





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 139 863,-
Omkostn.: Kr 82 110,-
Total ink omk.: Kr 3 311 973,-
Felleskostn.: Kr 2 921,-
Selger: Eivind Tovsland Taraldlien

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 71/77 kvm
Tomtstr.: 82 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 243
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1411260060

Flott leilighet med attraktiv beliggenhet i et barnevennlig nabolag - 3 soverom-Romslig terrasse

Velkommen til Solliveien 31 – en lys og romslig selveierleilighet i attraktive Kjos Haveby nord / Auglandslia. Her bor du i et rolig og etablert område, spesielt godt egnet for barnefamilier, førstegangskjøpere og godt voksne. Fra leiligheten er det kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte turmuligheter i skog og mark.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har et bruksareal på 77 m² - den ble modernisert i 2004 og holder en gjennomgående fin standard. Planløsningen er praktisk og familievennlig med åpen stue- og kjøkkenløsning, tre gode soverom og bad. Fra stuen er det direkte utgang til flotte og koselige uteområder som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet – perfekt for både rolige hverdager og hyggelige sammenkomster.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	53
Energiattest	133
Nabolagsprofil	139
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 62 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 kvm Stue/kjøkken, bad og 3 soverom

BRA-e: 6 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

TBA er omtrentlig på grunn av snø på veranda.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

82 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Tomten er opparbeidet med plen, hekk og romslig terrasse.

Beliggenhet

Solliveien 31 ligger i det familievennlige nabolaget Kjos haveby nord/Auglandslia i Kristiansand. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne, og har en opplevd trygghet på 85 av 100 poeng.

Nabolaget har gode offentlige transportmuligheter med bussholdeplasser i nærheten. Linje 12 ligger kun 0,5 km unna, og Kristiansand stasjon kan nås på 8 minutter.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) ligger bare 0,3 km unna, mens Vågsbygd skole (1-7 kl.) og Karuss skole (1-10 kl.) er innen 1,3 km avstand. Vågsbygd videregående skole er også lett tilgjengelig, kun 1 km fra eiendommen.

Dagligvarehandelen er praktisk med Rema 1000 Vågsbygd og Spar Åsane innen 10 minutters gangavstand. AMFI Vågsbygd, med apotek og andre butikker, ligger 8 til 10 minutter unna.

For de som er glad i naturen, scorer området høyt med 94 av 100 poeng for nærhet til skog og mark, og det er lite støy med en score på 90 av 100. Dette gjør området ideelt for friluftsliv og rekreasjon.

Sport og fritidsaktiviteter er også godt representert med Orelia balløkke kun 2 minutter unna og Åsane skole med aktivitetshall og ballspill 3 minutter fra eiendommen. Fresh Fitness Vågsbygd Kjos er tilgjengelig innen 13 minutter.

Samlet sett tilbyr Solliveien 31 en attraktiv beliggenhet med gode fasiliteter og transportmuligheter, perfekt for familier og de som ønsker en rolig og trygg tilværelse nær naturen.

Adkomst

For å komme til Solliveien 31 i Kristiansand, kan man benytte seg av offentlig transport, hvor nærmeste bussholdeplass er 0.5 km unna med linje 12.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) - 13 min gange

Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) - 12 min gange

Karuss barnehage (1-5 år) - 14 min gange

Skoler

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) - 3 min gange

Vågsbygd skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Karuss skole (1-10 kl.) - 15 min gange

Fiskå skole (8-10 kl.) - 10 min gange

Sport og trening

Orelia balløkke - 2 min gange

Ballspill

0.1 km

Åsane skole - 3 min gange

Aktivitetshall, ballspill

0.3 km

Bear Cave Treningssenter - 11 min gange

Fresh Fitness Vågsbygd Kjos - 13 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i 1954.

Etasjeskilleren er oppført med støpt plate på mark, og etasjeskillet mot andre etasje er av ukjent type.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Eiendommen har en veranda med utgang fra stuen, som er konstruert med et dekke av terrassebord og et rekkverk av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold

Avvik: - Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Overflater

Avvik: - Det er påvist fuktskader på overflater.

Gulvet er lagt uten omlegg av skjøter, dette er ikke iht leggeanvisning.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Kjøkken - 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: - Det er påvist fuktskjolder i overflater.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: - Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: GT automasjon og teknikk, 2024

Beskrivelse: El bil lader

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Taraldlien Bygg AS, 2025

Beskrivelse: Bygg av terrasse.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på

Regjeringens nettsider.

Innhold

BRA-i 71 kvm: Stue/kjøkken, bad og 3 soverom

BRA-e 6 kvm: Bod

TBA 62 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Bad

Flislagt baderom fra 2004 med elektriske varmekabler i gulv. Badet har fliser på veggene og malte slette plater i taket. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Tapet/malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i felles bod i gangen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2004:

- Ombygging Ombygd i 2003/2004.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Anlegget er ifølge fremvist samsvarserklæring fra 2004.

Parkering

Det følger med biloppstillingsplass på tomt. Det er montert EI-lader som hører til leiligheten. Det er også gjesteparkering på tomt.

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er montert varmepumpe i stue. Varmekabler på bad.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 090 000

Omkostninger kjøper

3 090 000 (Prisantydning)

139 863 (Andel av fellesgjeld)

3 229 863 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

80 720 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

82 110 (Omkostninger totalt)

94 010 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 810 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 311 973 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 323 873 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 326 673 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 7 118 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnementsgebyr vann: kr 1344,84

Forbruk vann stipulert: kr 1076,88

Abonnementsgebyr avløp: kr 2491,20

Forbruk avløp stipulert: kr 2204,76

Eiendomsskatt bolig: kr 2626,00

Totalt: kr 9743,68

Eiendomsskatt

Kr 2 626 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 851 227 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 404 909 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

81/736

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker forsikring av bygg, renter, avdrag, regnskapsfører, strøm fellesgang, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 921

Andel Fellesgjeld

Kr 139 863

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.02.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Solliveien 31

Organisasjonsnummer

920132855

Vedtekter/husordensregler

Styret har ikke husordensregler eller vedtekter.

Dyrehold

Husdyr er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Alexander Dorga Olsen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 243, seksjonsnummer 1 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/13/243/1:

22.05.1950 - Dokumentnr: 501054 - Erklæring/avtale

Diverse rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:243

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1981 - Dokumentnr: 3109 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:243

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2004 - Dokumentnr: 20958 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2004 - Dokumentnr: 20958 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81/741

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1, 3, 5, 6, 7.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1617333 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:13 Bnr:243 Snr:1

31.08.2020 - Dokumentnr: 2942817 - Reseksjonering

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 81/736

Deling av seksjon

Seksjon 3 overfører gangareal til fellesareall i sameiet

Endring av sameiebrøk

Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.05.2004. Ferdigattesten gjelder for bruksendring og fasadeenring.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bebyggelse og anlegg

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024-2035 (PlanID 1600), vedtatt 28.02.2024, og er her avsatt til Bebyggelse og anlegg - nåværende.

I henhold til temakart 12 Støy og temakart 13 Luftkvalitet, som er en del av kommuneplanen, ligger eiendommen innenfor gul sone for henholdsvis støy og luftkvalitet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på 34.990 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Eierskiftegebyr

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke Digital

9 990 Oppgjørshonorar

15 490 Tilretteleggingsgebyr

4 500 Tilstandsrapport

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk 290,- bestilles kun ved behov

Totalt kr: 85 285

Ansvarlig megler

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

20.02.2026

Bilder





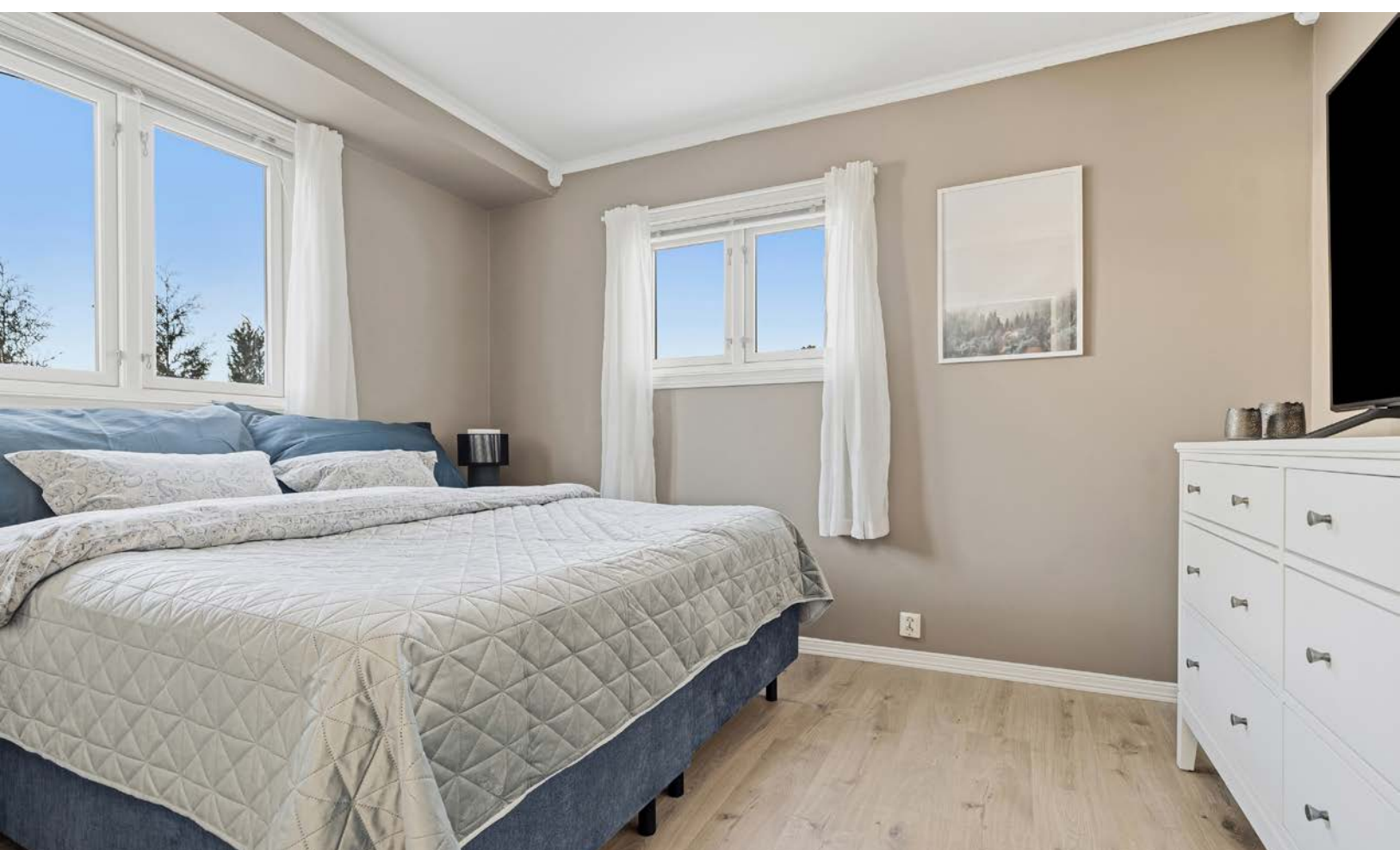




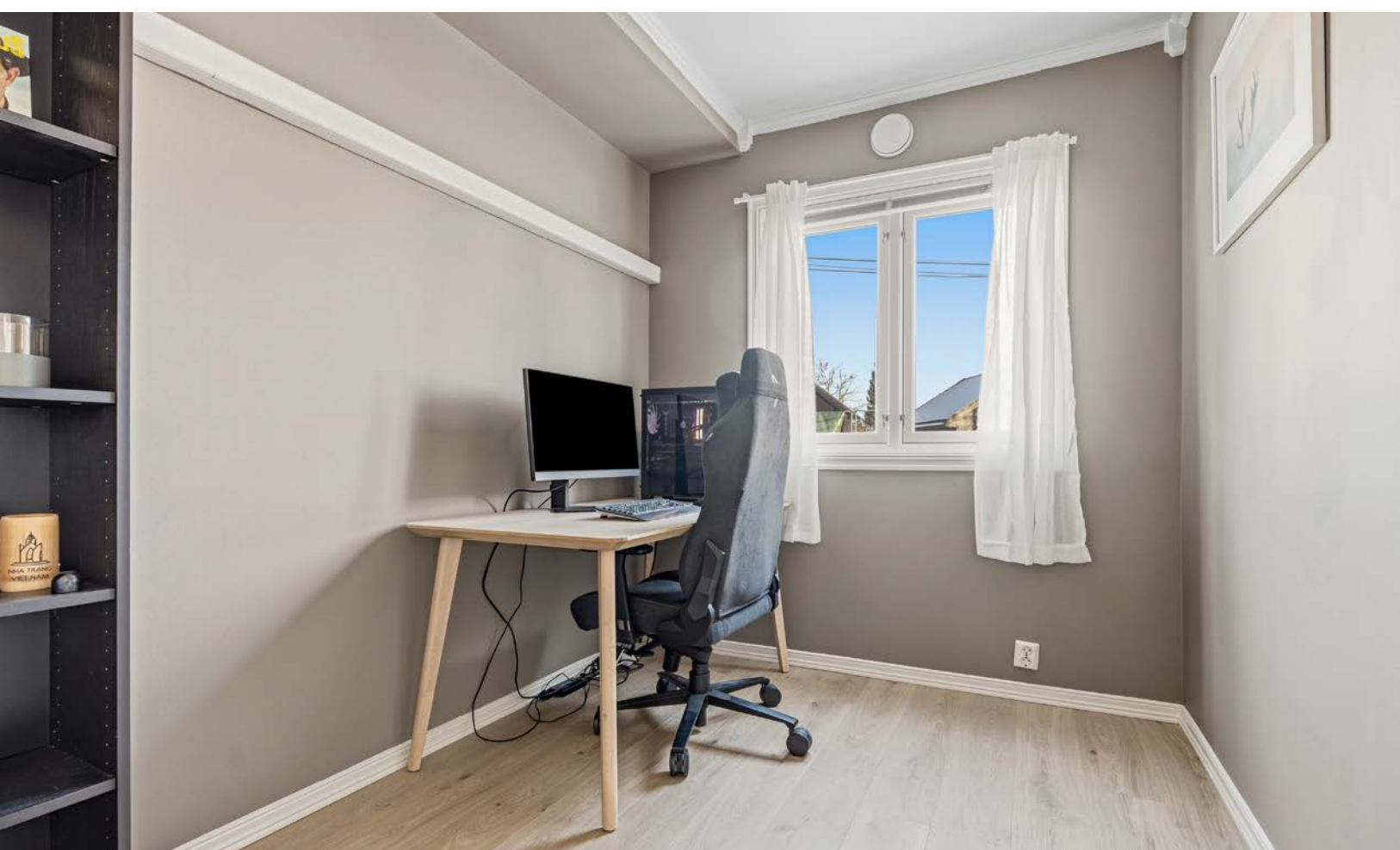




















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Solliveien 31 , 4620 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 13, bnr. 243, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2741

Referansenummer: NF2123

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes., samt vask og normalt vedlikehold i form av overflate behandling.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet/malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er oppført med støpt plate på mark.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

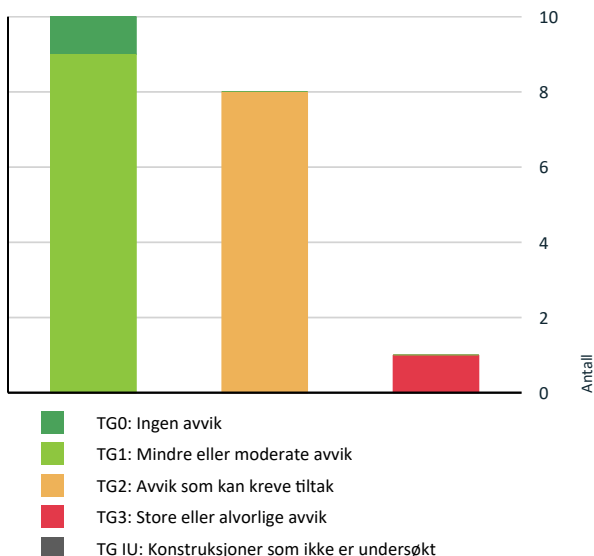
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

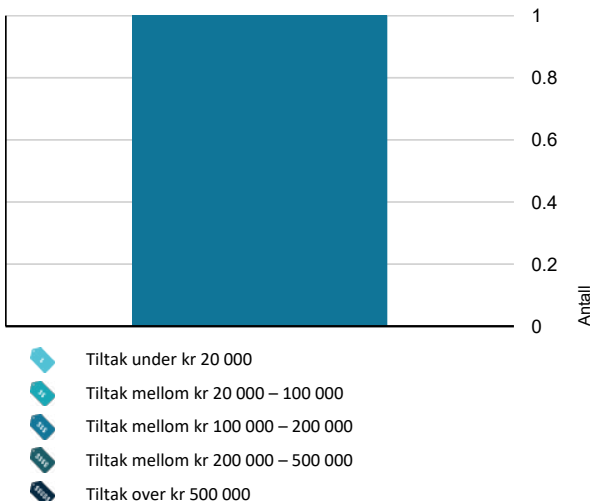
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 13.2.2026 Klokka 11.30

Det var sol og -5 grader.

Bygget og eiendommen var dekket av snø på befaringsdagen, derfor delvis begrenset vurderinger.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring. Byggeår er oppgitt fra kommunale mottatte dokumenter eller eiendomsverdi.

Byggeår kan være satt da tillatelse ble gitt eller når bygget ble ferdigstilt, eventuelt når det ble gitt midlertidig brukstillatelse.

Det kan derfor forekomme noe forskjell i byggeår fra hva som opplyses i prospekt eller fra kommunen.

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



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr 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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1954

Anvendelse

Selveierleilighet (i blokk)

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2004	Ombygging	Ombygd i 2003/2004.
------	-----------	---------------------

Kommentar

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

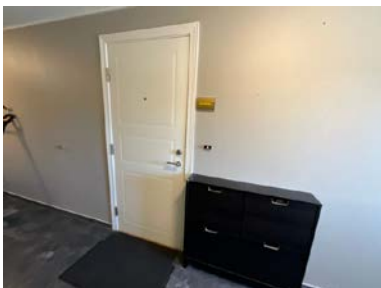
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes., samt vask og normalt vedlikehold i form av overflate behandling.



Vask og overflatebehandling må forentes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Kun synlige deler av plattingen er vurdert.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand, dersom det ikke foreligger/fremvises utskrift av dette før eller under befaring vil punktet få TG:2 og kjøper bør innhente siste årsmelding og vedlikeholdsplan fra sameiet/borettslaget. Det er ikke mottatt plan for utvendig vedlikehold av fellesarealer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet/malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

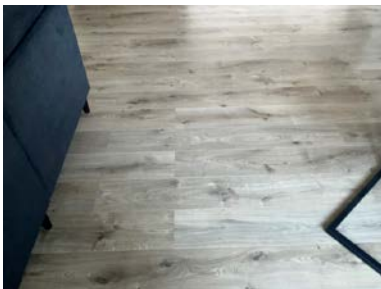
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Gulvet er lagt uten omlegg av skjøter, dette er ikke iht leggeanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten er oppført med støpt plate på mark, etasjeskille mot 2.etasje av ukjent type.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnad er satt for lokal utbedring av gulvene og ikke oppretting av bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert 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.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.



Vanskelig å se membranløsningen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

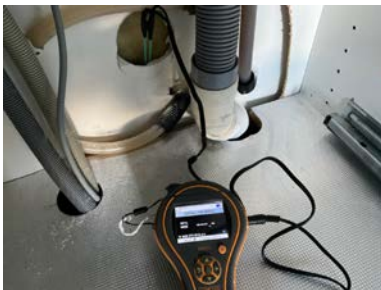
Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skap på kjøkkenet bak våtsone for dusjen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Fuktsvelling i benkeplaten.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Mangle tettemoffe på rørene.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i felles bod i gangen.

Tilstandsrapport



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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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.
2004 Anlegget er ifølge fremvist samsvarserklæring fra 2004.

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

Samsvarserklæring datert 2004.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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?

Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger kun dokumentasjon fra byggeår.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



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.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

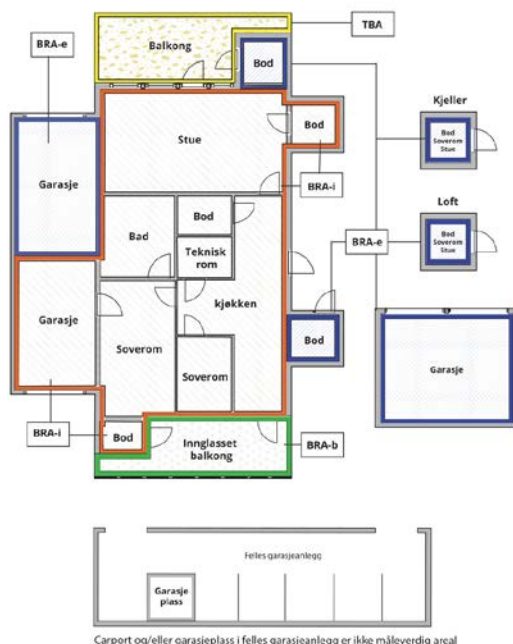
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	71	6		77	62
SUM	71	6			62
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad	Bod	

Kommentar

TBA er omtrentlig på grunn av snø på veranda.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	243		1	82.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Solliveien 31							
Hjemmelshaver Taraldlien Eivind Tovsland							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.02.2026		Gjennomgått	45	Nei
Egenerklæringsskjema	15.02.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Eivind Tovsland Taraldlien

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solliveien 31

4620 Kristiansand S

4204-13/243/0/1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: GT automasjon og teknikk

Beskrivelse av arbeidet: El bil lader

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Taraldlien Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Bygg av terrasse.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Kristiansand
kommune

TARALDLIEN EIVIND T
SOLLIVEIEN 31
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/243/0/1/1 - SOLLIVEIEN 31
Eier TARALDLIEN EIVIND T

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501005771
Kundenr. 4047974
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04047974500000164
Fakturabeløp NOK 2880,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	89,74	1/1	010125-310125		89,74	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	89,74	1/1	010225-280225		89,74	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	89,74	1/1	010325-310325		89,74	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	183,73	1/1	010125-310125		183,73	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	183,73	1/1	010225-280225		183,73	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	183,73	1/1	010325-310325		183,73	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1306900,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		656,50	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04047974

AvtaleGiroreferanse

04047974500000164



Kristiansand
kommune

TARALDLIEN EIVIND T
SOLLIVEIEN 31
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/243/0/1/1 - SOLLIVEIEN 31
Eier TARALDLIEN EIVIND T

Grunnlag MVA høy sats: 1779,42, MVA: 444,87

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501005771
Kundenr.	4047974
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	21.03.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04047974500000164
Fakturabeløp NOK	2880,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	01	01.01.25-31.03.25
--------	----	-------------------

Netto	2435,92
MVA	444,87
Øreavrunding	-0,79
Å betale NOK	2880,00

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04047974 AvtaleGiroreferanse

04047974500000164



Kristiansand
kommune

TARALDLIEN EIVIND T
SOLLIVEIEN 31
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/243/0/1/1 - SOLLIVEIEN 31
Eier TARALDLIEN EIVIND T

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501054942
Kundenr. 4047974
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04047974500000172
Fakturabeløp NOK 2880,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	89,74	1/1	010425-300425		89,74	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	89,74	1/1	010525-310525		89,74	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	89,74	1/1	010625-300625		89,74	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	183,73	1/1	010425-300425		183,73	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	183,73	1/1	010525-310525		183,73	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	183,73	1/1	010625-300625		183,73	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1306900,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		656,50	

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04047974 AvtaleGiroreferanse

04047974500000172



Kristiansand
kommune

TARALDIEN EIVIND T
SOLLIVEIEN 31
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/243/0/1/1 - SOLLIVEIEN 31
Eier TARALDIEN EIVIND T

Grunnlag MVA høy sats: 1779,42, MVA: 444,87

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501054942
Kundenr.	4047974
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04047974500000172
Fakturabeløp NOK	2880,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	02	01.04.25-30.06.25
--------	----	-------------------

Netto	2435,92
MVA	444,87
Øreavrunding	-0,79
Å betale NOK	2880,00

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



Kristiansand
kommune

TARALDLIEN EIVIND T
SOLLIVEIEN 31
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/243/0/1/1 - SOLLIVEIEN 31
Eier TARALDLIEN EIVIND T

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501104824
Kundenr. 4047974
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04047974500000180
Fakturabeløp NOK 2702,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	89,74	1/1	010725-310725		89,74	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	89,74	1/1	010825-310825		89,74	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	89,74	1/1	010925-300925		89,74	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	183,73	1/1	010725-310725		183,73	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	183,73	1/1	010825-310825		183,73	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	183,73	1/1	010925-300925		183,73	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1306900,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		656,50	

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04047974 AvtaleGiroreferanse

04047974500000180



Kristiansand
kommune

TARALDIEN EIVIND T
SOLLIVEIEN 31
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/243/0/1/1 - SOLLIVEIEN 31
Eier TARALDIEN EIVIND T

Grunnlag MVA middel sats: 1779,42, MVA: 266,91

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501104824
Kundenr.	4047974
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	20.08.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04047974500000180
Fakturabeløp NOK	2702,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	<i>Foretaksregisteret</i>

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	03	01.07.25-30.09.25
--------	----	-------------------

Netto	2435,92
MVA	266,91
Øreavrunding	-0,83
Å betale NOK	2702,00

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



Kristiansand
kommune

TARALDIEN EIVIND T
SOLLIVEIEN 31
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/243/0/1/1 - SOLLIVEIEN 31
Eier TARALDIEN EIVIND T

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501154014
Kundenr. 4047974
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04047974500000198
Fakturabeløp NOK 2702,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	89,74	1/1	011025-311025		89,74	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	89,74	1/1	011125-301125		89,74	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	89,74	1/1	011225-311225		89,74	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	183,73	1/1	011025-311025		183,73	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	183,73	1/1	011125-301125		183,73	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	183,73	1/1	011225-311225		183,73	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1306900,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		656,50	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04047974 AvtaleGiroreferanse 04047974500000198



Kristiansand
kommune

TARALDLIEN EIVIND T
SOLLIVEIEN 31
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/243/0/1/1 - SOLLIVEIEN 31
Eier TARALDLIEN EIVIND T

Grunnlag MVA middel sats: 1779,42, MVA: 266,91

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501154014
Kundenr.	4047974
Fakturadato	28.10.2025
Forfallsdato	20.11.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04047974500000198
Fakturabeløp NOK	2702,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	<i>Foretaksregisteret</i>

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	04	01.10.25-31.12.25
--------	----	-------------------

Netto	2435,92
MVA	266,91
Øreavrunding	-0,83
Å betale NOK	2702,00

Henveler: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse 04047974 AvtaleGiroreferanse 04047974500000198



BASIS arkitekter v/J.H.Koren Hauge,
Vestre Strandgt. 42
4612 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200403110-4

Saksbeh: Geir Beurling

Dato:25062004

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	SOLLIVEIEN 27	Eiendom:	13/243
Tiltakshaver:	Indridi Olafsson	Adresse:	Knarrvikveien 54, 4638 KRISTIANSAND
Søker:	BASIS arkitekter v/J.H.Koren Hauge,	Adresse:	Vestre Strandgt. 42, 4612 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Leilighetsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring og fasadeendring

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Nye adresser i bygget vil være Solliveien 31 for leiligheter i 1 etg, mens leiligheter i 2 etg. gis adresse Løvliveien 15, 17 og 19 fra vest mot øst.

Plan- og bygningssjefen har godkjent Birkeland Blikkenslagerverksted ANS som ansvarlig foretak for ventilasjonsanlegg og utv. blikkenslagerarbeid. Sønnico Installasjon AS sin ansvarsrett utgår.

Med hilsen

Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



UTENDHUSPLAN A3=1:200 / A1=1:100

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saker nr.	Lok nr.
Kontrollsak nr.	
- 6 JUNI 2023	
Arbeidskode	
Utgitt off. t. t.	
Journalnr. Plan- og bygningsetaten	





D-7



FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGEMELDINGER D KOMMUNE

KRISTIANSAND KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET

NBI Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Gnr.: 13

Bnr.: 243

Adresse: Solliveien 27

Målte eiendomsgrenser: -----

Usikre eiendomsgrenser: -----

For å klargjøre grensen må det holdes kartforretning.

Topp grunnmur, kote.....

KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk sektor

Saksnr.

Dok.nr.

Kontor/saksbeht.

Målestokk= 1:500

Kartblad: J003-05-16-2

Dato: 07/01/03

Sign. *May S.*

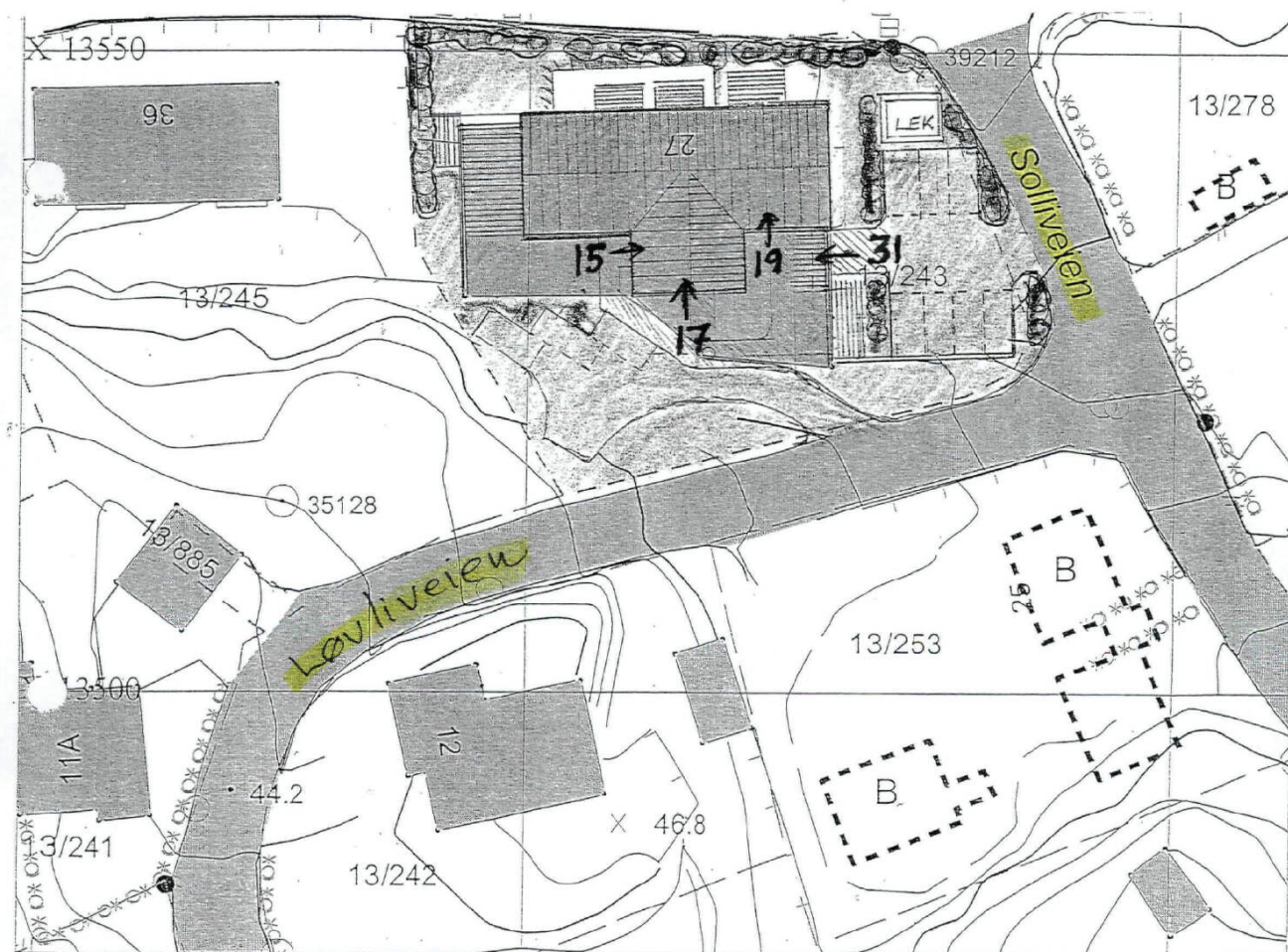


NB! Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Sign. Tary D.

1. etg	4 leiligheter, en felles inng.	Solliveien 31
2. etg	leilighet mot øst	Løvliveien 19
	leilighet i midten	Løvliveien 17
	leilighet mot vest	Løvliveien 15

3.10.03 GH



FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGEMELDINGER KKOMMUNE

KRISTIANSSAND KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET

NB! Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Gnr.: 13

Bnr.: 243

Teknisk seider	
Saknr.	Dok.nr.
Kontrollsaknr.	

Målestokk= 1:500

Kartblad: J003-05-16-2



BASIS arkitekter AS
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200302191-4

Saksbeh: Geir Hansen

Dato: 19.05.2003

RAMMETILLATELSE

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

Byggeplass:	SOLLIVEIEN 27	Eiendom:	13/243
Tiltakshaver:	Indridi Olafsson	Adresse:	Knarrvikveien 54, 4638 KRISTIANSAND
Søker:	BASIS arkitekter AS	Adresse:	Vestre Strandgt. 42, 4612 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Bygg m/flere leiligheter	Tiltaksart:	Bruksendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden.

Søknaden omfatter ombygging av 1 etg. og kjeller fra butikk til 3 leiligheter og 1 hybelleilighet.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden omfatter ombygging av 1 etg. og kjeller til 3 leiligheter og 1 hybelleilighet. Leilighet 1 har BRA 74 m². Leilighet 2 har BRA 78 m². Leilighet 3 har BRA 112 m². Hybelleilighet har BRA 60 m². Alle leiligheter har egen bodplass. Adresser vil bli gitt i vedtak om igangsetting.

Uttalelse:

Søknaden har vært til uttalelse hos parkvesenet, ingeniørvesenet og planavdelingen som alle aksepterer bruksendringen. Parkvesenet krever at det skal inngås avtale om opparbeidelse av lekeareal på gnr. 13 bnr. 221, se under punkt om lekeplass.

Kontrollplan for prosjektering:

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Lekeplass:

Det er tidligere godkjent bygging av leiligheter på nabolomt Sølliveien 25. I den forbindelse ble det satt krav om opparbeidelse av lekeplass på gnr. 13 bnr. 221. Det vil også i denne saken være krav om opparbeidelse av lekeareal.



Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Plan- og bygningssjefen setter som vilkår for godkjenning av bruksendringen at det må inngås avtale med parkvesenet om bidrag til opparbeidelse av lekeplass på gnr. 13 bnr. 221.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen viser til ovennevnte og godkjenner søknad om bruksendring fra butikk til leiligheter i Solliveien 27.

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

Igangsettingstillatelse:

Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Det må inngås avtale med parkvesenet om opparbeidelse av ovennevnte lekeplass.

Gebyr:

Gebyr kr. 15668,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Med hilsen

Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Parkvesenet



BASIS arkitekter AS
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200302191-21

Saksbeh: Geir Beurling

Dato: 19.09.2003

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Byggeplass:	SOLLIVEIEN 27	Eiendom:	13/243
Tiltakshaver:	Indridi Olafsson	Adresse:	Knarvikveien 54, 4638 KRISTIANSAND
Søker:	BASIS arkitekter AS	Adresse:	Vestre Strandgate 42, 4612 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Bygg m/ flere leiligheter	Tiltaksart:	Bruksendring

Søknad om igangsettingstillatelse er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 19.05.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk samt godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ansvarlig foretak:

Ansvarlig foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Lekeareal:

Det forutsettes at det er ordnet med parkvesenet om tilskudd til opparbeidelse av lekeareal.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest.

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.



Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

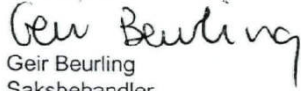
Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jf. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Med hilsen



Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



BASIS arkitekter AS
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200302191-4

Saksbeh: Geir Hansen

Dato: 19.05.2003

RAMMETILLATELSE

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

Byggeplass:	SOLLIVEIEN 27	Eiendom:	13/243
Tiltakshaver:	Indridi Olafsson	Adresse:	Knarrvikveien 54, 4638 KRISTIANSAND
Søker:	BASIS arkitekter AS	Adresse:	Vestre Strandgt. 42, 4612 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Bygg m/flere leiligheter	Tiltaksart:	Bruksendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden.

Søknaden omfatter ombygging av 1 etg. og kjeller fra butikk til 3 leiligheter og 1 hybelleilighet.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden omfatter ombygging av 1 etg. og kjeller til 3 leiligheter og 1 hybelleilighet. Leilighet 1 har BRA 74 m². Leilighet 2 har BRA 78 m². Leilighet 3 har BRA 112 m². Hybelleilighet har BRA 60 m². Alle leiligheter har egen bodplass. Adresser vil bli gitt i vedtak om igangsetting.

Uttalelse:

Søknaden har vært til uttalelse hos parkvesenet, ingeniørvesenet og planavdelingen som alle aksepterer bruksendringen. Parkvesenet krever at det skal inngås avtale om opparbeidelse av lekeareal på gnr. 13 bnr. 221, se under punkt om lekeplass.

Kontrollplan for prosjektering:

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Lekeplass:

Det er tidligere godkjent bygging av leiligheter på nabotomta Solliveien 25. I den forbindelse ble det satt krav om opparbeidelse av lekeplass på gnr. 13 bnr. 221. Det vil også i denne saken være krav om opparbeidelse av lekeareal.



Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Plan- og bygningssjefen setter som vilkår for godkjenning av bruksendringen at det må inngås avtale med parkvesenet om bidrag til opparbeidelse av lekeplass på gnr. 13 bnr. 221.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen viser til ovennevnte og godkjenner søknad om bruksendring fra butikk til leiligheter i Solliveien 27.

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

Igangsettingstillatelse:

Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Det må inngås avtale med parkvesenet om opparbeidelse av ovennevnte lekeplass.

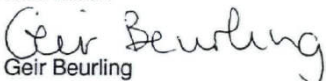
Gebyr:

Gebyr kr. 15668,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

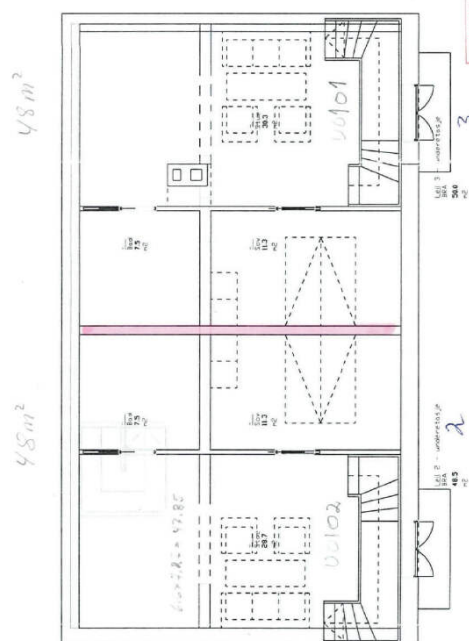
Med hilsen


Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Parkvesenet



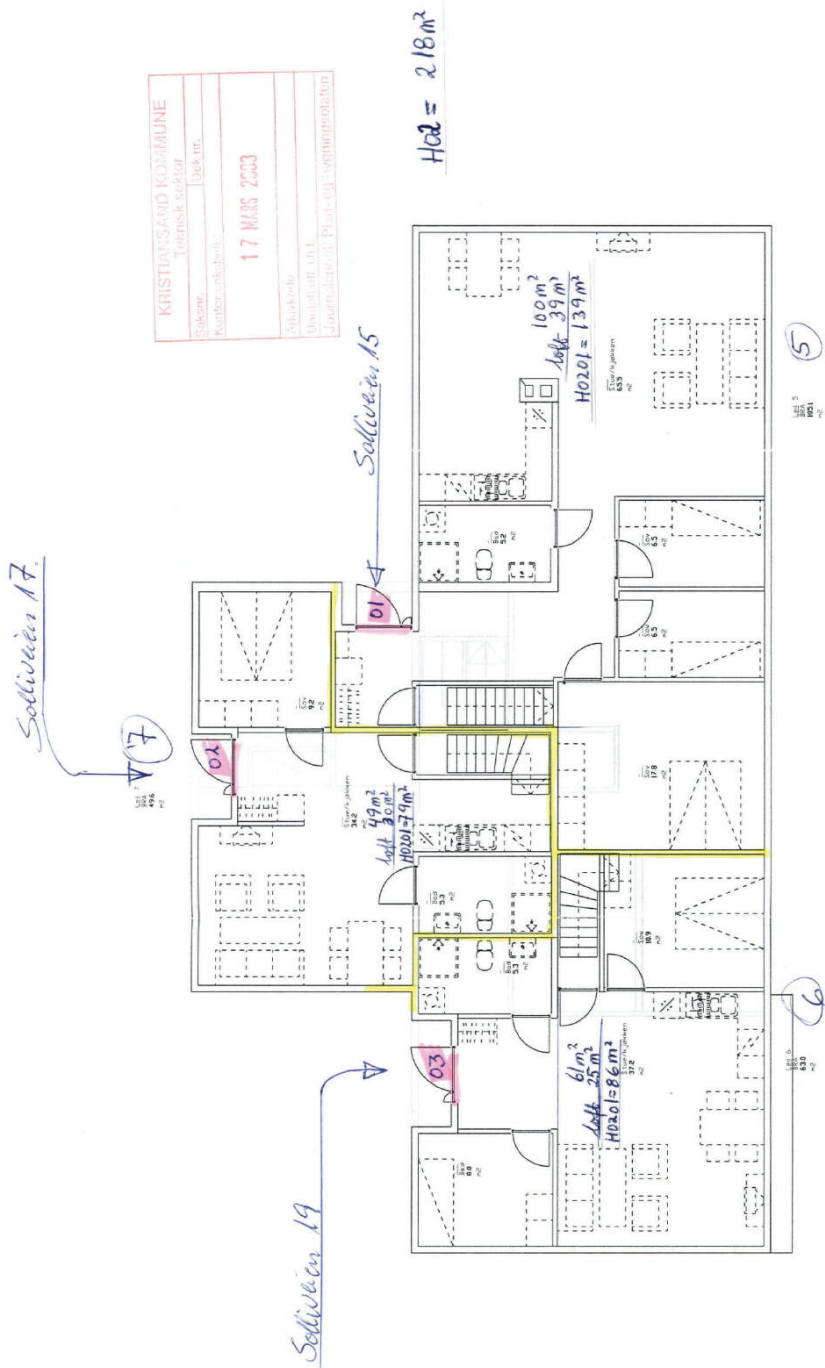
100. Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



Understand

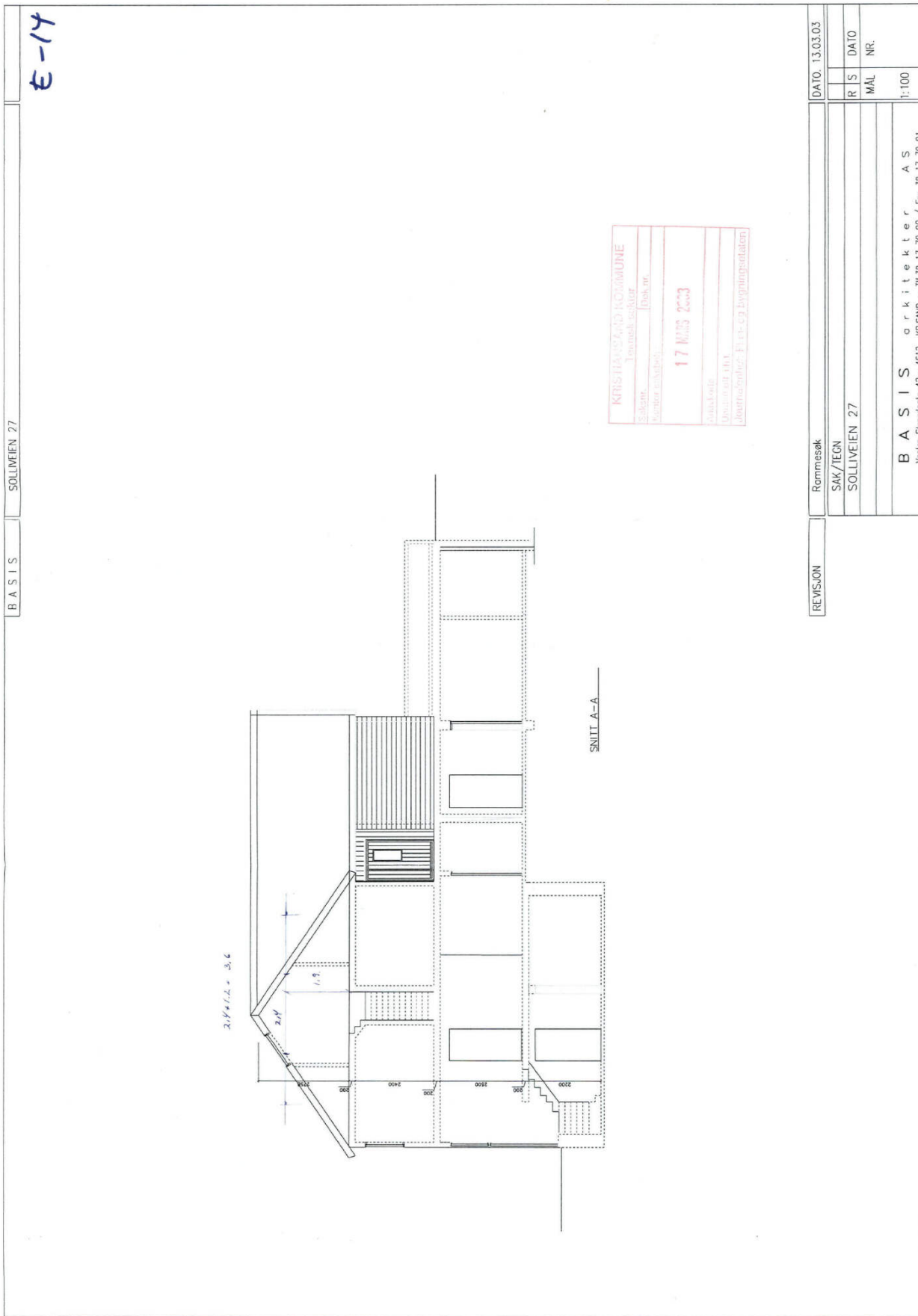
REVISION	Rammesøk	DATE 13.03.03
	SAK/TEGN	R S DATE
	SOLLIVETEN 27	MAL NR.
		1:100

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AIS

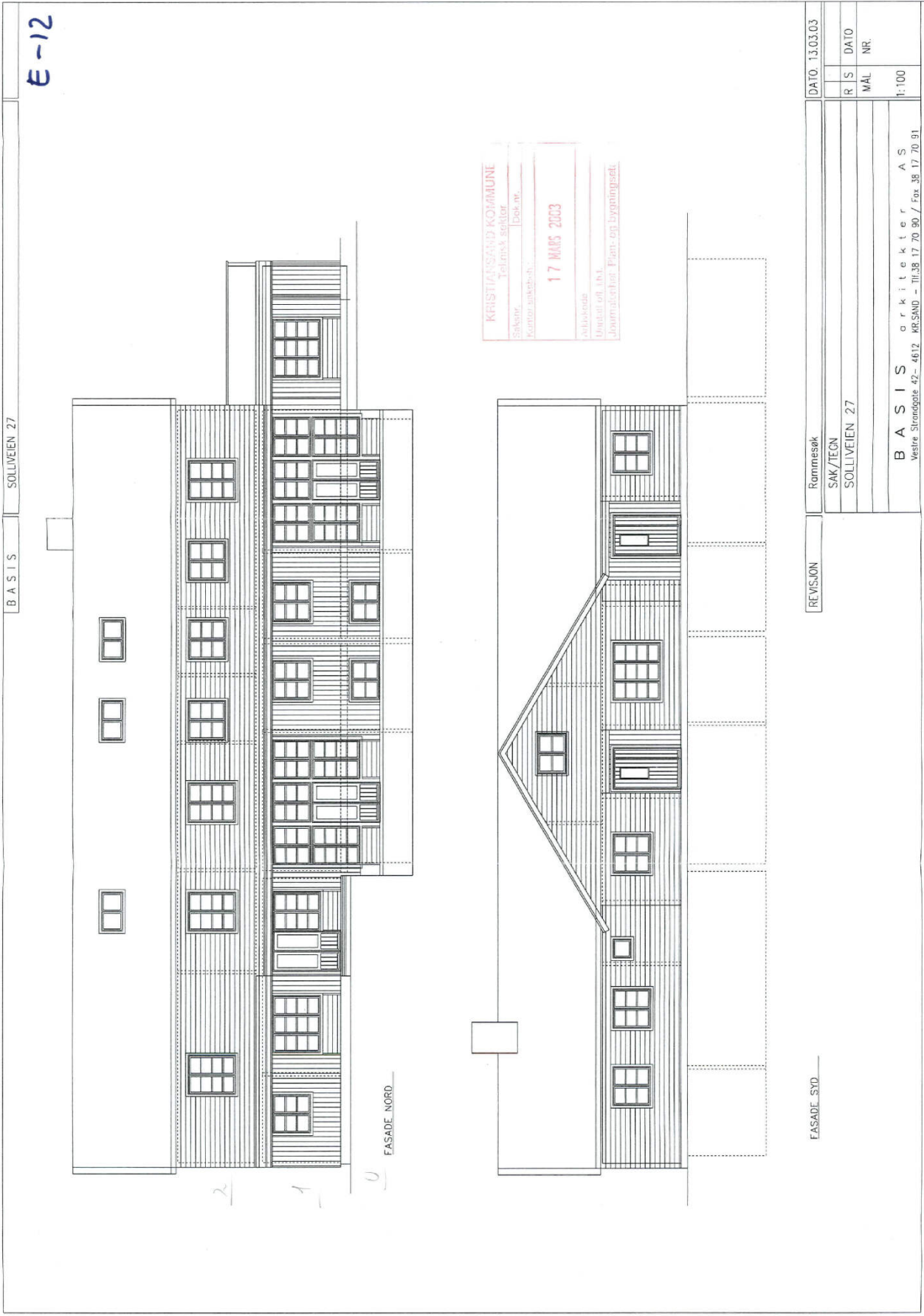


REVISION	Rammesøk	DATE: 13.03.03
	SAK / TEGN	R / S
	SOLLIVEIEN 27	DATE
		MÅL
		NR.
	B A S I S	1:100
	arkitekt	
	A S	
	Notre, Strandgata 43-4512	
	60 SAND - Tlf 18 70 60 / Fax 18 70 91	

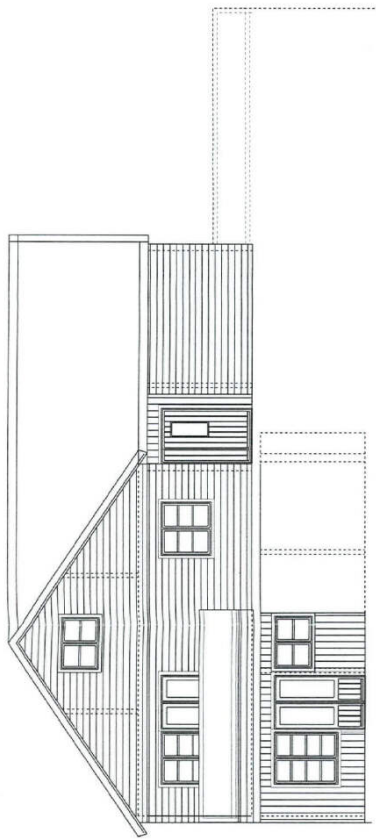
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



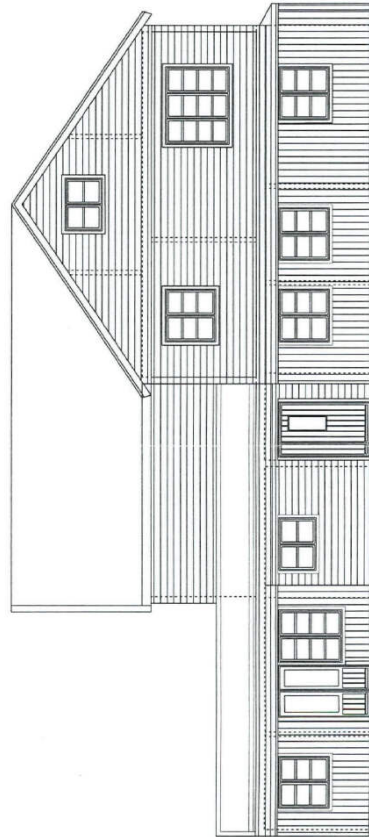
0 50 100. Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



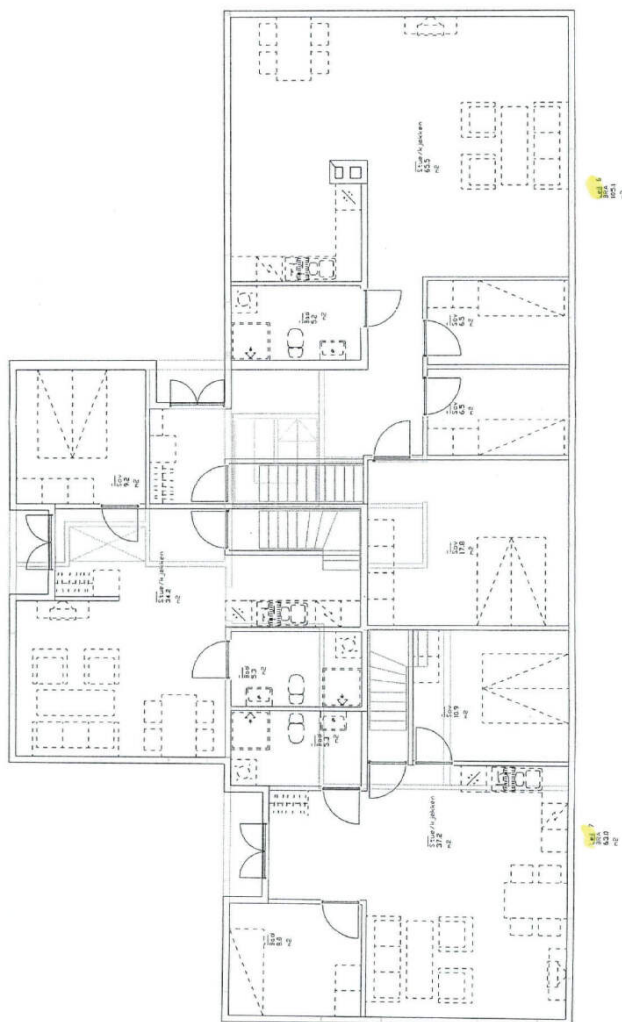
FASADE VEST

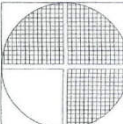


FASADE ØST

REVISION	Rammesøkk	DATE	13.03.03
	SAK/TEGN	R S	DATE
	SOLLIVEIEN 27	MÅL	NR.
	B A S I S a r k i t e k t e r A S		
	Vestre Strandgate 42 - 4512 KR 5NM - Tlf. 38 17 70 90 / Fax 38 17 70 91		

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



REVISION	SAK/TEGN		DATO. 00.00.03	
	SOLLIVEIEN 27		RIS	DATO
	BASIS arkitekter AS Vestre Skovgate 42 - 4612 KESAND - Tlf 38 17 70 90 / Fax 38 17 70 91		MAL	NR.
			1:100	0230-

0

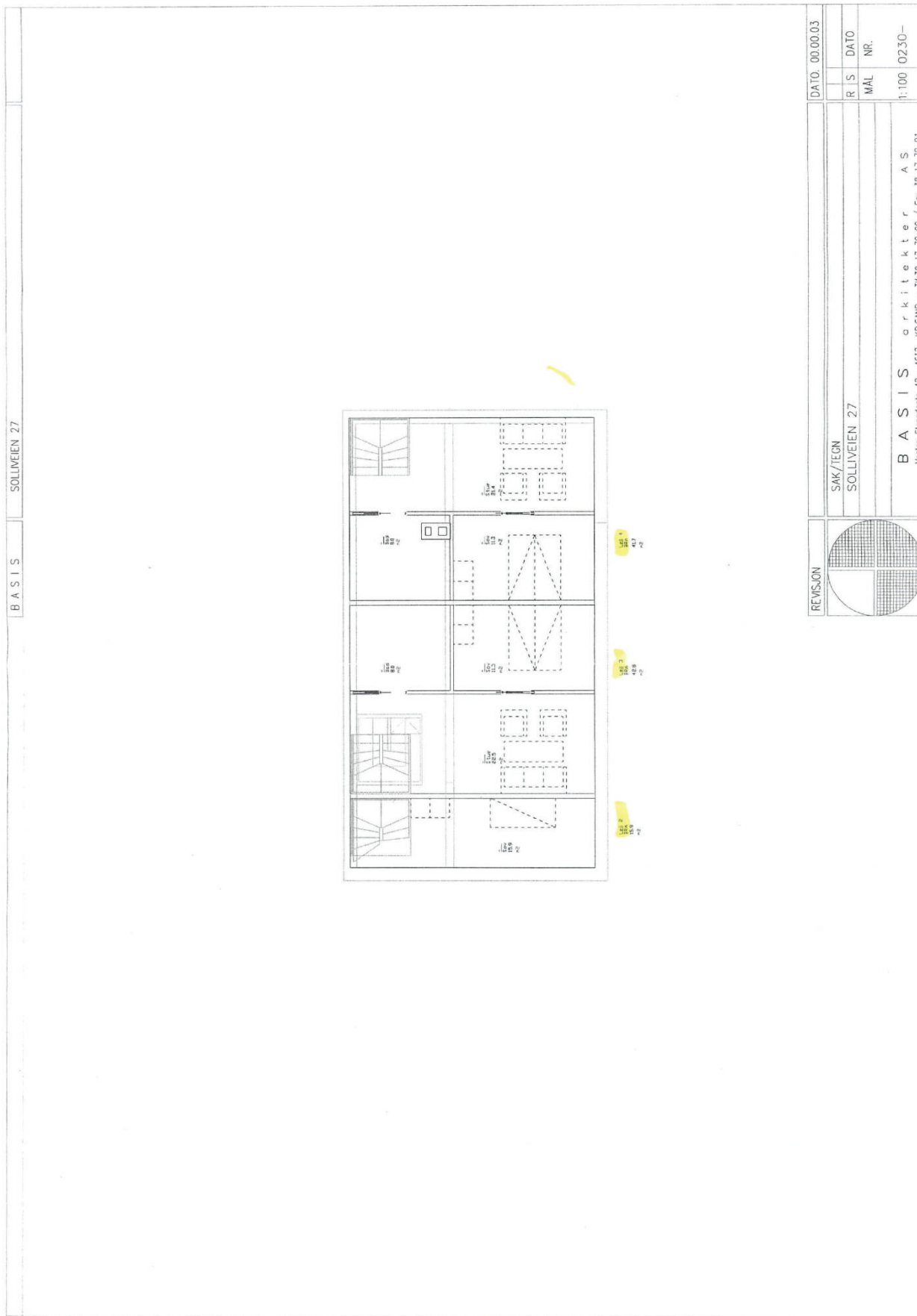
50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

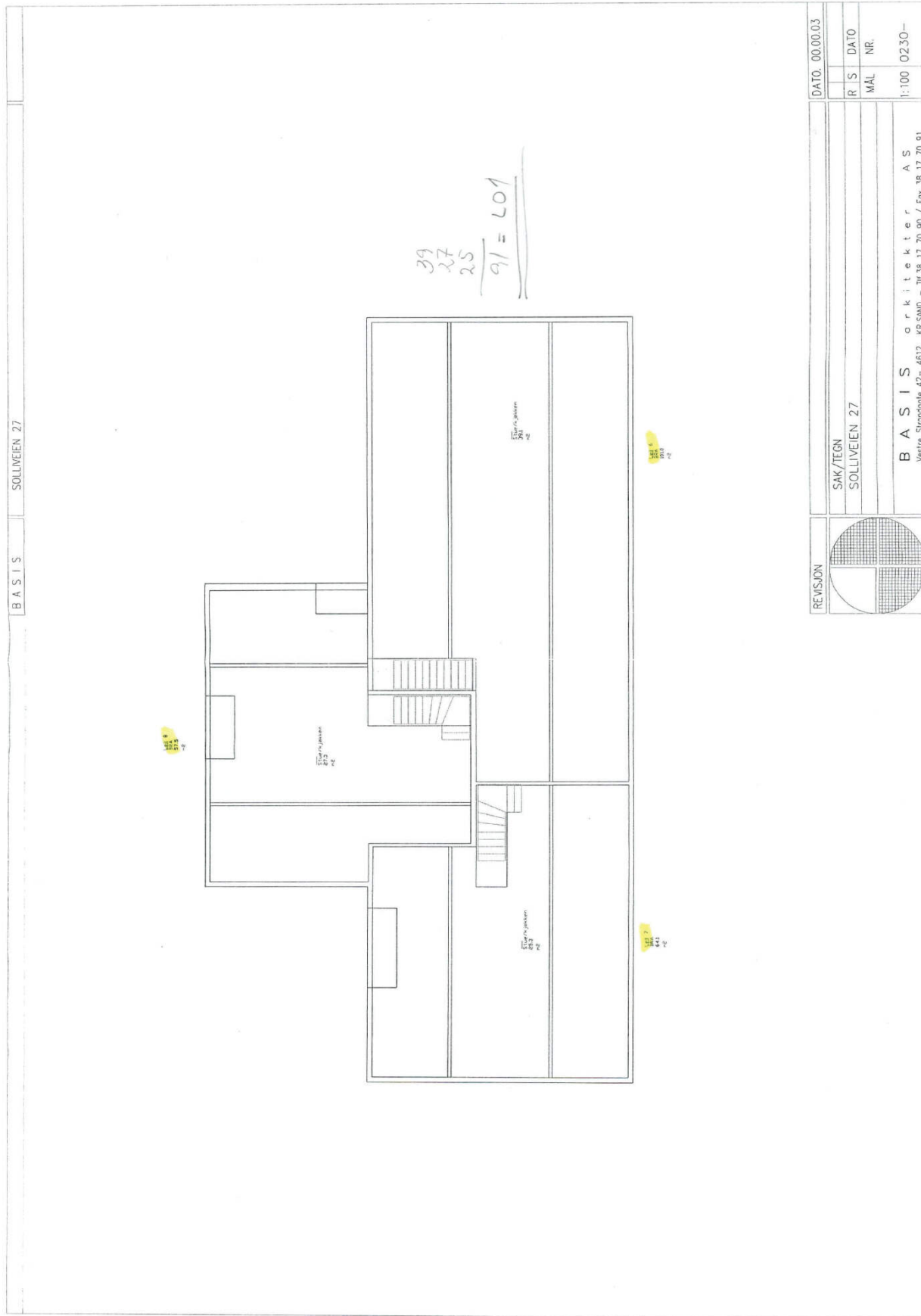
Dansk Scanning AS



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plotet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



0 50 100

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



Kristiansand
kommune

NILSEN BYGGTJENESTER AS
Konvallvegen 44
4706 VENNESLA

Vår ref.:
BYGG-20/00372-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
07.08.2020

Solliveien 31, 13/243 - bruksendring og ombygging

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 243 / 0 / 3
Ansvarlig søker: NILSEN BYGGTJENESTER AS
Tiltakshaver: Tor Andre Fjellstad

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 23.06.2020 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter bruksendring og ombygging for utvidelse av kjøkken i en boenhet.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da naboers/gjenboers interesser ikke berøres av tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak. Vilkår for dispensasjon i vårt vedtak av 03.02.2020 gjelder også for dette vedtaket da tiltaket gjelder utvidelse av kjøkken i samme boenhet.

Søknaden:

Søknaden omfatter bruksendring og ombygging for utvidelse av kjøkken i en boenhet i byggets første etasje. Inkludert denne boenheten er bygget på til sammen 8 boenheter. Kjøkken utvides med bodareal som ikke er en del av boenheten/branncellen. Eksisterende bod er oppgitt til 3,8 m². Vegg mellom kjøkken og bod rives for å få et mer romslig kjøkken. Eksisterende dør fra bod til gang vil bli «tettet igjen i henhold til brannkravet». Det foreligger en egen brannrapport på dette tiltaket. Det er oppgitt at kravet til bodplass vil bli opprettholdt ved felles boder som ligger vegg i vegg med aktuelle bod. Samlet areal

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

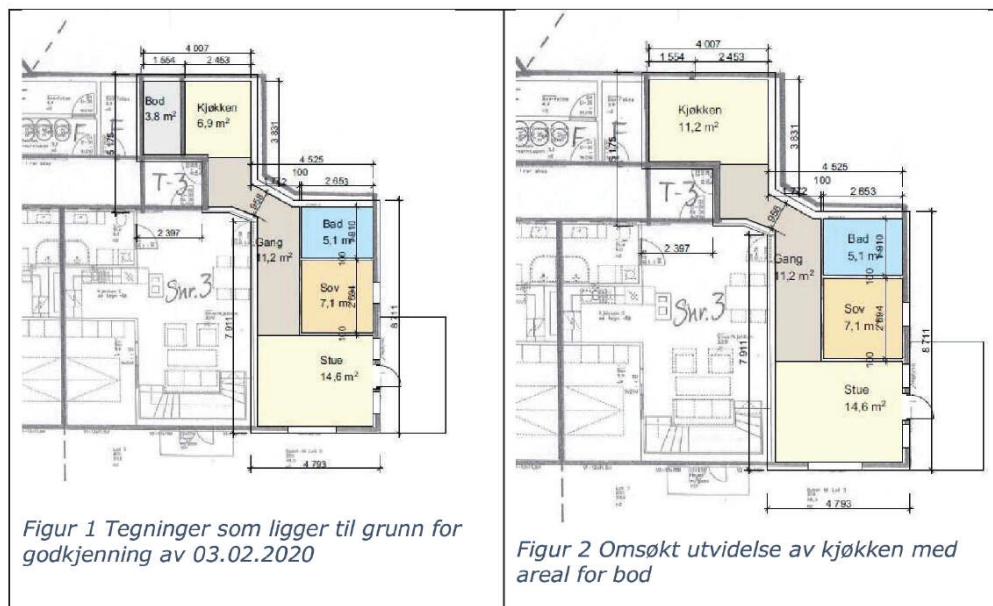
**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

for boenhet etter ombygging er oppgitt til 50,2 m² BRA. Søknaden er mottatt 23.06.2020.



Gjeldende plangrunnlag:

Området er uregulert. Eiendommen er innenfor arealformålet bebyggelse og anlegg, nåværende i arealdelen av kommuneplanen.

Tidligere gitt dispensasjon fra plankrav:

Plan- og bygningssjefen ga ved vedtak av 03.02.2020 dispensasjon fra plankravet og tillatelse til etablering av ny selvstendig boenhet (oppdeling) på følgende vilkår:

1. Avkjørsel mot Vågsbygdveien (mot nord) skal stenges på en slik måte at det ikke lenger er mulig å benytte avkjørselen. Dette skal gjøres ved at det graves grøft, settes opp gjerde/hekk eller lignende. Stengingen skal være etablert så snart som mulig og senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
2. Oppgradering av lekeplass (utstyr og plassering) avklares med parkvesenet. Oppgraderingen skal være etablert så snart som mulig og senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Eiendomsforhold:

Det gjøres oppmerksom på at endringer på seksjonerte eiendommer medfører at eiendommen bør reseksjoneres.

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.

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Dokumentasjon i form av bilder som viser at avkjørsel mot Vågsbygdveien er permanent stengt, jf. vilkår.
3. Dokumentasjon i form av bilder som viser oppgradering av lekeplass, jf. vilkår.
4. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer).

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

Gebyr:

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Bruksendring	5082	7 200
Ombygging	5036	8 400
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		16 600

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Einar Sagen
Ingeniør

Svend Åge Strisland
Leder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Tor Andre Fjellstad

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller 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.



NOTAT

Til: Einar Sagen

Dato: 11.12.2019

Fra: Ina Eidem

Saksnr: 201907798-10

Arkivkode: 13,243/ ---/ L42

Solliveien 31 - 13/243 snr 3 - etablering av ny boenhet i eksisterende bygg - uttalelse fra ingeniørvesenet

Viser til tidligere uttalelse vedrørende parkering, som ligger vedlagt i dokument 3.

Ingeniørvesenet kan akseptere en parkeringsdekning på 1,5 pr. boenhet, og med vilkår om at avkjørselen ut mot Vågsbygd Ringvei stenges fysisk.

Med hilsen

Ina Eidem
Ingeniør

NOTAT

Til: Einar Sagen

Dato: 22.11.2019

Fra: Helmer Espeland

Saksnr: 201907798-7

Arkivkode: 13,243/ ---/ L42

Solliveien 31 - 13/243 snr 3 - etablering av ny boenhet i eksisterende bygg - uttalelse fra Parkvesenet

Jeg viser til søknad.

Tiltaket forutsetter at krav til leketilbud kan løses innenfor kommuneplanens rammer. I dette tilfellet er arealkravene til barn i skolealder og barn under skolealder løst med sandlekeplass og nærmiljøpark innenfor avstandskravene.

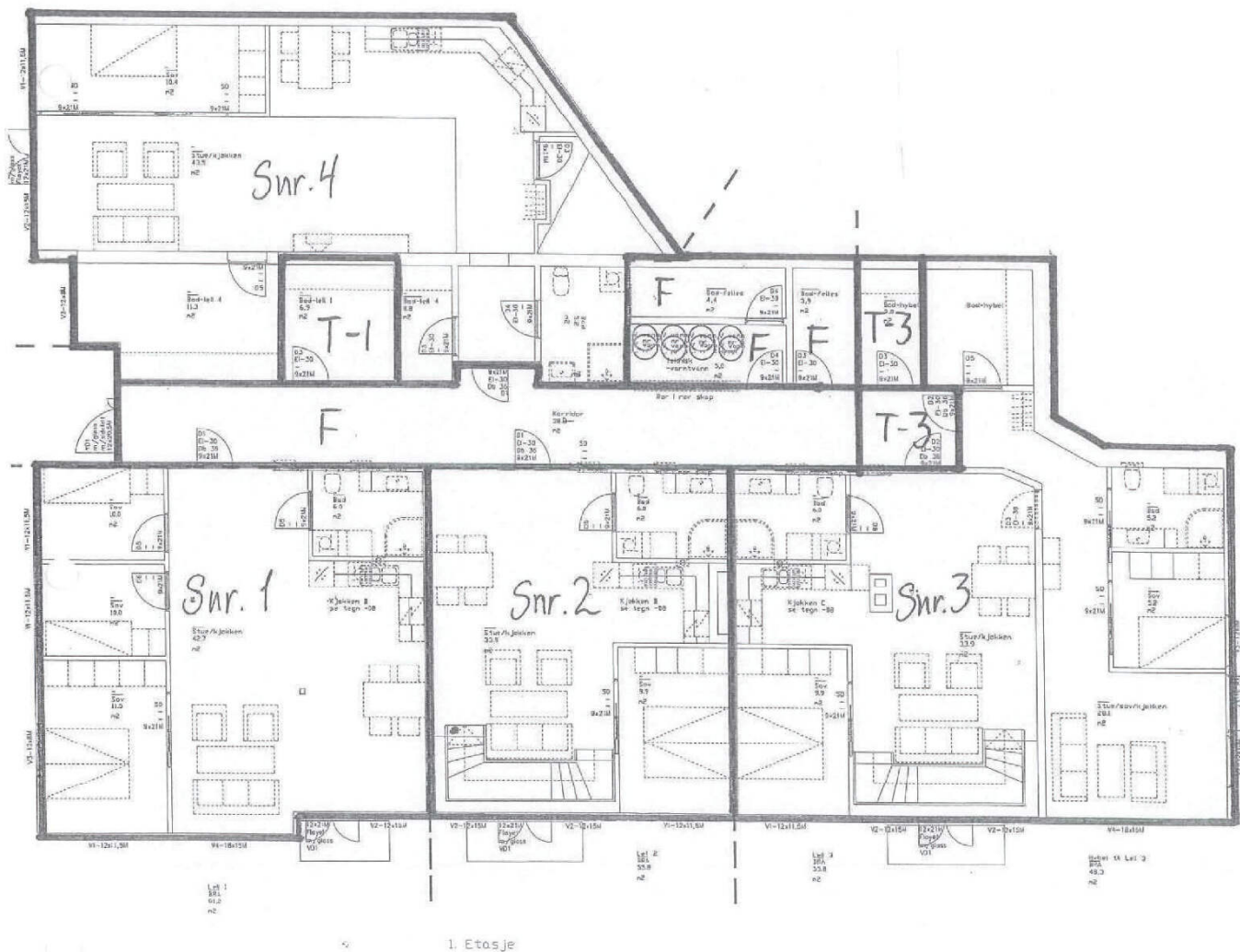


Sandleketilbudet er ikke i samsvar med krav i kommuneplanen/Utomhusnormal og må oppgraderes forholdsmessig med ett lekeelement. Utstyr og plassering i dialog med lekeplasskonsulent Tone Trelsgård.

Med hilsen

Helmer Espeland
Rådgiver

Gnr. 13 bnr. 243
Bilag nr. 3 / 5
1. etg.



Adresse :
Seksjon 1-4 - Solliveien 31

REVISJON	ANMODNINGER	DATUM
1	SOP/ED	05.05.2010
2	SOLLIVIKEN 31	05.05.2010
3	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
4	BASIS	05.05.2010
5	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
6	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
7	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
8	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
9	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
10	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
11	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
12	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
13	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
14	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
15	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
16	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
17	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
18	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
19	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010
20	PLAN 1. ETASJE	05.05.2010

From: Trond Remi Nilsen <nilsenbyggjenester@hotmail.com>
Sent: Tuesday, June 23, 2020 6:04 AM
To: Post Byutvikling
Cc: Einar Sagen
Subject: Solliveien 31 Bruksendring Bod utenfor boenhet til hoveddel
Attachments: 5174-soknad-om-tillatelse-til-tiltak_2020.pdf;
10213771_Brannkonsept_Solliveien 31_REv01_A.pdf; Opplysninger Ytre
rammer.pdf; 5181-Erklæring_om_ans.rett_mushom.pdf; Sweco.pdf; A20-1
Plan 1. Etasje.pdf; 5185-Gjennomføringsplan.pdf; 19185 Solliveien 31.
Erklæringer kontroll RIBr_Konsepta AS_28.08.19.pdf; erklæringer-
RIBr.pdf; A20-1 Plan 1. Etasje.pdf; kjøkken hybel.Samtykke Sameiet.pdf;
Følgebrev.pdf

Hei
Nilsen Byggjenester AS leverer på vegne av Tor Andre Fjellstad søknad om bruksendring av en bod til
hoveddel.

Mvh
Trond Remi Nilsen
Nilsen Byggjenester AS
Tlf 91874403





Kristiansand
kommune

NILSEN BYGGTJENESTER AS
Konvallvegen 44
4706 VENNESLA

Vår ref.:
BYGG-20/00372-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.02.2020

Solliveien 31, 13/243 snr 3 - etablering av ny boenhet i eksisterende bygg - Dispensasjon og tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 243 / 0 / 3
Ansvarlig søker: NILSEN BYGGTJENESTER AS
Tiltakshaver: Tor Andre Fjellstad

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 13. november 2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppdeling til ny boenhet i eksisterende bygg samt godkjenning i ettertid av endring/ombygging. Det søkes videre om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om plankrav (§ 2), uteoppholdsareal (§ 7 c) og parkering (§ 11) vedrørende omsøkt oppdeling til ny ekstra boenhet.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), jfr. [§ 19-3](#), gis på vilkår, dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om plankrav (§ 2), minste uteoppholdsareal (§ 7 c) og parkering (§ 11) for omsøkte oppdeling til ny boenhet. Som vilkår er satt:

1. Avkjørsel mot Vågsbygdveien (mot nord) skal stenges på en slik måte at det ikke lenger er mulig å benytte avkjørselen. Dette skal gjøres ved at det graves grøft, settes opp gjerde/hekk eller lignende. Stengingen skal være etablert så snart som mulig og senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
2. Oppgradering av lekeplass (utstyr og plassering) avklares med parkvesenet. Oppgraderingen skal være etablert så snart som mulig og senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
PB Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Eiendommen er seksjonert og det foreligger samtykke fra sameiet.

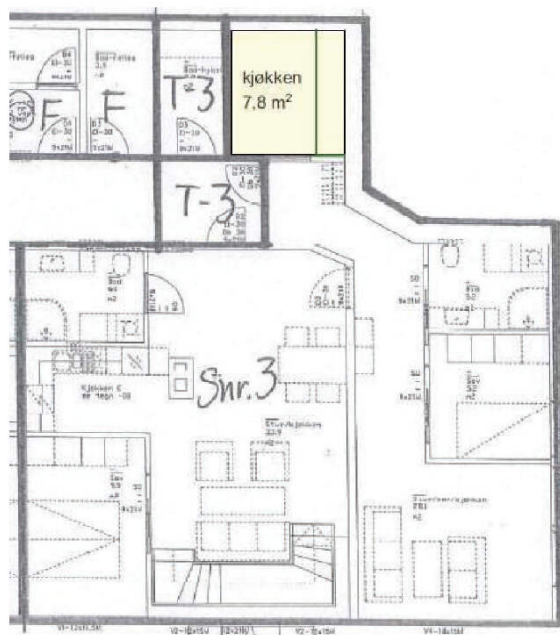
Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

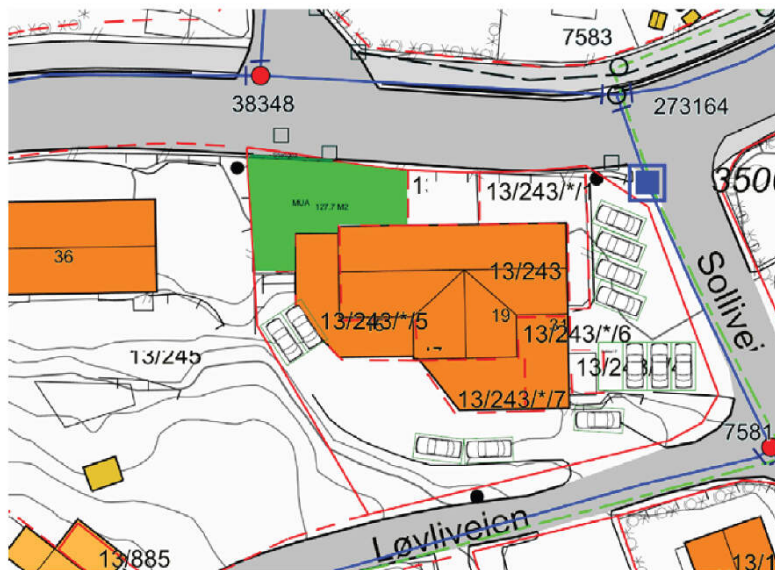
Søknaden:

Søknaden omfatter etablering av ny boenhet i eksisterende bygg, dvs. en oppdeling av eksisterende boenhet (seksjon nr. 3) i byggets første etasje til en ekstra selvstendig boenhet. Dette vil gi en økning av antall boenheter i bygget fra 7 til 8 boenheter. Søknaden omfatter også godkjenning i ettertid av utført endring/ombygging, en økning av bruksareal (kjøkken og gang) og separat inngang for utleie-del. I søknaden er oppgitt at dette ble utført ved ombyggingen av bygget jf. byggesaken fra 2003/2004 (byggesak nr. 200302191), men er tidligere ikke omsøkt. Denne økningen av bruksareal som bl.a. består av kjøkken, oppgitt til 7,8 m², vil bli kjøkken for ny boenhet. Den opprinnelige leiligheten, inkludert utleie-del (hybel-leilighet), har et oppgitt bruksareal på ca. 145 m². I søknaden er oppgitt at etter en oppdeling til to boenheter vil den største boenheten bli på ca. 92 m² og den minste ca. 52 m². I søknaden er oppgitt at avkjørsel mot Vågsbygdveien vil bli stengt.

Det søkes videre om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om plankrav (§ 2), uteoppholdsareal (§ 7 c) og parkering (§ 11) vedrørende omsøkt oppdeling til ny ekstra boenhet. Komplette søknad er mottatt 13. november 2019. For ny boenhet vil det bli 1,5 parkeringsplasser og en parkeringsplass vil bli brukt til sykkelparkering. Uteoppholdsareal er oppgitt til ca. 60 m². Komplette søknad er mottatt 13. november 2019.



Figur 1 Planløsning – plantegning for del av 1. etasje viser ny boenhet med kjøkken på 7,8 m² som ligger til høyre for den største leiligheten (merket med Snr. 3)



Figur 2 Situasjonsplan

Gjeldende plangrunnlag:

Området er uregulert. Eiendommen er innenfor arealformålet bebyggelse og anlegg, nåværende i arealdelen av kommuneplanen. Aktuelle bestemmelser i kommuneplanen er følgende:

- § 2 plankrav.
- § 7c) Uteoppholdsareal til bolig. I Kvadraturene med nære randsone, samt bydels og områdesentrene skal minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal være 25 m². I resten av kommunen er kravet minimum 80 m². Nærmere krav for de enkelte områder fastsettes i reguleringsplan.
- § 11 bokstav b) parkering – ytre sone.
 - Bil: 2 biler pr. bruksenhet, på egen tomt eller 1,5 biler på felles parkeringsplass
 - Gjesteparkering: 0,25 bil pr. bruksenhet på offentlig parkeringsplass
 - Sykkel: min 2 pr. bruksenhet.

Byggetomten:

I følge matrikkelen er eiendommen bebygget med bolighus med til sammen 7 boenheter med et samlet bruksareal på 794 m².

Avkjørsel:

Eksisterende avkjørsel fra øst skal benyttes. Avkjørsel skal etableres i henhold til gjeldende regulering med maksimal bredde 7 meter. Det gjøres oppmerksom på at fast dekke ut over dette ikke kan etableres mellom vei og boligtomt. Dette for ivaretagelse av grøfter og bortledning av overvann.

Naturmangfoldloven:

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Naturmangfoldet blir ikke berørt da tiltaket omfatter endring i eksisterende boligbygg og at utearealet til eiendommen tidligere er opparbeidet.

VA-tilkobling:

Det forutsettes at tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet og at det er tilstrekkelig vann for sløkkevegn og eventuelt sprinkling.

Eiendomsforhold:

Det gjøres oppmerksom på at endringer på seksjonerte eiendommer medfører at eiendommen bør re-seksjoneres.

Overvann:

Det forutsettes at avledning av grunn- og overvann er sikret.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet og parkvesenet for uttalelse. Vi kan ikke se at øvrige sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden.

Ingeniørvesenet har i notat av 11.12.2019 uttalt følgende:

- Viser til tidligere uttalelse vedrørende parkering, som ligger vedlagt i dokument 3.
- Ingeniørvesenet kan akseptere en parkeringsdekning på 1,5 pr. boenhet, og med vilkår om at avkjørselen ut mot Vågsbygd Ringvei stenges fysisk.

Ingeniørvesenet har i e-post av 5. april 2019 meddelt følgende til tiltakshaver:

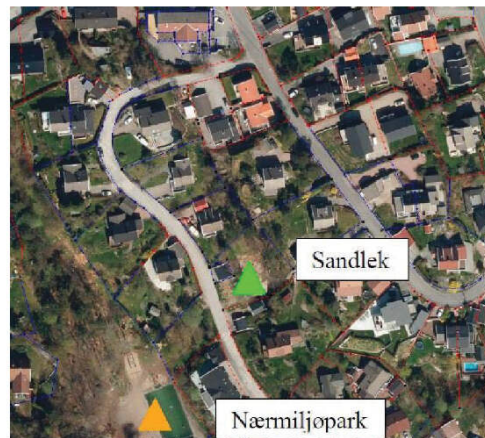
Viser til henvendelse vedrørende parkeringsdekning i forbindelse med ønske om seksjonering fra 7 til 8 bruksenheter.

I henhold til kommuneplanen er det krav om parkeringsdekning på 2 plasser pr boenhet. Ingeniørvesenet kan akseptere en parkeringsdekning på 1,5 pr boenhet, med vilkår om at avkjørselen mot Vågsbygd Ringvei stenges. Ut ifra hva jeg kan se er denne avkjørselen aldri søkt om, og den anses som trafikkfarlig med dårlig sikt ut mot en svært trafikkert samlevei. De som benytter denne avkjørselen må akseptere at avkjørselen stenges, mot at en parkeringsdekning på 1,5 kan aksepteres.

Avkjørselen må stenges på en slik måte at det ikke lenger er mulig å benytte avkjørselen. Dette må sikres ved at det graves grøft, settes opp gjerde/hekk eller lignende.

Parkvesenet har i notat av 22.11.2019 uttalt følgende:

- Tiltaket forutsetter at krav til leketilbud kan løses innenfor kommuneplanens rammer. I dette tilfellet er arealkravene til barn i skolealder og barn under skolealder løst med sandlekeplass og nærmiljøpark innenfor avstandskravene.
- Sandleketilbudet er ikke i samsvar med krav i kommuneplanen/utomhus-normal og må oppgraderes forholdsmessig med ett lekeelement. Utstyr og plassering i dialog med lekeplasskonsulent Tone Trelsgård.



Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med arealdelen av kommuneplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om plankrav (§ 2), minste uteoppholdsareal (§ 7c) og parkering (§ 11) vedrørende omsøkt oppdeling til ny ekstra boenhet. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

- Ved omsøkte tiltak vil det ikke endres noe på byggets volum eller innvendig i bygget. Det blir ikke endring av fasader. Leiligheten har vært benyttet til utleie.
- Det er i dag 12 parkeringsplasser på området og med 1,5 p-plasser pr boenhet er dette tilstrekkelig. Det er i dag en utkjørsel fra tomta foran leiligheten. Denne vil bli sperret av med gjerde og området her blir uteoppholdsareal, hageområde.
- Det er utarbeidet avtale til felles lekeplass. Det er tidligere laget avtale med Løvlien Velforening om bruk av lekeplass slik at krav til lekeplass er ivarettatt. Det er laget ny avtale for ny boenhet med velforeningen.
- Området er et sentralt område der det er mye fortetning og veldig sentrumsnært med tanke på Vågsbygd senter ol. Det er en godt utbygd kollektivtransport med holdeplass i umiddelbar nærhet.
- Etter vårt skjønn vil ikke det omsøkte tiltaket tilsidesette hensynene og vi kan ikke se at det foreligger vesentlige ulemper med innvilgelse av dispensasjonen. Vi vurderer de samlede fordelene større enn ulempene, og derfor at det er grunnlag for innvilgelse av dispensasjonen.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen (kommunedelplanen) er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i bygge-områdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetssperspektiv.

Hensynet bak bestemmelsen om minste uteoppholdsarealer er å sikre at det ved etablering av nye boenheter oppnås sammenhengende arealer som er egnet for opphold, lek og aktiviteter for alle grupper.

Hensynet bak bestemmelsen om krav til parkering (og gjesteparkering) er å sikre at eiendommer tilrettelegges for tilstrekkelig parkering i forhold til bebyggelsens formål (f.eks. bolig, forretning, kontor). Dette gjelder også parkering for gjester og besøkende. Parkering på den enkelte eiendom gir økt trafiksikkerhet ved at en i størst mulig grad unngår parkering i gatene.

Arealdelen av kommuneplanen (gamle Kristiansand), som trådte i kraft i 2011, fastsetter plankrav, krav til parkering og uteoppholdsareal for nye boenheter. Kommuneplanen har ikke tilbakevirkende kraft og øvrige boenheter i bygget, som er godkjent før kommuneplanen trådte i kraft, vil ikke få nye krav. Tegninger som

ble lagt til grunn for opprinnelig godkjent boenhet (jf. byggesaken fra 2003/2004) viser en egen utleie-del med ett-roms hybel-leilighet med bad i tillegg til hoved-leiligheten. I søknaden er oppgitt at denne utleiedelen har vært i bruk til utleie. Denne utleie-delen og tilhørende kjøkken, gang og separat inngang (jf. endring/ombygging som søkes godkjent i ettertid) søkes godkjent som selvstendig boenhet. En ny boenhet vil gi en økning fra 7 til 8 boenheter i leilighets-bygget.

Kommuneplanens krav til lekeplass kan oppfylles ved oppgradering av eksisterende lekeplass, jf. uttalelse fra parkvesenet. Ingeniørvesenet kan akseptere 1,5 biloppstillingsplasser. Ingeniørvesenet forutsetter at eksisterende avkjørsel mot Vågsbygdveien (mot nord) stenges permanent. Ny boenhet er relativt liten og er oppgitt til 52 m². Boenheten inngår som en del av et eksisterende leilighetsbygg og vi vurderer at dette medfører at kravet til uteoppholdsareal på 80 m² kan reduseres til 60 m² uten at planen settes vesentlig til side. I vurderingen av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saken, vil bygningsmyndighetene vise til at tiltaket inngår i et leilighetskompleks og at boenheten ved en deling vil benyttes til samme formål som tidligere. Det er ingen sterke hensyn som taler mot å gi dispensasjon til en oppdeling av boenheten ut fra det som fremgår foran.

Vi kan ikke se at en dispensasjon fra plankravet i dette tilfellet vil skape presedens da dette gjelder oppdeling av en boenhet i eksisterende leilighetsbygg med til sammen 7 boenheter, der aktuelle boenhet som oppdeles opprinnelig ble godkjent med egen utleie-del (hybel-leilighet).

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for på gitte vilkår, å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), jfr. [§ 19-3](#) foreligger. Som vilkår er satt følgende:

1. Avkjørsel mot Vågsbygdveien (mot nord) skal stenges på en slik måte at det ikke lenger er mulig å benytte avkjørselen. Dette skal gjøres ved at det graves grøft, settes opp gjerde/hekk eller lignende. Stengingen skal være etablert så snart som mulig og senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
2. Oppgradering av lekeplass (utstyr og plassering) avklares med parkvesenet. Oppgraderingen skal være etablert så snart som mulig og senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Adresse:

Eiendomsdataavdelingen har tildelt tiltaket (den nye boenheten) følgende adresse: Solliveien 31.

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 ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del. Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Dokumentasjon i form av bilder som viser at avkjørsel mot Vågsbygdveien er permanent stengt, jf. vilkår.
3. Dokumentasjon i form av bilder som viser oppgradering av lekeplass, jf. vilkår.
4. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer).

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 (oppdeling/ombygging - 5082) kr 13000,- + dispensasjon (5068) kr 15000,- + kartavgift (5032) kr 1000,- til sammen kr 29000,- - 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

Einar Sagen
Ingeniør

Arne Kjell Brunnes
Leder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Tor Andre Fjellstad

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, 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 de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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

From: Jon Petter Langfeldt
Sent: Thursday, October 29, 2020 9:00 AM
To: Tor Andre Fjellstad
Cc: Marian Thelle
Subject: 2020102526-1 - Solliveien 31 - 13/234 - vedrørende oversvømmelse - ber om utredning

Det er ordinær overvannsledning i Solliveien. Denne avhjelper kun overvann i kommunal vei.

Avrenning og drenering på egen tomt er et privat ansvar.

Vi vil anbefale å sjekke dimensjoner og påkobling av spillvann i bolig og at disse er utført forsvarlig og med riktig dimensjon.

Håndtering av overvann på privat eiendom er ikke et kommunalt ansvar.

Med vennlig hilsen

Jon Petter Langfeldt

Avdelingsingeniør, Ingeniørvesenet – Vei- og Prosjekt

Mobil: +47 97050083 | Kontor: +47 38 24 30 48 | Sentralbord +47 38 07 50 00 |

post.teknisk@kristiansand.kommune.no | Besøksadresse: Rådhusgata 18 , 4604

KRISTIANSAND



Kristiansand
kommune

Fra: Tor André Fjellstad <torandrefjellstad@gmail.com>

Sendt: onsdag 21. oktober 2020 12:42

Til: Post Byutvikling <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>

Kopi: Charlotte Lidahl <marian0771@hotmail.com>

Emne: Vedrørende oversvømmelser i sameiet Solliveien 31

Viser til telefonsamtale med kommunens Vann- og avløpsavdeling, vedrørende gjentakne oversvømmelser i sameiet Solliveien 31, hvor jeg ble oppfordret til å melde inn saken til denne e-postadressen.

Vi har de seneste årene hatt i alt tre oversvømmelser i sameiet, som har oppstått i forbindelse med kraftig regnskyll i området.

Da vi overtok leiligheten i 2016, hadde det tidligere vært oversvømmelse, med tilsvarende årsaksforklaring, og det var derfor installert en pumpe i avløpet, noe vi tok for gitt at var tilstrekkelig sikring. I september 2018, opplevde kommunen noen dager med ekstreme nedbørsmegder, hvor leiligheten på ny ble rammet av oversvømmelse. Saken ble meldt til Gjensidige forsikring, og vi betalte den gang 10.000,- i egenandel.

Den 4. oktober fikk vi på ny oversvømmelse (rent vann, ikke kloakk) gjennom kum i kjellerbod i vår leilighet i sameiet Solliveien 31, i forbindelse med kraftig regnskyll i området. Vi fikk tidlig varslet brannvesenet, slik at skadene ble begrenset til primært å gjelde gulvareal, uten særlig fuktopptrekk i vegg.

Sistnevnte sak er meldt til sameiets forsikringsselskap, som tidligere har varslet om en økning av egenandelen til 50.000,- ved vanninntrengning. Dette er et betydelig beløp for et lite sameie, som den siste tiden har utbetalt i omegn av 2 millioner kroner for å rette opp svært mangelfull og ufagmessig utførelse av utbyggers omgjøring fra næring til bolig, i 2003.

Risikoen for oversvømmelse er til stor bekymring og bidrar til betydelig utrygghet i sameiet. Først og fremst er usikkerhetsmomentet stor, hver gang det regner. Det skaper en vesentlig forringelse av bokvaliteten, og gjør at enkelte rom nærmest blir ubrukelige, av frykt for vanninntrengning. I tillegg er det en økonomisk bekymring; At vi til stadighet må betale store summer i egenandel til forsikringsselskapet, og en frykt for at de på et tidspunkt bestemmer seg for at oversvømmelser ikke lenger er dekningsmessig.

Nå som høsten er her, ber vi om en snarlig tilbakemelding, og utbedring av årsaken til at oversvømmelsene oppstår. Vi ønsker samtidig å be om økonomisk bistand, for å dekke egenandelene til forsikringsselskapet.

På forhånd takk for snarlig tilbakemelding, og effektiv saksbehandling.

Mvh.
Tor André Fjellstad
Tlf: 99 71 13 86

Fullmakt
 Returneres etter tinglysing til
 Tinglyst

TINGLYST

- 8 NOV. 2004

KRISTIANSAND TINGRETT
 DAGBOKNR. 20958

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
 eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Saksnr. 2004/0923

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
	1001 Kristiansand	13	243

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn		Ideell andel ³⁾
160453	Indridi Olafsson		1/1
160852	Torjus Rygnestad		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	81	B	13				25				37			
2	B	104		14				26				38			
3	B	154	B	15				27				39			
4	B	94		16				28				40			
5	B	144	G	17				29				41			
6	B	88	G	18				30				42			
7	B	76	G	19				31				43			
8				20				32							
9				21				33							
10				22				34							
11				23				35							
12				24				36							
Sum tellere:				741	= nevner:				741						



Doknr. 20958 Tinglyst: 08.11.2004 Emb. 093
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
Det er utarbeidet vedtekter for sameiet. Pantesikkerhet for sameiet kr. 10000 pr. seksjon. Til sikkerhet for fellesutgifter	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortøpene sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra pantlaster ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

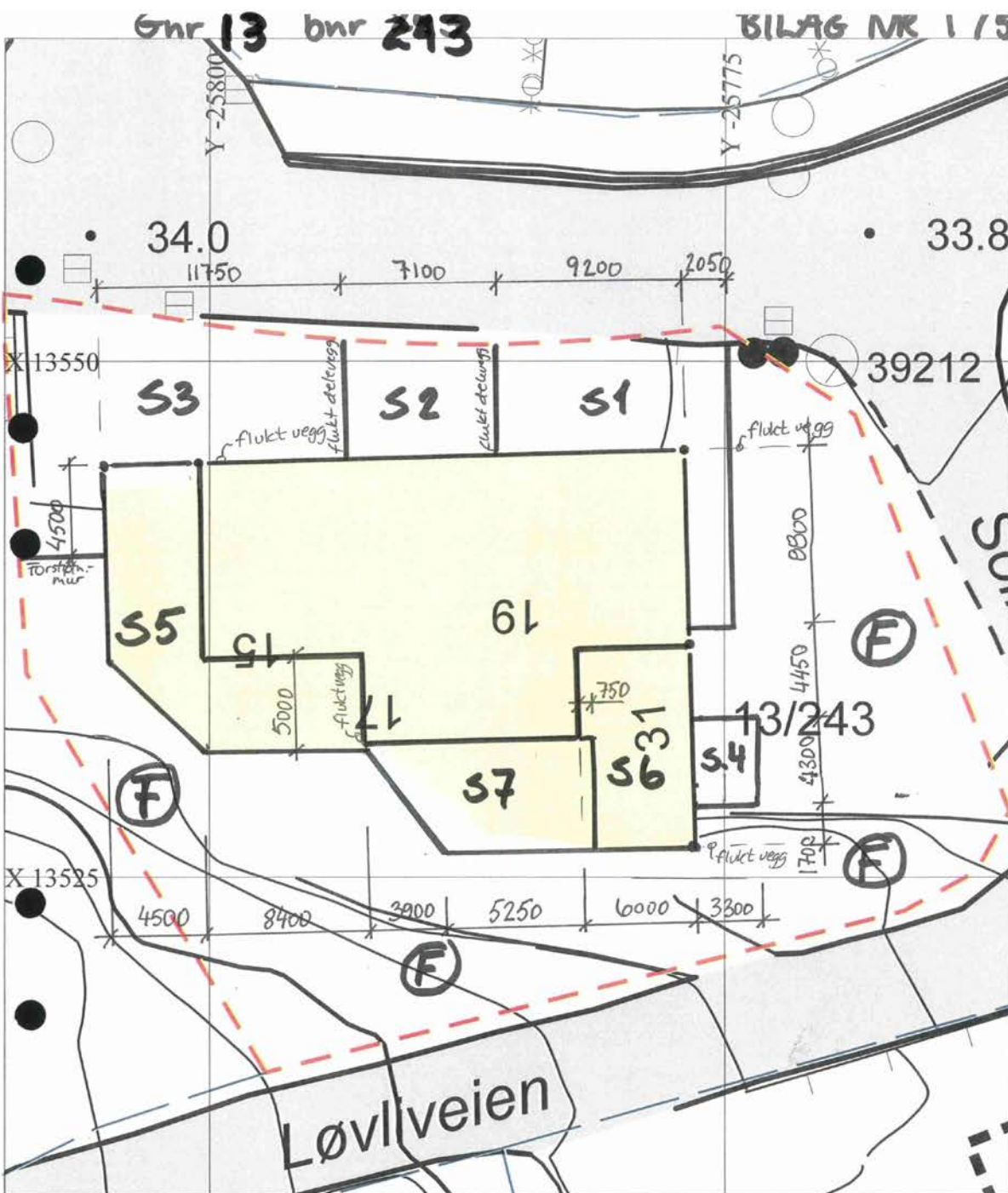
Sted, dato KRISTIANSTAD 28.10.2004 INDRIDI OLAFSSON Kan tinglyses 28 OKT 2004 SPAREBANKEN PLUSS KRISTIANSTAD STEIN HANNEVIK	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) INDRIDI OLAFSSON	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) Kan tinglyses Grollian. Hulle Statsut. eiendomsmegler MNEF GROLLIAN NETLAND HULLØEN EiendomsMegler 1
--	--	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameietet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sied, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Beløring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
13	243
Dato: 24/10-2004	
Stempel og underskrift: Kristiansand kommune KRISTIANSSAND OPPMÅLINGSVESEN <i>Tr Erik Morkand</i>	

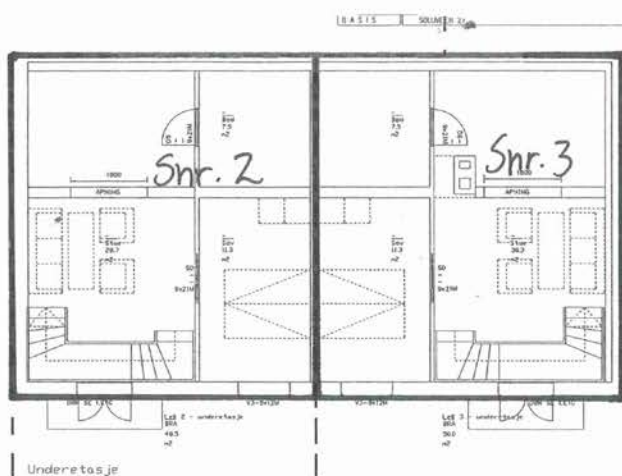
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

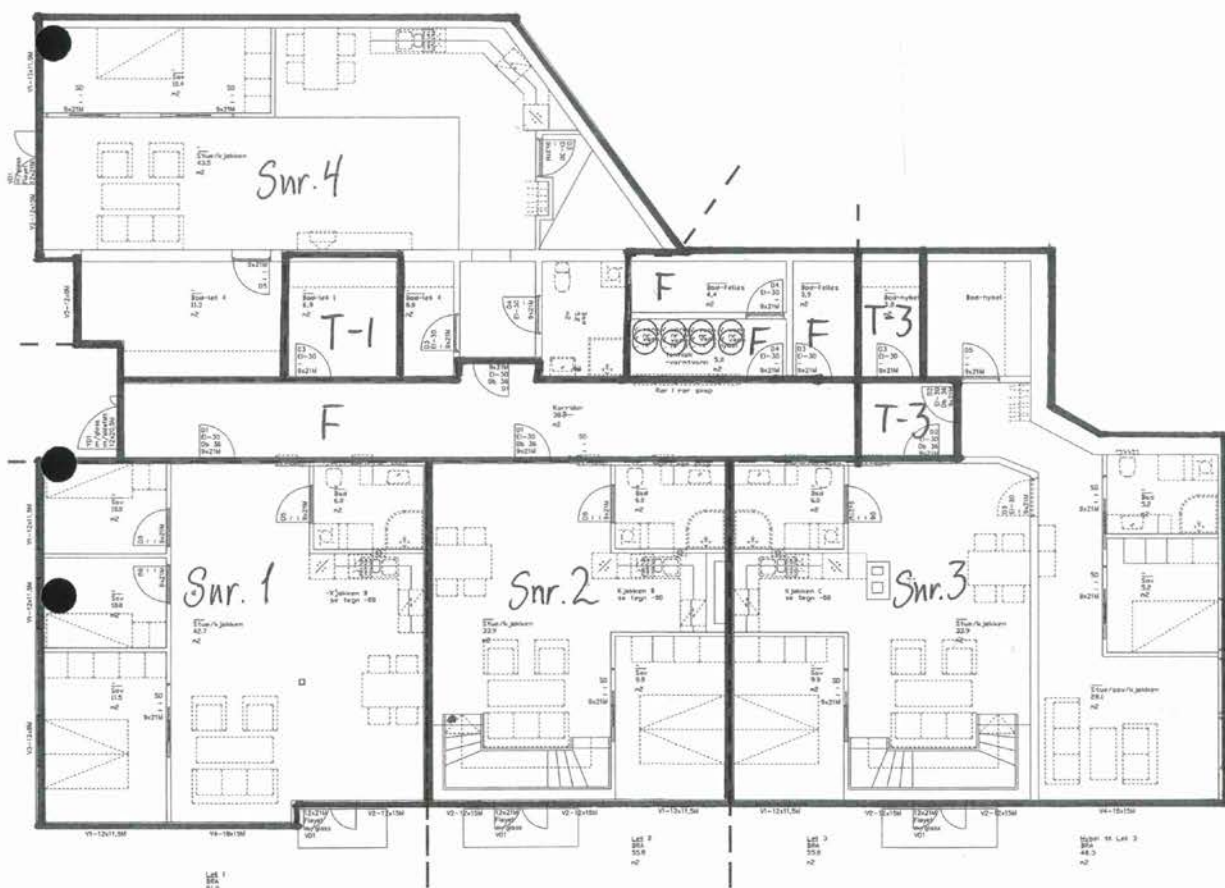


	KRISTIANSAND KOMMUNE SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30		FORENKLET SITUASJONSKART FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER	
	Gnr.: 13	Bnr.: 243	Fnr.:	Snr.:
Adresse: Løvliv. 15		Sokkelhøyde:		
	Datagrunnlag: Digitalt Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2 Målestokk: 1:250 Kartblad:			
	Dato: 20/07/04 Sign.: <i>BB</i>			
	Kvalitet eiendomsgrenser: ——— Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt - - - Usikre eiendomsgrenser			
	Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold. Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.			

Gnr. 13 bnr 243
Bilag nr. 2 / 5
U. etg.



Gnr. 13 bnr. 243
Bilag nr. 3 / 5
1. etg.

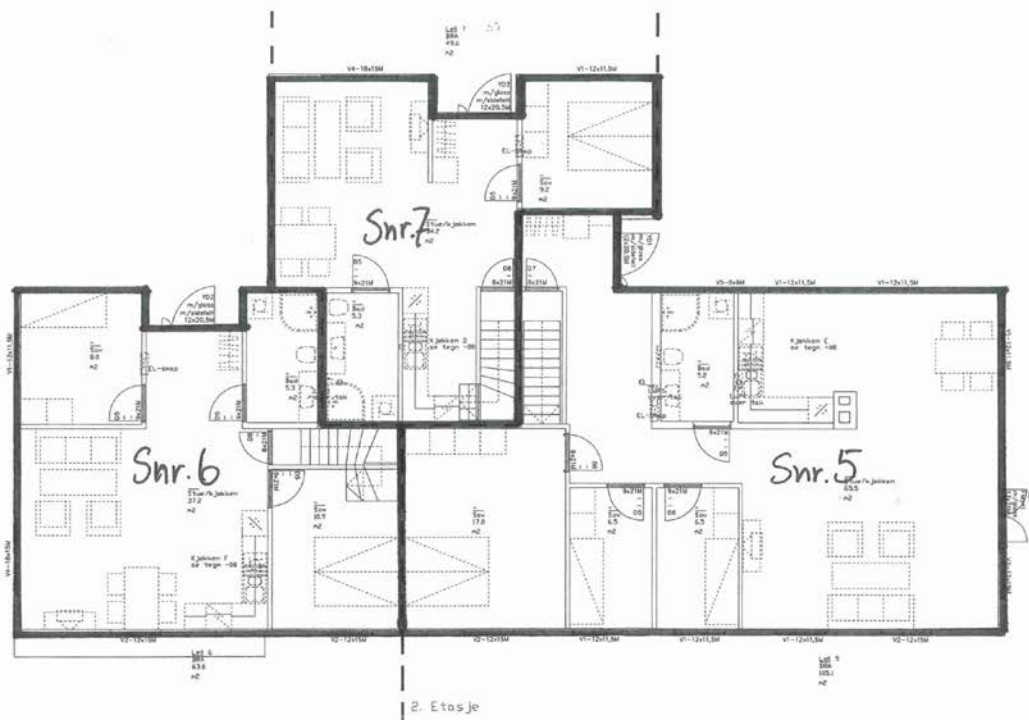


1. Etasje

Adresse:
Seksjon 1-4 - Solliveien 31

PROJEKT	ARKITEKT	UTDATT
PROJEKT	UTDATT	UTDATT
PROJEKT	UTDATT	UTDATT
PROJEKT	UTDATT	UTDATT
PROJEKT	UTDATT	UTDATT
PROJEKT	UTDATT	UTDATT
PROJEKT	UTDATT	UTDATT
PROJEKT	UTDATT	UTDATT
PROJEKT	UTDATT	UTDATT
PROJEKT	UTDATT	UTDATT

Gnr. 13 bnr 243
Bilag nr. 4/5
2. etg

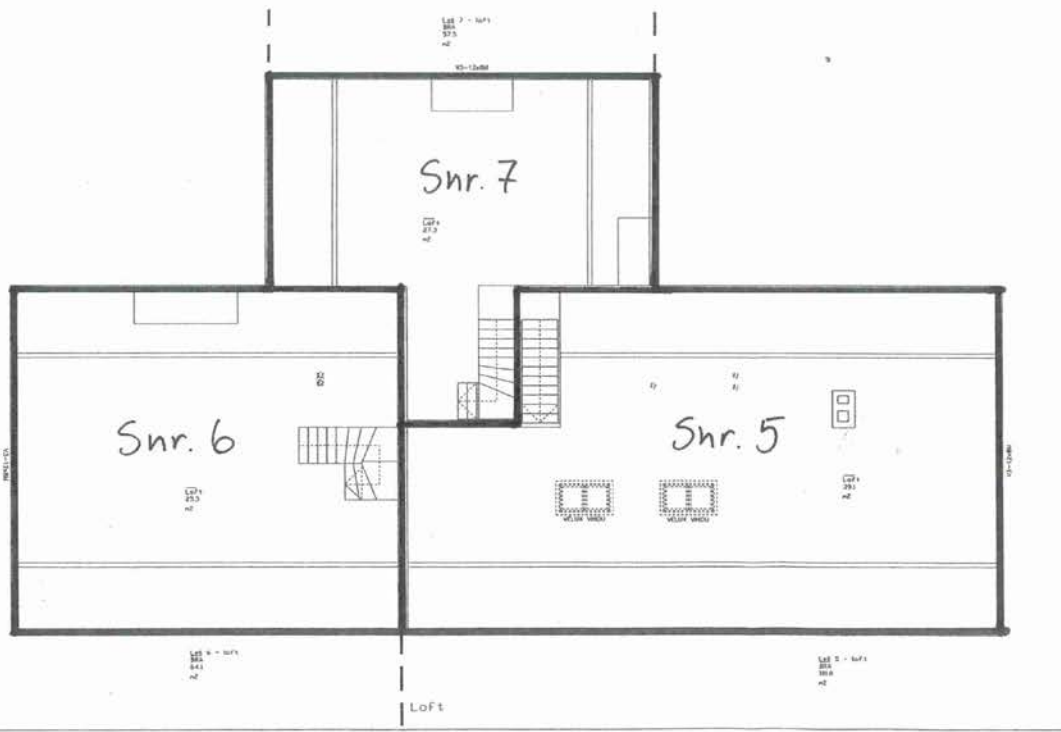


Adresser

Seksjon 5	-	Høoliveien	15
Seksjon 6	-	Høoliveien	19
Seksjon 7	-	Høoliveien	17

PLANTION	ANDREX/LOHMEYER	DA/5	11.07.04
	SW/7020		
	WELDON 27	R 12	24.30
	PLANT 2 CEASE	MAL	NE
		A-2	
		1:100	
	B A S I S		6301-02
	1000 1000000 500 450000 - 1000 10 20 30 40 50 60 70 80		

Gnr. 13 bnr. 243
Bilag nr. 5/5
Loft



REKORD	AMERIKASTÜNDER	SCHW. 17.07.94
	SAR/KOH	
	SOLLVERH. 27	F 1 S 640
	PLAN LOFT X-SELLER OG UNDER-ETAGE	NAL 80
	BASIS KONTROLLAB. AS	5-100
	best. Skema nr. Q-3017-88/200 - best. 17.09.94 / best. 17.09.94	0101 - 01



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 12.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 243 **Seksjonsnr.:** 1

Adresse: Solliveien 31, 4620 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260060

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
-----	---

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 12.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 13 Bruksnr.: 243 Seksjonsnr.: 1

Adresse: Solliveien 31, 4620 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260060

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	Bebyggelse og anlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 13, Bruksnr 243, Seksjonsnr 1	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	303 Auglandslia
Veiadresse:	Solliveien 31, gatenr 17880	Valgkrets:	3 Indre Vågsbygd
(fra bruksenhet)	4620 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010601 Vågsbygd
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.10.2004	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	82,3 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	81/736
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	1 045,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 18.08.2020	Berørt	4204/13/221	0,0
	Matrikkelført: 20.08.2020	Berørt	4204/13/243	0,0
		Berørt	4204/13/243/0/1	0,0
		Berørt	4204/13/243/0/2	0,0
		Berørt	4204/13/243/0/3	0,0
		Berørt	4204/13/243/0/4	0,0
		Berørt	4204/13/243/0/5	0,0
		Berørt	4204/13/243/0/6	0,0
		Berørt	4204/13/243/0/7	0,0
		Berørt	4204/13/245	0,0
Reseksjonering	Forretning: 18.08.2020	Avgiver	4204/13/243/0/3	-57,9
	Matrikkelført: 20.08.2020	Avgiver	4204/13/243/0/5	-62,6
		Avgiver	4204/13/243/0/6	-48,1
		Avgiver	4204/13/243/0/7	-49,8
		Berørt	4204/13/221	0,0
		Berørt	4204/13/245	0,0
		Etablert/Endret	4204/13/243/0/1	0,0
		Etablert/Endret	4204/13/243/0/2	0,0
		Etablert/Endret	4204/13/243/0/4	0,0
		Mottaker	4204/13/243	160,5
		Mottaker	4204/13/243/0/8	57,9
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	4204/13/243	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4204/13/243/0/1	0,0
		Mottaker	4204/13/243/0/2	0,0
		Mottaker	4204/13/243/0/3	0,0
		Mottaker	4204/13/243/0/4	0,0
		Mottaker	4204/13/243/0/5	0,0
		Mottaker	4204/13/243/0/6	0,0
		Mottaker	4204/13/243/0/7	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 21.10.2004	Berørt	4204/13/221	0,0
	Matrikkelført: 08.10.2013	Berørt	4204/13/243	0,0
		Berørt	4204/13/243/0/1	0,0
Seksjonering	Forretning: 21.10.2004	Avgiver	4204/13/243	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	4204/13/243/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Solliveien 31	H0105	Bolig	78,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	856,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	856,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	168051417			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			100,0		100,0		108,0		108,0
H01	5		392,0		392,0		423,0		423,0
H02	3		220,0		220,0		238,0		238,0
H03			144,0		144,0		156,0		156,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

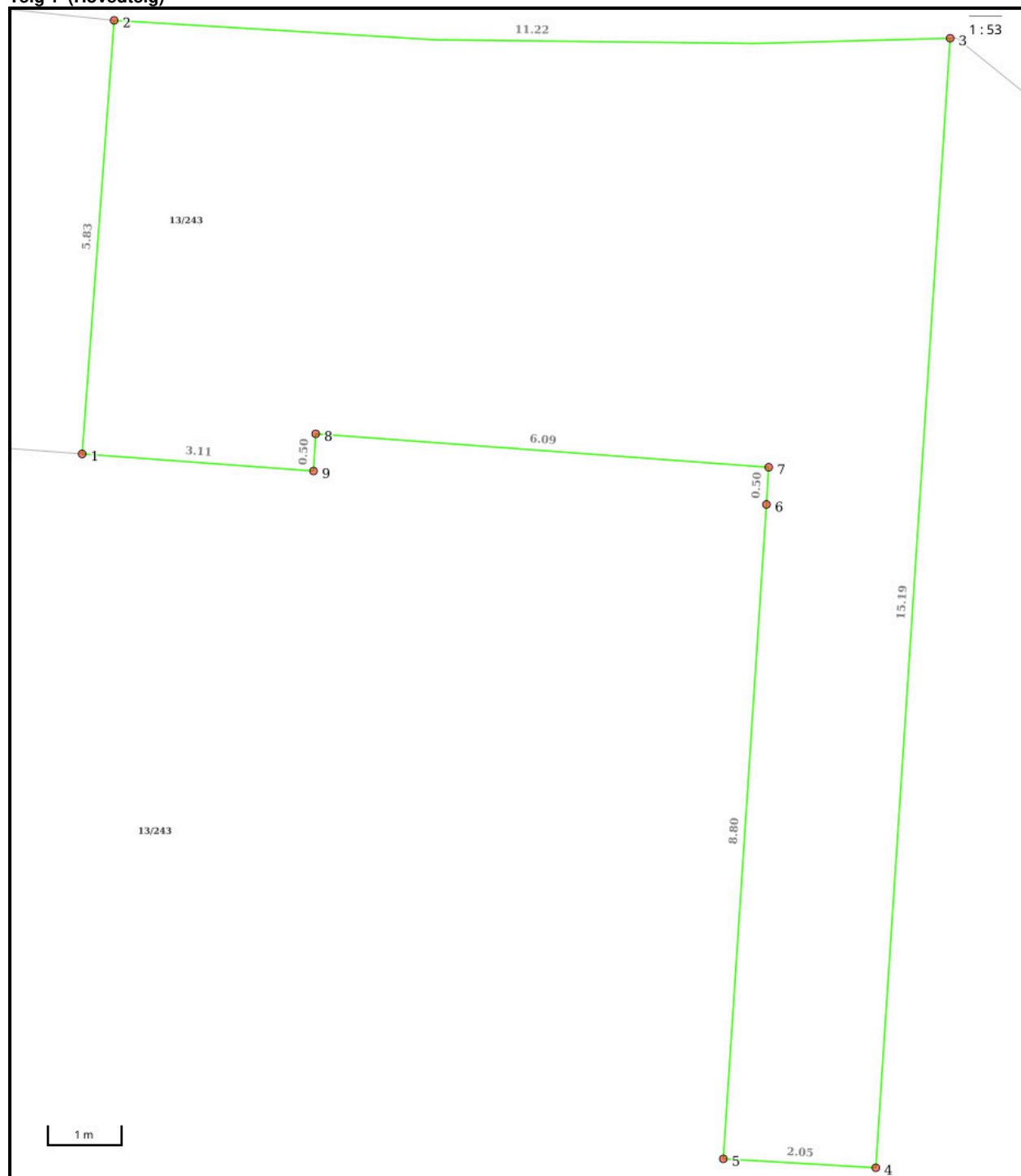
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

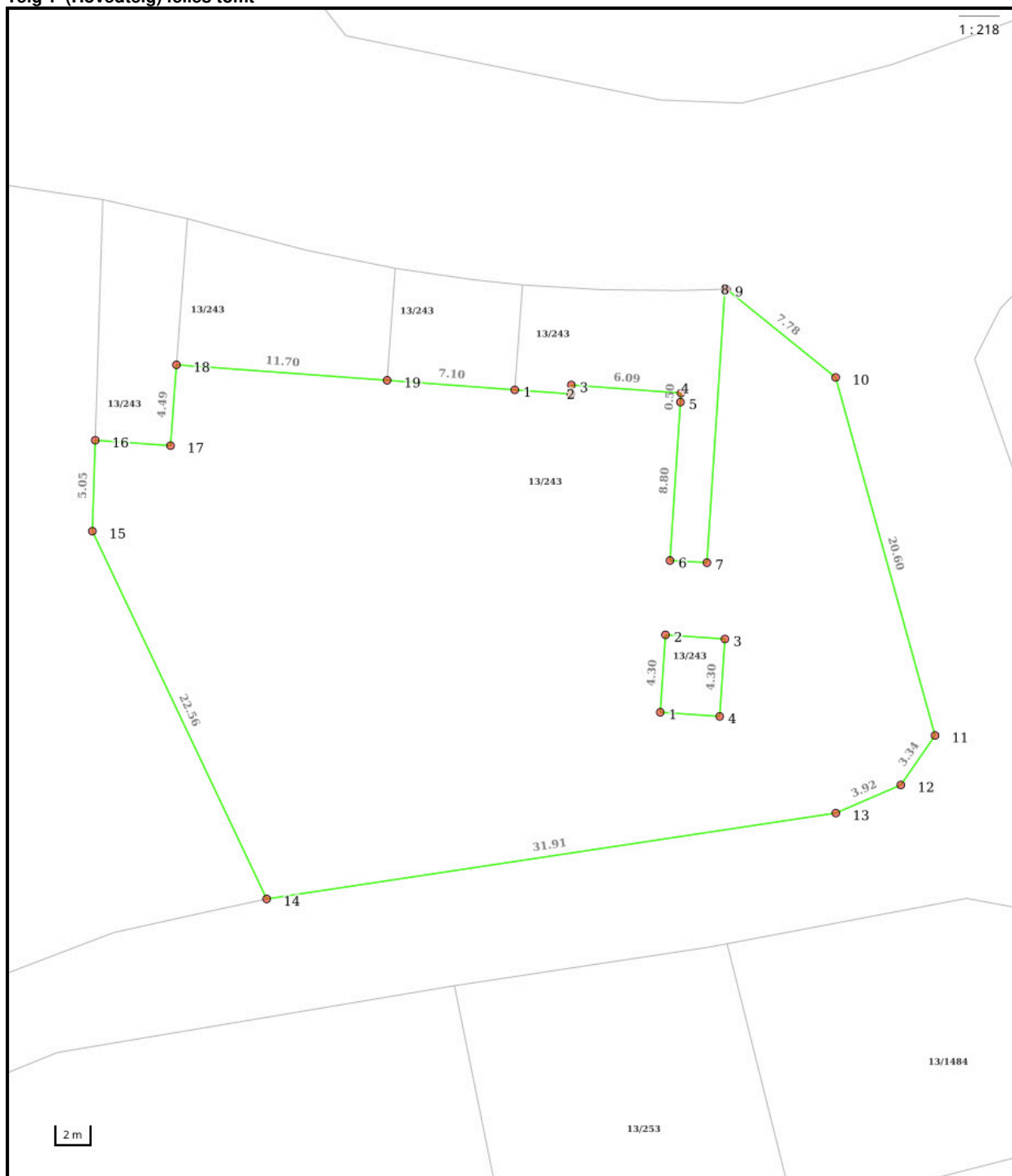
Areal og koordinater

Areal: 82,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 442 748,60	438 003,51	5,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
2	6 442 754,43	438 003,42	11,22m	Beregnet	10	-84,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 442 755,19	438 014,61	15,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 442 740,00	438 014,97	2,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 442 739,94	438 012,92	8,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 442 748,74	438 012,71	0,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 442 749,24	438 012,70	6,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
8	6 442 749,15	438 006,61	0,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
9	6 442 748,65	438 006,62	3,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfaste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 045,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 442 748,60	438 003,51	3,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
2	6 442 748,65	438 006,62	0,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 442 749,15	438 006,61	6,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 442 749,24	438 012,70	0,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 442 748,74	438 012,71	8,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 442 739,94	438 012,92	2,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 442 740,00	438 014,97	15,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 442 755,19	438 014,61	0,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-13,10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 442 755,20	438 014,70	7,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 442 750,87	438 021,16	20,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 442 731,59	438 028,41	3,34m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
12	6 442 728,68	438 026,77	3,92m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
13	6 442 726,81	438 023,32	31,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
14	6 442 719,26	437 992,32	22,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
15	6 442 738,71	437 980,89	5,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 442 743,75	437 980,60	4,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 442 743,82	437 984,78	4,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
18	6 442 748,31	437 984,71	11,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
19	6 442 748,49	437 996,41	7,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 442 731,51	438 013,13	4,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 442 735,81	438 013,04	3,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 442 735,88	438 016,34	4,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 442 731,58	438 016,43	3,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



KRISTIANSTAD
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Solliveien 31

Dato: 12.02.2026

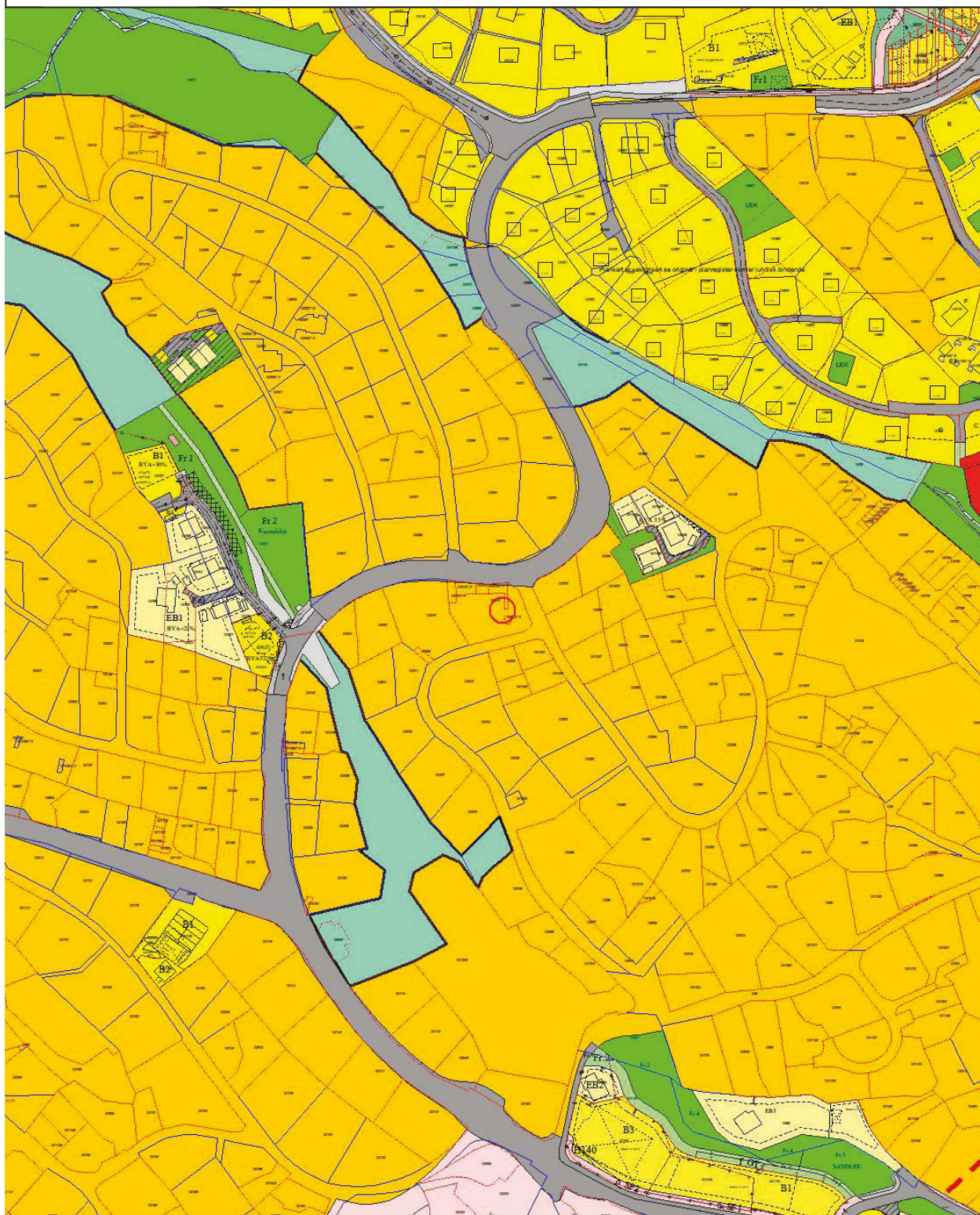
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



☐ **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

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

☐ **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

- ✓  Planområde
- ✓  Planens begrensning
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Fjernveg tunnel - framtidig
- ✓  Hovedveg - nåværende
- ✓  Gang-/sykkelveg - framtidig
- ✓  Gang-/sykkelveg bro - nåværende



KRISTIANSTAD
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

Dato: 12.02.2026

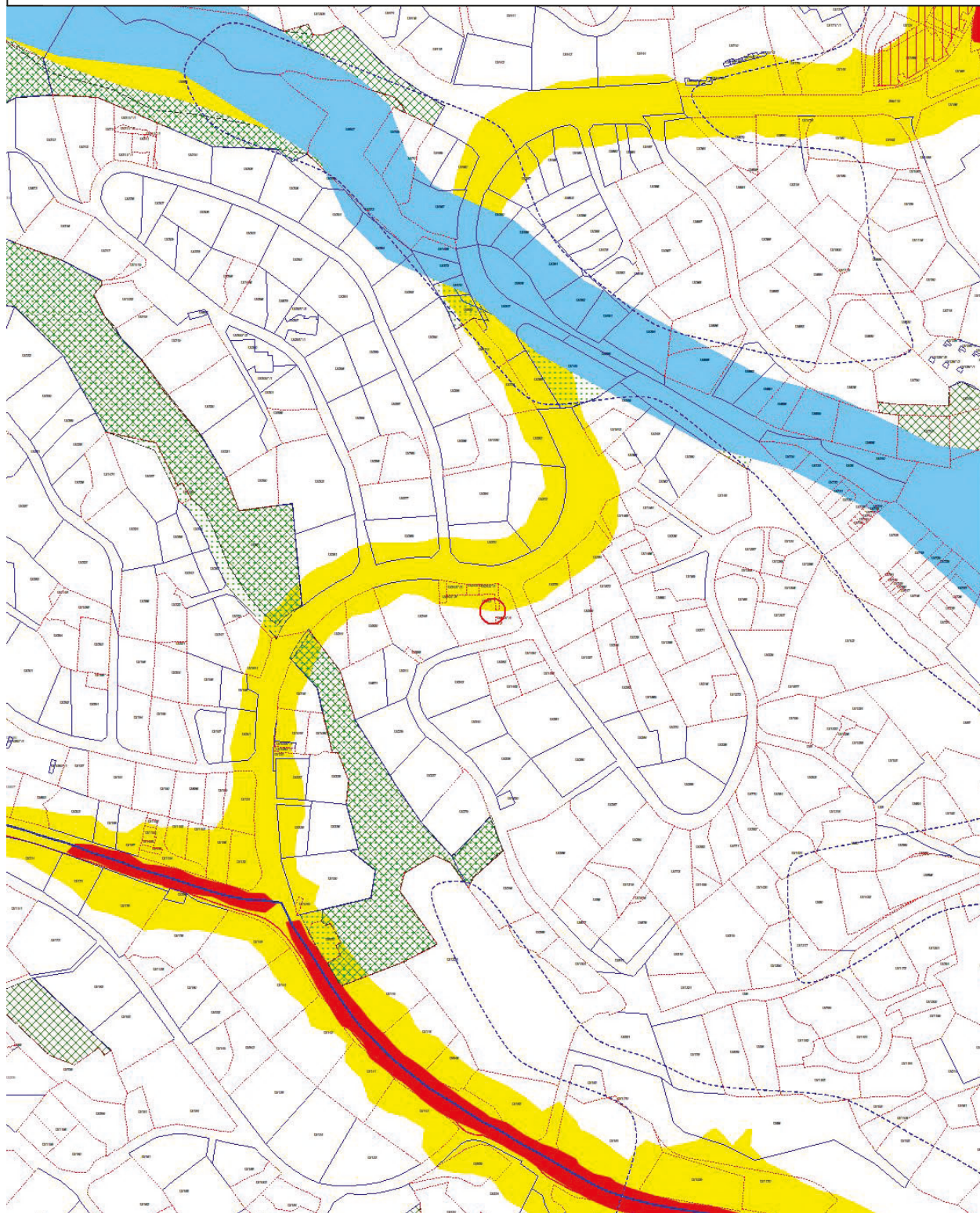
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingssone turbulens
- Vurderingssone lysendring

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - 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)
- Sykkелеkspresvei (nåværende)
- Sykkелеkspresvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandringshinder (naturlig)
- Vandringshinder (menneskeskapt)
- Vandringshinder (annet)
- Laks- og sjørøttelørende bekk/elv
- Mulig laks- og sjørøttelørende bekk/elv
- Laks- og sjørøttelørende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjørøttelørende elv
- Mulig laks- og sjørøttelørende elv
- Laks- og sjørøttelørende 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
- Gydefelt - Torsk
- Løsestettplass
- Rekefelt - Aktive redskap

T6 Dyrket Mark

- Fuldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnvandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Bædeplass (nåværende)
- Bædeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2_kvikkleire_revidert

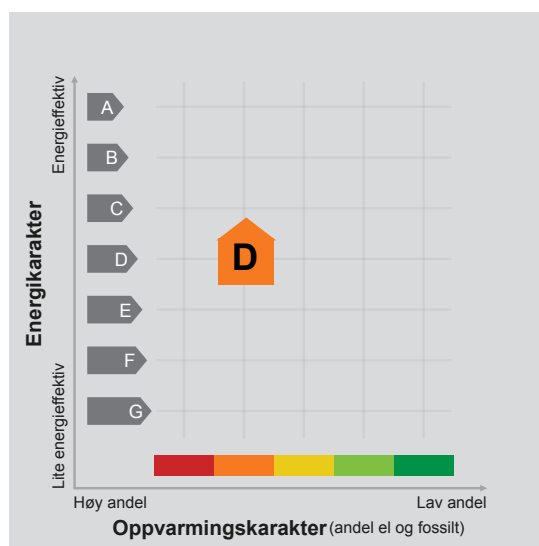
- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred

ENERGIATTEST

Adresse	Solliveien 31
Postnummer	4620
Sted	KRISTIANSAND S
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	243
Seksjonsnummer	1
Festenummer	—
Bygningsnummer	168051417
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	d52548d8-a885-4623-9788-c66c56ebb54f
Dato	24.04.2023



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

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

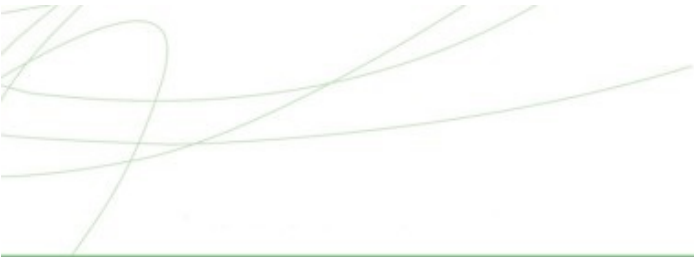
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen

- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

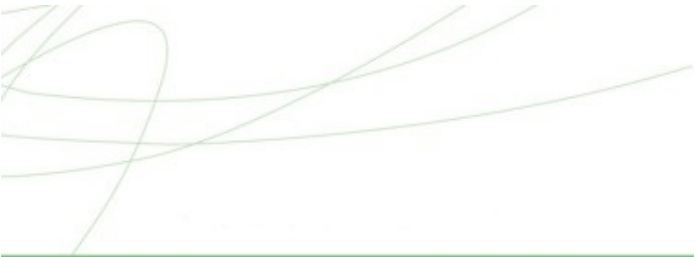
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solliveien 31
Postnr/Sted: 4620 KRISTIANSAND S
Bolignr: H0105
Dato: 24.04.2023 17:05:57
Energimerkenr: d52548d8-a885-4623-9788-c66c56ebb54f

Gårdsnr: 13
Bruksnr: 243
Seksjonsnr: 1
Festenr: 0
Bygningsnr: 168051417

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Solliveien 31 - Nabolaget Kjos haveby nord/Auglandslia - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚌 Åsane skole Linje 12	5 min 🚶 0.5 km
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 🚗 4.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	25 min 🚗

Skoler

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	3 min 🚶
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	12 min 🚶 1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	11 min 🚗 6.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 AMFI Vågsbygd Normallader	8 min 🚶
🚗 AMFI Vågsbygd	10 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

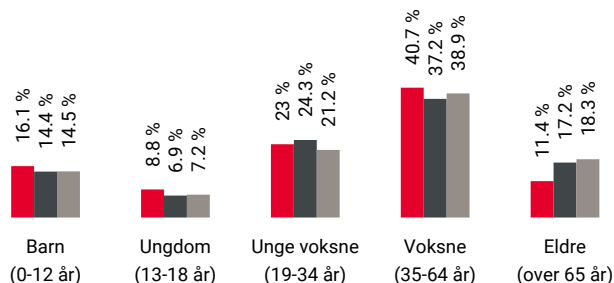
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Kjos haveby nord/Auglands...	1 549	645
🟤 Kristiansand	79 810	39 213
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 73 barn	13 min 🚶 1.1 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 199 barn	12 min 🚶 1.1 km
Karuss barnehage (1-5 år) 63 barn	14 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	10 min 🚶 0.8 km
Spær Åsane	10 min 🚶



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



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



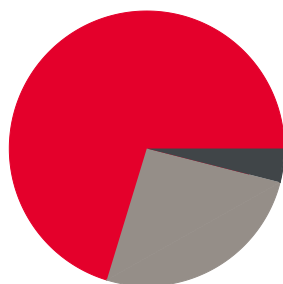
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Orelia balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Åsane skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
🚴 Bear Cave Treningssenter	11 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	13 min	🚶

Boligmasse



71% enebolig
4% blokk
26% annet

«Barnehage, barneskole, ungdomskole og videregående skole i umiddelbar nærhet, samt kort avstand til Vågsbygd senter og fin natur.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Vågsbygd

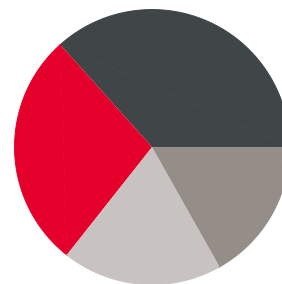
8 min 🚶



Apotek 1 Vågsbygd

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



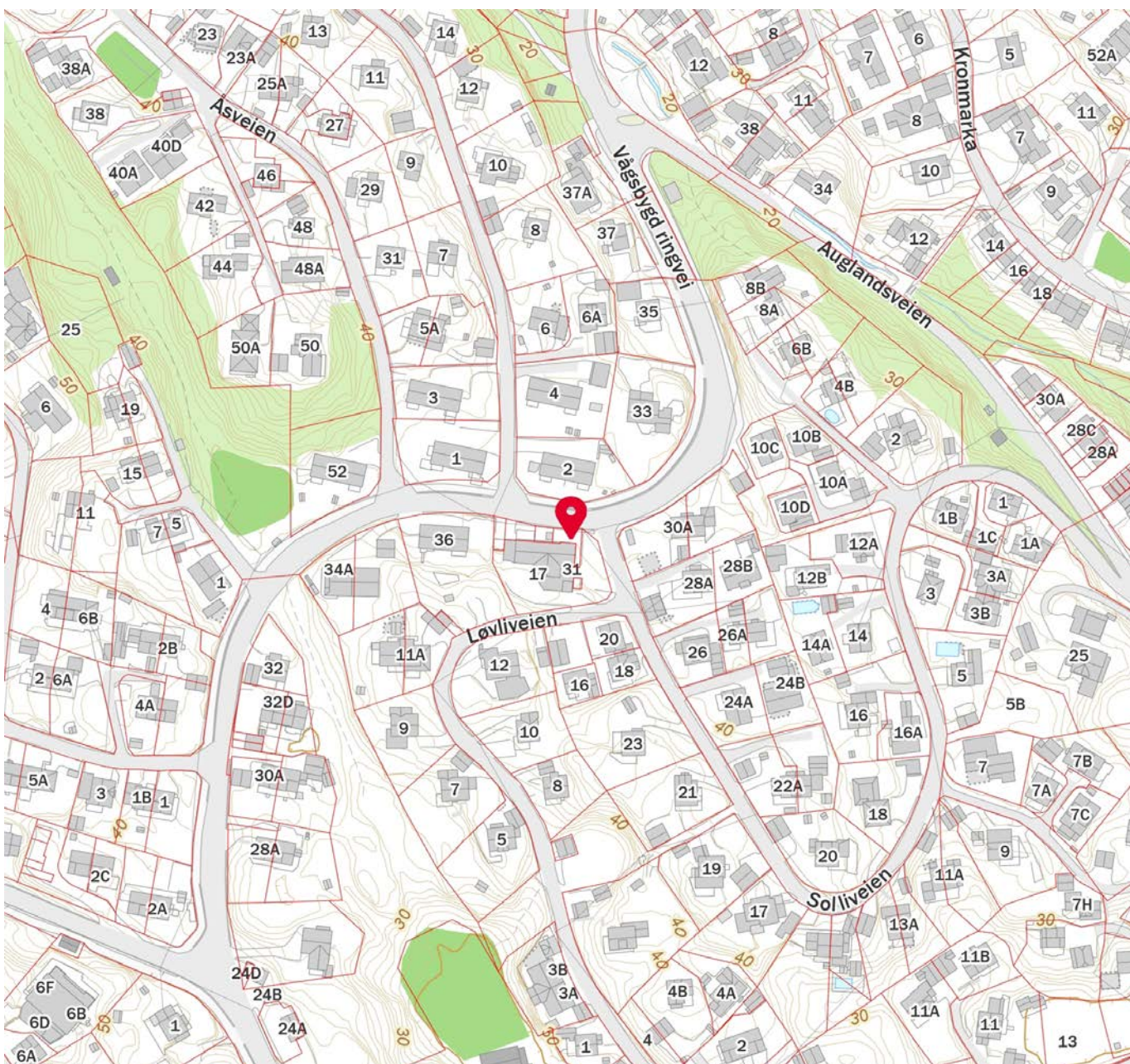
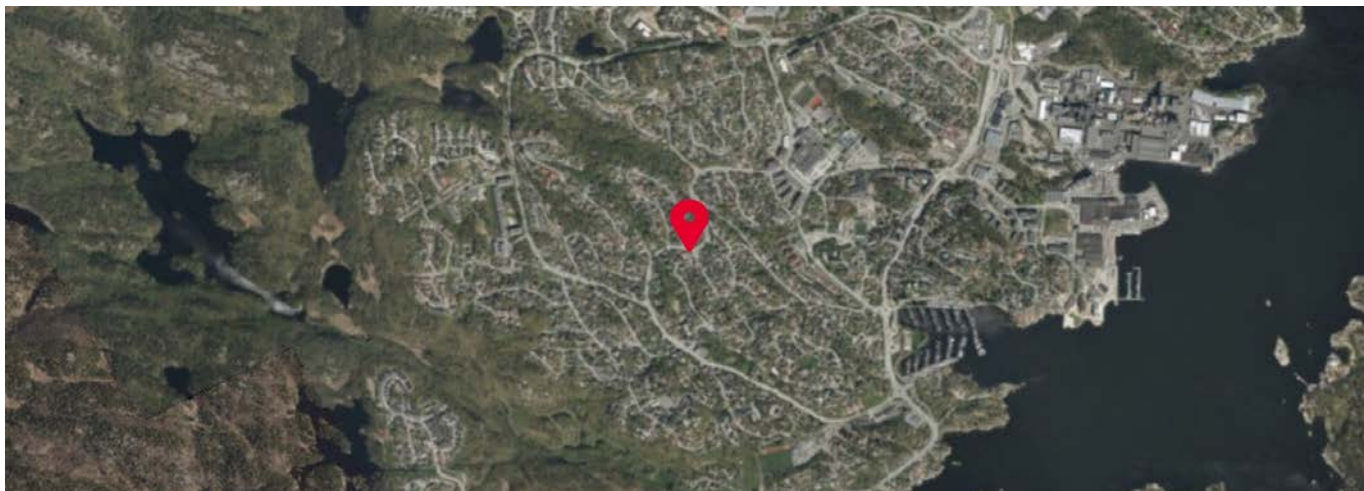
0%

45%

Kjos haveby nord/Auglandslia
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Solliveien 31
4620 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Telefon: 478 49 882
E-post: altin.balaj@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre