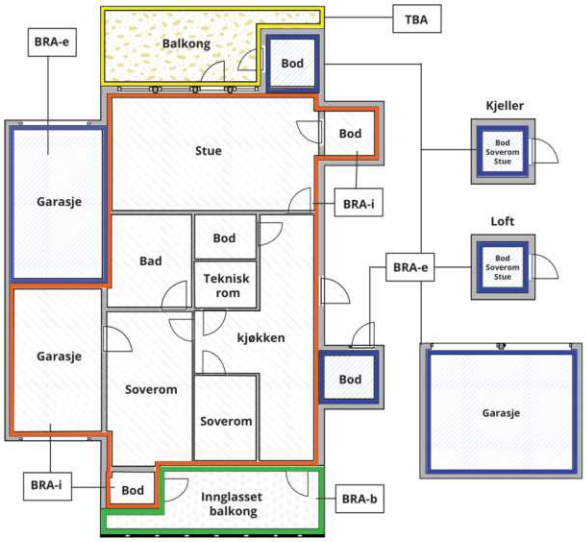
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	65	3		68	12
SUM	**65**	**3**			**12**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Stue/kjøkken, Bod, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Teknisk rom	Utvendig Bod	

Kommentar

TBA er et ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger stemmer med hvordan leilighet er bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det har blitt etter montert varme i trappen ute. Ca. 2018.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Utvendig bod/boder er ikke medtatt i leilighetens S. roms areal.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2025	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Torfinn Johansen og Ronny Skalleberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	595		3			Eiet

Adresse
Røsslyngstien 13 A

Hjemmelshaver
Torfinn Johansen og
Ronny Skalleberg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	
2	30.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ED9170

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250428

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ronny Skalleberg	Torfinn Johansen

Gateadresse
Røsslyngstien 13A

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Watercircles

Polise/avtalenr.: 101341953

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: 131250428

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

Beskrivelse: lekkasje fra luft til vann varmepumpe i 2 etg Forsikrings sak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: viser til tilstandsrapport

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

Beskrivelse: i boenheten

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

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

Beskrivelse: Utvendig bod ved inngang (tømrerarbeid), utført av ufaglært Samt belegningsstein ned til inngangspartiet.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: har montert varmekabler i ute trappen ned til underetasjen. terrasse og utvendig bod er utført av ufaglært

Arbeid utført av: on elektro as, har montert varmekabler i ute trappen ned til underetasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250428

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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: Viser til sameie vedtekter

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: viser til sameie vedtekter

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: noe i 2. og 3. etg.

Document reference: 131250428

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: 131250428

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Skalleberg	fa684fb7aa97669ecbd46 d668ac0f6837d3e3790	15.08.2025 12:11:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torfinn Johansen	669d4fab055b36047a59 01e752b49a689949d864	15.08.2025 15:34:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250428

→ 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

8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier besørger alt innvendig vedlikehold av egen seksjon og dette innbefatter inngangsdører til seksjonene og seksjonenes terrasser, ytterdører, garasjeporter og vinduer. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig tak og grunnmur, samt utbedring av tilfeldige skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for egen og sameiets vedlikehold som vasking/maling av boligens ytre fasade.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan og enighet i sameie.

9. FELLESUTGIFTER

Felles utvendig vedlikehold og fellesutgifter som renovasjon, bygningsforsikring, brøyting etc skal fordeles, enten per seksjon eller iht brøk, det skal velges det som er mest riktig i forhold til brøk og/eller bruk.
Det er installert en felles bereder for vannbåren varme med tilhørende varmepumpe, driften av denne fordeles etter brøk. Strømmen til driften er koblet til strøm abonnementet til seksjon 3, og fordeles etter intern strømmåler etter brøk.

Der det er særlige grunner for det, og det taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon.

10. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

11. Endringer av vedtekter

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, eller at vedtektene bestemmer at endringer tillattes kun ved samtykke av den/de berørte seksjonseiere.

12. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med senere vedtatte endringer og forskrifter.

Kristiansand 11/06 - 2025

Torfinn Johansen / Ronny Skalleberg

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Røsslyngstien 13A

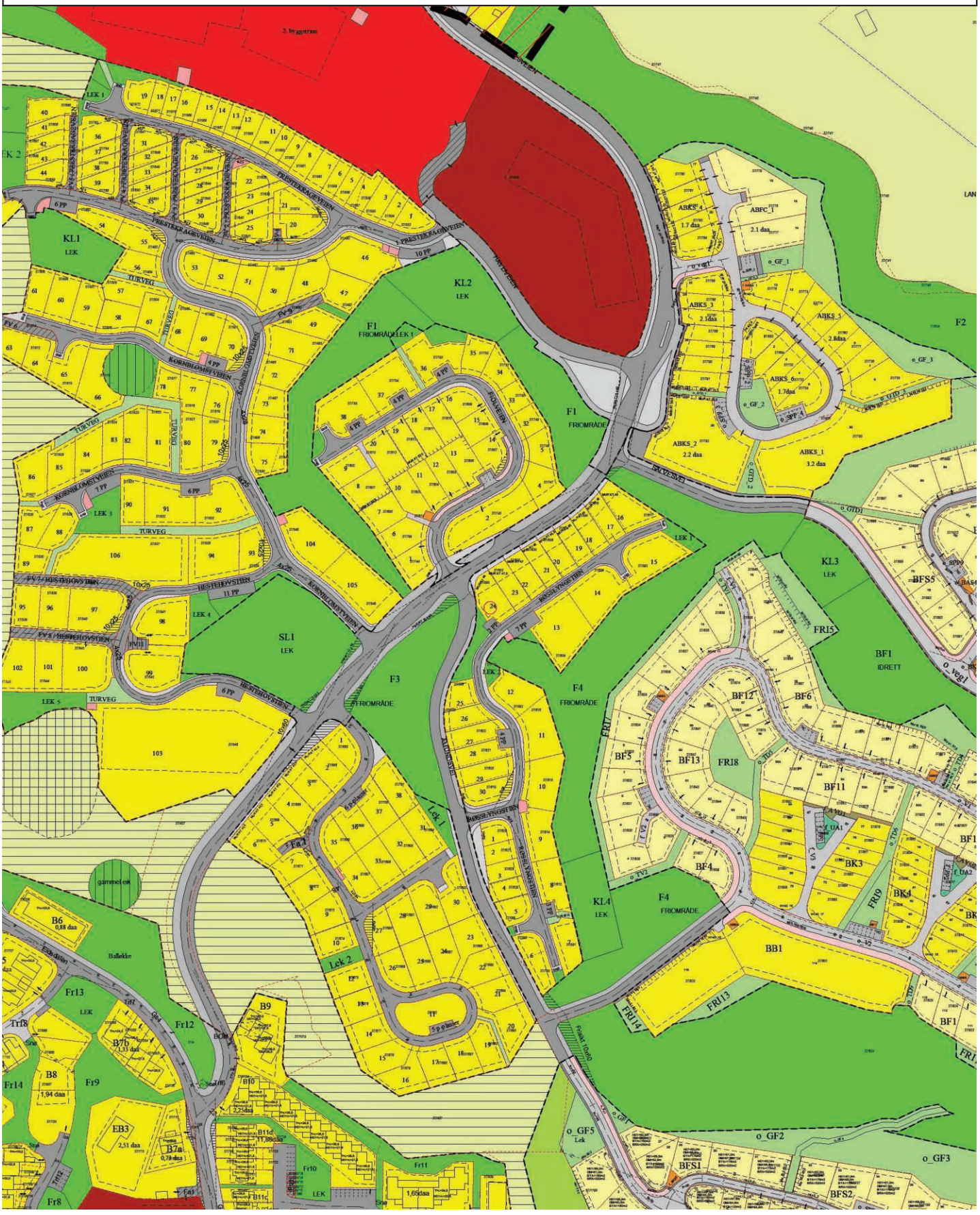
Dato: 11.08.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 899A

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

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

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

1. Byggeområder pbl. § 25 1. ledd nr 1

1.1 Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg

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

FELT - A1			
Tomt nr.	BYA(m²)	T-BRA(m²)	Kotehøyde
1	89	150	39,0
2	89	150	39,5
3	89	150	40,0
4	89	150	40,5
5	89	150	41,0
6	89	150	41,5
7	89	150	42,0
8	89	150	42,5
9	89	150	43,0
10	89	150	43,5
11	89	150	44,0
12	89	150	44,5
13	89	150	45,0
14	89	150	45,0 45,5
15	89	150	46,0
16	89	150	46,5
17	89	150	47,0
18	89	150	47,5
19	89	150	48,0
20	80	209,87	45,0
21	80	209,87	44,0
22	93,8	165	43,5
23	93,8	165	44,0
24	93,8	165	44,5
25	93,8	165	45,0
26	93,8	165	45,0
27	93,8	165	45,5
28	93,8	165	46,0
29	93,8	165	47,0
30	93,8	165	48,0
31	93,8	165	47,0
32	93,8	165	48,0
33	93,8	165	49,0
34	93,8	165	50,0
35	93,8	165	51,0
36	93,8	165	50,0
37	93,8	165	51,0
38	93,8	165	52,0

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

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

FELT - A2

Tomt nr.	BYA(m²)	T-BRA(m²)	Max gulv høyde laveste boligplan	Maks kotehøyde
1	145	310	46,5	55,0
2	344	1125	48,0	56,5
4	80	211,33	46,5	se byggehøyder
5	80	211,33	50,5	se byggehøyder
6	145	310	47,5	56,5
7	145	310	48,0	57,0
8	155	280	53,5	62,5
9	155	300	57,0	64,0
10	130	260	47,5	56,5
11	130	260	48,0	57,0
12	130	260	48,5	57,5
13	130	260	49,0	58,0
14	130	300	49,5	58,5
15	130	300	53,5	62,5
16	130	300	53,5	62,5
17	130	260	54,0	63,0
18	130	260	54,5	63,5
19	130	260	55,0	64,0
20	130	260	55,5	64,5

Tomt nr.	BYA(m²)	T-BRA (m²)	Kotehøyde	
33	80	211,33	51,5	se byggehøyder
32	80	211,33	53,0	se byggehøyder
35	80	211,33	51,0	se byggehøyder
36	172	561,32	57,0	se byggehøyder
37	172	561,32	58,5	se byggehøyder
38	172	561,32	60,0	se byggehøyder

FELT - C2

Tomt nr.	BYA(m²)	T-BRA (m²)	Kotehøyde
1	99,62	226,08	58,0
2	99,62	226,08	59,0
3	99,62	226,08	60,5
4	99,62	226,08	61,0
5	99,62	226,08	59,0
6	181	337,44	60,0
7	120	362,88	64,5
8	120	482,88	63,0
9	120	482,88	60,0
10	120	482,88	59,0
11	120	482,88	58,0
12	120	482,88	57,0
13	120	482,88	55,0
14	120	482,88	54,0
15	120	482,88	54,0
16	112,12	226,8	48,5
17	99,62	226,08	48,5
18	99,62	226,08	48,5
19	99,62	226,08	48,5
20	99,62	226,08	49,0
21	99,62	226,08	49,5
22	99,62	226,08	50,5
23	99,62	226,08	51,0
24	112,12	226,8	51,5
25	112,12	226,8	51,5
26	99,62	226,08	52,0
27	99,62	226,08	55,0
28	99,62	226,08	55,5
29	99,62	226,08	57,5
30	99,62	226,08	57,5

Generelt

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

Grad av utnytting

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

Byggeområdene

A1

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

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

A2

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

C2

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

Plassering av bebyggelse

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

Bygghøyder:

Mønehøyde/gesimshøyde på boligbebyggelse skal ikke overstige følgende:

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

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

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

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

2. Offentlig trafikkområde pbl. § 25 1. ledd nr 3
- Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier grøfter og skråninger i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal.

3. Friområder pbl. § 25 1. ledd nr 4
3.1 Friområde generelt
- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for friområdene som er avsatt i bebyggelsesplanen.

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

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

4. Spesialområder pbl. § 25 1. ledd nr 6
4.1 Bevaring av landskap og vegetasjon
- Området skal sikre Ruggesteinen som ligger i senter av området. Det tillates ikke tiltak som kan skade steinen.

4.2 Frisiktsoner ved vei
- Innenfor frisiktarealet skal terreng planeres til tilstøtende veiers nivå og vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter tillates ikke.

5 Fellesområder pbl. § 25 1. ledd nr 7
5.1 Felles vei/avkjørsel
- Fv1 er felles for tomtene 20 og 25 i felt A1.
- Fv2 er felles for tomtene 23-24 og 26-30 i felt A1.
- Fv3 er felles for tomtene 27, 29 og 31-35 i felt A1.
- Fv4 er felles for tomtene 32, 34 og 36-39 i felt A1.
- Fv5 er felles for tomtene 40-44 i felt A1.

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

6 Rekkefølgebestemmelser

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

A1

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

A2

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

C2

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 13-24.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 1-12 og 25-30.

- Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides sikringsplan for sikring av skrenter og stup. Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides utomhusplaner. Planene skal utarbeides for følgende områder:

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

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

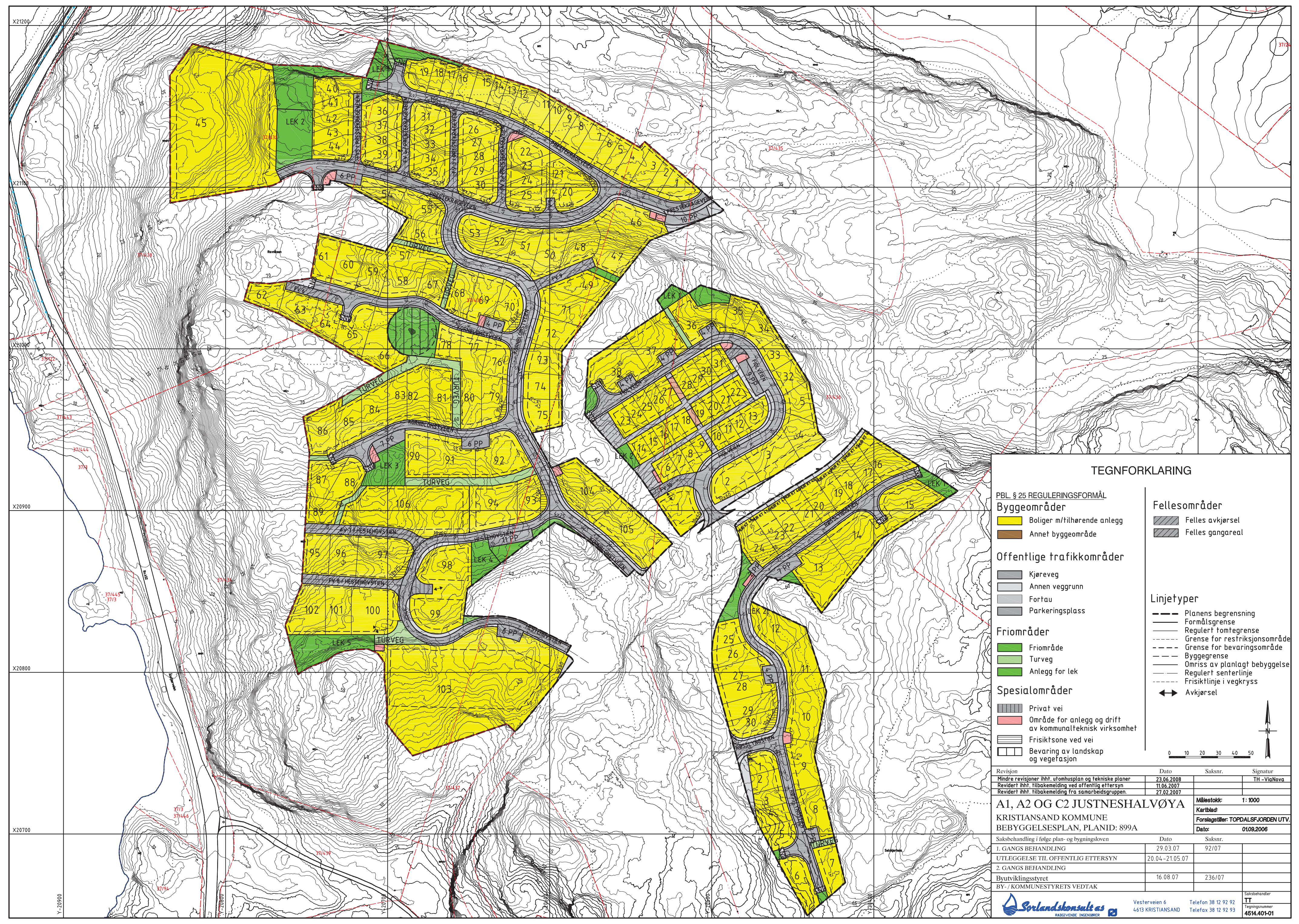
- Riksvei 453 – Ålefjærveien – skal legges i ny trasé forbi planområdet, jfr. reg. plan nr. 970. Det kan tillates bygget inntil 200 boenheter innenfor planområdet før riksveien legges om.
- Før bygging av boliger igangsettes innenfor planområdet, skal høyspentlinjen være lagt i grunnen gjennom hele det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

Dato: 01.09.2006, Revidert 29.06.2007.
Rev. ihht. Byutviklingsstyrets vedtak 16.08.2007.

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

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring godkjent i brev av 22.08.2008
Mindre endring godkjent i brev av 05.11.2009.
Mindre endring godkjent i brev av 02.07.2012.
Mindre endring godkjent i brev av 04.12.2020.


TEGNFORKLARING
PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL
Byggeområder
Boliger m/tilhørende anlegg
Annet byggeområde
Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
Annen veggrunn
Fortau
Parkeringsplass
Friområder
Friområde
Turveg
Anlegg for lek
Spesialområder
Privat vei
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Frisiktsone ved vei
Bevaring av landskap og vegetasjon
Fellesområder
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Linjetyper
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Grense for restriksjonsområde
Grense for bevaringsområde
Byggegrense
Omriss av planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje
Frisiktlinje i vegkryss
Avkjørsel
0 10 20 30 40 50
Revisjon | Dato | Saksnr. | Signatur
Mindre revisjoner ihht. utomhusplan og tekniske planer | 23.06.2008 | | TH - ViaNova
Revidert ihht. tilbakemelding ved offentlig ettersyn | 11.06.2007
Revidert ihht. tilbakemelding fra samarbeidsgruppen. | 27.02.2007
A1, A2 OG C2 JUSTNESHALVØYA
KRISTIANSAND KOMMUNE
BEBYGGELSESPLAN, PLANID: 899A
Målestokk: 1: 1000
Kartblad:
Forslagstiller: TOPDALSFJORDEN UTV.
Dato: 01.09.2006
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven | Dato | Saksnr.
1. GANGS BEHANDLING | 29.03.07 | 92/07
UTLEGGELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN | 20.04.-21.05.07
2. GANGS BEHANDLING
Byutviklingsstyret | 16.08.07 | 236/07
BY- / KOMMUNESTYRETS VEDTAK
Sørlandskonsult as RÅDGIVENDE INGENIØRER
Vesterveien 6
4613 KRISTIANSAND
Telefon 38 12 92 92
Telefax 38 12 92 93
Saksbehandler TT
Tegningsnummer 4514.401-01
PRESTEKRAGEVEIEN
KORNBLOMSTVEIEN
FIOLVEIEN
HESTEHOVSTIEN
RØSSLYNGSTIEN
TURVEG
LEK 1
LEK 2
LEK 3
LEK 4
LEK 5
Rv.452
Ålefjærveien
X21200
X21100
X21000
X20900
X20800
X20700
Y-20900
Y-20800
Y-20700
Y-20600
Y-20500
Y-20400

Røsslyngstien 13B

Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 157 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Justvik skole (1-7 kl.) 223 elever, 12 klasser	4 min 2.5 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 7.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fiolveien Linje 12	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 7.4 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	8 min 0.7 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	8 min 0.8 km
Jegersberg Barnehagedrift (0-5 år) 33 barn	5 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Joker Justvik	4 min
Rema 1000 Fagerholt	5 min

FINN

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 2025

VARER/TJENESTER

Rona Senter	10 min
Apotek 1 Fagerholt	5 min
Lillemarkens Vinmonopol	13 min

SPORT

Røsslyngstien kunstgressløkke	3 min
Kornblomstveien basketbane asfalt	6 min
EVO Fagerholt	5 min
TRENER1	5 min

«Det er fint og trivelig her :)»

— Sitat fra en lokalkjent

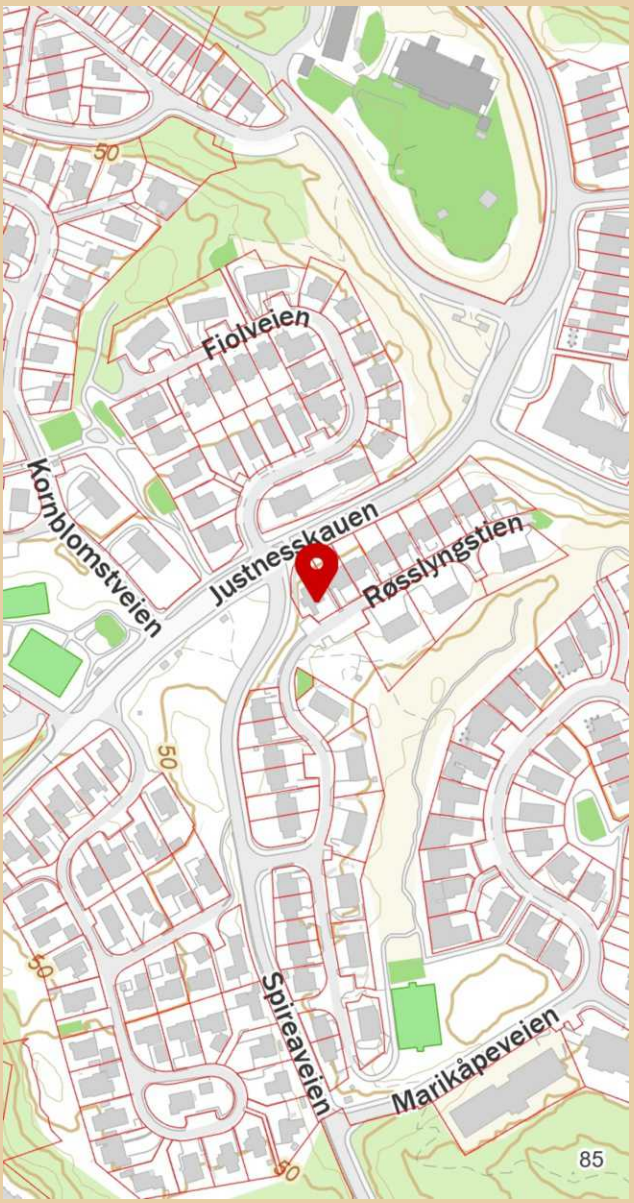
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025

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.