

aktiv.





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 190 000,-
Omkostn.: Kr 131 140,-
Total ink omk.: Kr 5 321 140,-
Selger: B.e.k Eiendom AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2026
BRA-i/BRA Total 126/126 kvm
Tomtstr.: 526.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 528
Oppdragsnr.: 1411260083

Flott ny enebolig i nytt boligfelt på Mosby - Nøkkelferdig - God planløsning

Flott, nøkkelferdig enebolig i nytt og attraktivt boligfelt på Mosby. Boligen holder gjennomført standard og har en familievennlig og arealeffektiv planløsning over to etasjer. I 1. etasje finner du entré med god plass til oppbevaring, bod, gang, to soverom samt en lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning leveres fra Strai og gir et moderne og stilrent uttrykk. I 2. etasje er det ytterligere to soverom, bad, bod og en luftig loftstue med takoppløft som gir ekstra takhøyde, flott lysinnslipp og god romfølelse. Boligen har to bad, og det er opplegg for badekar på badet i loftsetasjen. Området er barnevennlig og ligger i kort gangavstand til nytt bakeri, skole og barnehage. Offentlig vei, vann og avløp. Privat adkomstvei fra Vennslaveien og inn til boligene.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Nabolagsprofil	50
Budskjema	58

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 kvm

BRA totalt: 126 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Entré, bod, gang, stue/kjøkken og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 63 kvm Bod, bad, 2 soveorm og loftstue

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

526.1 kvm

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Mosby med kort vei til matbutikk, skole, barnehage, bakeri, flotte friområder m.m. Svært gode solforhold fra tidlig morgen til sent på kvelden. Godt busstilbud og kort vei til nærmeste busstopp.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Arealrapport

Innhold

1. etasje: Entré, bod, gang, stue/kjøkken og 2 soverom
2. etasje: Bod, bad, 2 soveorm og loftstue

Standard

Det er utarbeidet en arealrapport.

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.

Parkering

Parkering på tomt.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke informasjon vedrørende strømforbruk da boligen har vært ubebodd.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 190 000

Omkostninger kjøper

5 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

129 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

131 140 (Omkostninger totalt)

148 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 321 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 338 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 340 840 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 528 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:

4204/27/528:

19.03.1881 - Dokumentnr: 901499 - Utskifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1891 - Dokumentnr: 901484 - Utskifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1906 - Dokumentnr: 900103 - Elektriske kraftlinjer

TAKSTFORRETNING

Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1912 - Dokumentnr: 900200 - Elektriske kraftlinjer

TAKSTFORRETNING

Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1916 - Dokumentnr: 900265 - Elektriske kraftlinjer

TAKSTFORRETNING

Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527

Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1922 - Dokumentnr: 911703 - Elektriske kraftlinjer

TAKSTFORRETNING

Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1932 - Dokumentnr: 905539 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om stranneplass

Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1932 - Dokumentnr: 905540 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1933 - Dokumentnr: 902830 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1944 - Dokumentnr: 990171 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1946 - Dokumentnr: 501708 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1949 - Dokumentnr: 501824 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1950 - Dokumentnr: 500164 - Bestemmelse om fiskerett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettigheten frafalles i gnr. 28 bnr. 537 og 538 i Kristiansand kommune

02.03.1951 - Dokumentnr: 500419 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:31
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1951 - Dokumentnr: 502036 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1952 - Dokumentnr: 990092 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1959 - Dokumentnr: 990084 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1959 - Dokumentnr: 5257 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1961 - Dokumentnr: 990108 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1961 - Dokumentnr: 6501 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1979 - Dokumentnr: 15306 - Jordskifte
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om opplagsplass
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1981 - Dokumentnr: 15057 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1983 - Dokumentnr: 12156 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1993 - Dokumentnr: 236 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2000 - Dokumentnr: 22163 - Jordskifte
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
11.09.2017. Arkivref. 17/35235-3
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2004 - Dokumentnr: 23614 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver
AE Nett AS

Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2021 - Dokumentnr: 117365 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av 132 kV
høyspenningsluftledning Kulia TS - Kristiansand TS
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2021 - Dokumentnr: 117384 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Overført fra: Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2023 - Dokumentnr: 955271 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:27 Bnr:527
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tomannsbolig med garasjer og boder
datert 24.02.2026.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Privat vei fra Vennslaveien og inn til boligene

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Mosby oppvekstsenter, vedtatt 19.06.2019.
Reguleringsformål: Bolig.
Kopi av reguleringsplan, bestemmelser og kart ligger vedlagt prospektet.
Boligen ligger innenfor hensynssone iht reguleringsplanen - støy H210 og H220. For
bygning/bygningsdel som ligger innenfor støysone må det gjøres detaljerte
beregninger for fasadenivå og tilhørende tiltak.

Selger kjenner ikke til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak
som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens
omgivelser.

Adgang til utleie

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

radonnivåer.

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden 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.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,56% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

12 990 Markedspakke

10 000 Oppgjørshonorar

18 750 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 126 833

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

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

27.02.2026





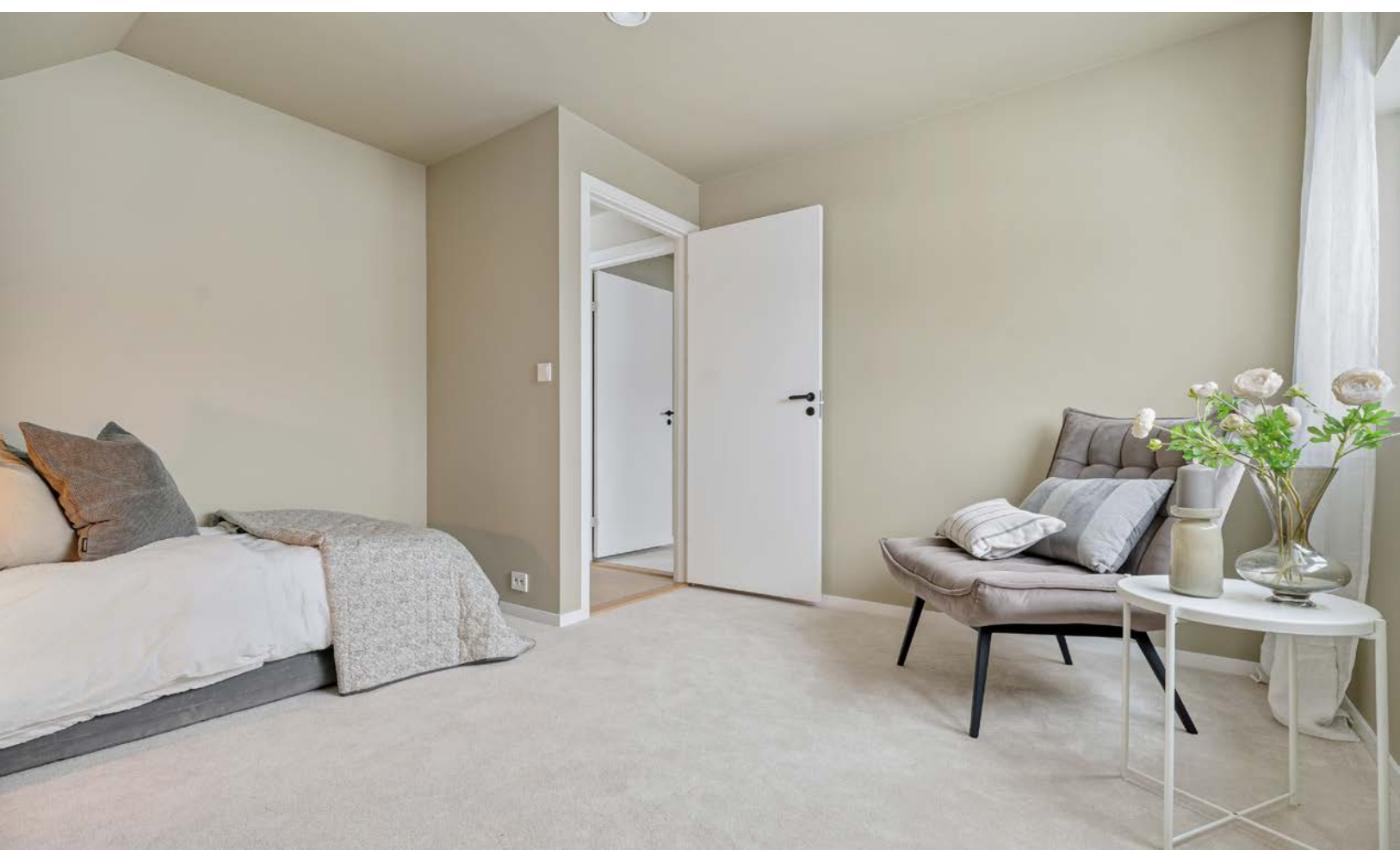








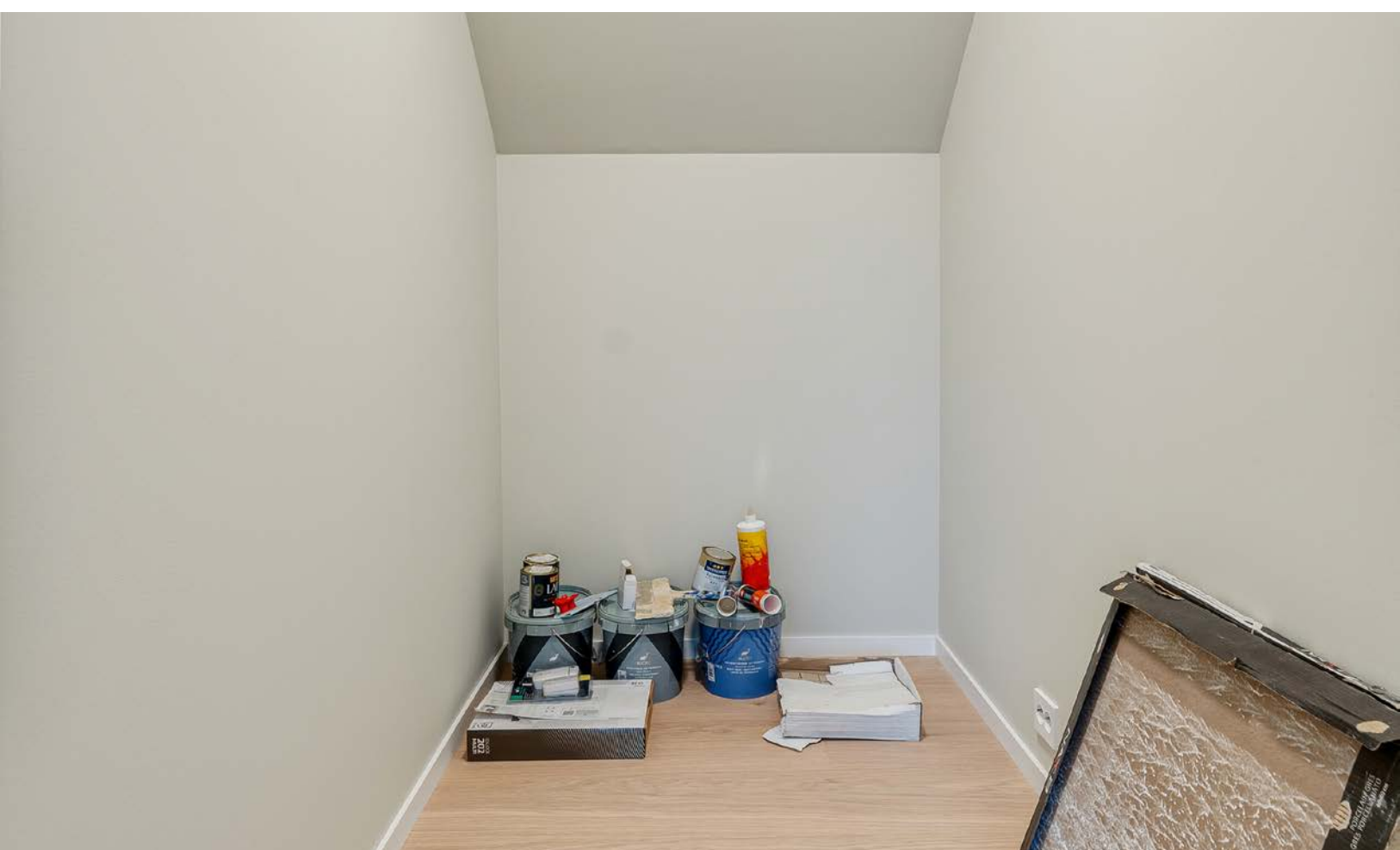


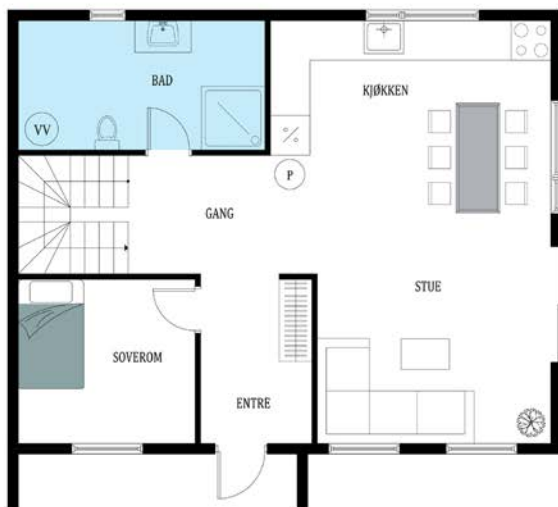












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



AREALMÅLING

Høiebekkveien 4

Oppmålingsdato: 26.2.2026

Generelt om arealmåling

Arealene i denne rapporten er målt av uavhengig og sertifisert takstmann, medlem av Norsk Takst.

Oppmålingen er utført på stedet og gjelder for det tidspunkt målingen fant sted.

Arealene er beregnet i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealene oppgis i hele kvadratmeter.

I samsvar med forskrift til avhendingslova oppgis boligens totale bruksareal (BRA), samt fordeling mellom:

- BRA-i (internt bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger)
- BRA-e (eksternt bruksareal utenfor boenheten, men som tilhører denne)
- BRA-b (innglasset balkong eller altan)
- TBA (terrasser og åpne balkonger)

• Målingen er foretatt etter de definisjoner og måleregler som fremgår av NS 3940:2023. Bruksareal (BRA) omfatter arealet innenfor omsluttende vegger, fratrullet areal opptatt av yttervegger.

Innvendige sjakter medtas i bruksarealet dersom de ligger innenfor omsluttende vegger og er identifiserbare.

Dersom byggetegninger ikke er fremlagt, eller hulrom/sjakter er skjult og ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive inngrep, kan disse ikke måles og inngår derfor ikke i arealberegningen.

Vinduer/dører som går helt ned til gulv er målt til glass/ramme i henhold til NS 3940.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) oppgis der dette er relevant. Ikke-måleverdig gulvareal (GUA) utgjør summen av BRA og ALH, i samsvar med standardens definisjoner.

• Arealmåling etter NS 3940 tar utgangspunkt i fysisk målbart areal og er uavhengig av rommets godkjente bruk etter plan- og bygningslovgivningen. Et rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om bruken ikke er i samsvar med byggt teknisk forskrift, godkjente tegninger eller kommunal brukstillatelse. Kjøper må selv undersøke offentlig godkjenning dersom dette er av betydning.

• Oppmålingen er utført etter gjeldende standard og beste faglige praksis. Mindre avvik kan forekomme ved senere kontrollmåling, ved bruk av annen målemetode, eller dersom skjulte konstruksjoner avdekkes på et senere tidspunkt.

Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealer angitt på byggetegninger eller i tidligere salgsoppgaver.

Arealer

Etasje	Rombeskrivelse	BRA-i	BRA-e	TBA	ALH	GUA	BRA
		m ²	m ²				
2.etg	Loftstue, sov I, sov II, bod, bad	63					
1.etg	Stue/kjøkken, entre, sov I, sov II, gang, bod	63	5				
	TOTALT	126	5				131

Jan Arild Tallaksen

Takstmann, Jan Arild Tallaksen



Kristiansand
kommune

Molo Consulting AS
Rådhusveien 35A
4640 SØGNE

Vår ref.:
BYGG-25/00807-15
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
24.02.2026

Høiebekkveien 4 og 6, 27/528 og 529 - Tomannsbolig med garasjer og boder - Midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 27 / 528
Ansvarlig søker: Molo Consulting AS
Tiltakshaver: KÅBULAND EIENDOM AS

Det vises til søknad om midlertidig brukstillatelse som vi mottok 23.02.2026

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Brukstillatelsen gjelder for Høiebekkveien 4, slik det er beskrevet i tillatelse av 04.04.2025.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Gjenstående arbeid er opplyst til ikke å være til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeid er garasje for nr. 4 og 6, som skal være utført innen 13.01.2027.

Matrikkel

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

Det gjøres oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Støyskjerm

Det er i bestemmelsene krav om støyskjerm mot Venneslaveien.
Vedr. støyskjermingen så vises det til rapport fra Brekke - Strand.
Bygningsmyndigheten forutsetter at støykravet blir ivaretatt.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
99245000

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Gebyr

Søknaden gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Midlertidig brukstillatelse	40121	5 600,-
Totalt å betale		5 600,-

Faktura ettersendes:

B.E.K Eiendom AS v/Erik Kåbuland, Moseidmoen Industriområde 11, 4706
Vennesla.

Klageadgang

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Med hilsen

Geir Beurling
Saksbehandler

Erik Koveland
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

25014-Høiebekkveien - E30 Fasader
25014-Høiebekkveien - E10 Planer

Kopi til:
KÅBULAND EIENDOM AS, Erik Kåbuland

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller

post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til

post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

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. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker.

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

Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

Område: Gnr.27 Bnr.527

Dato: 12.06.2023

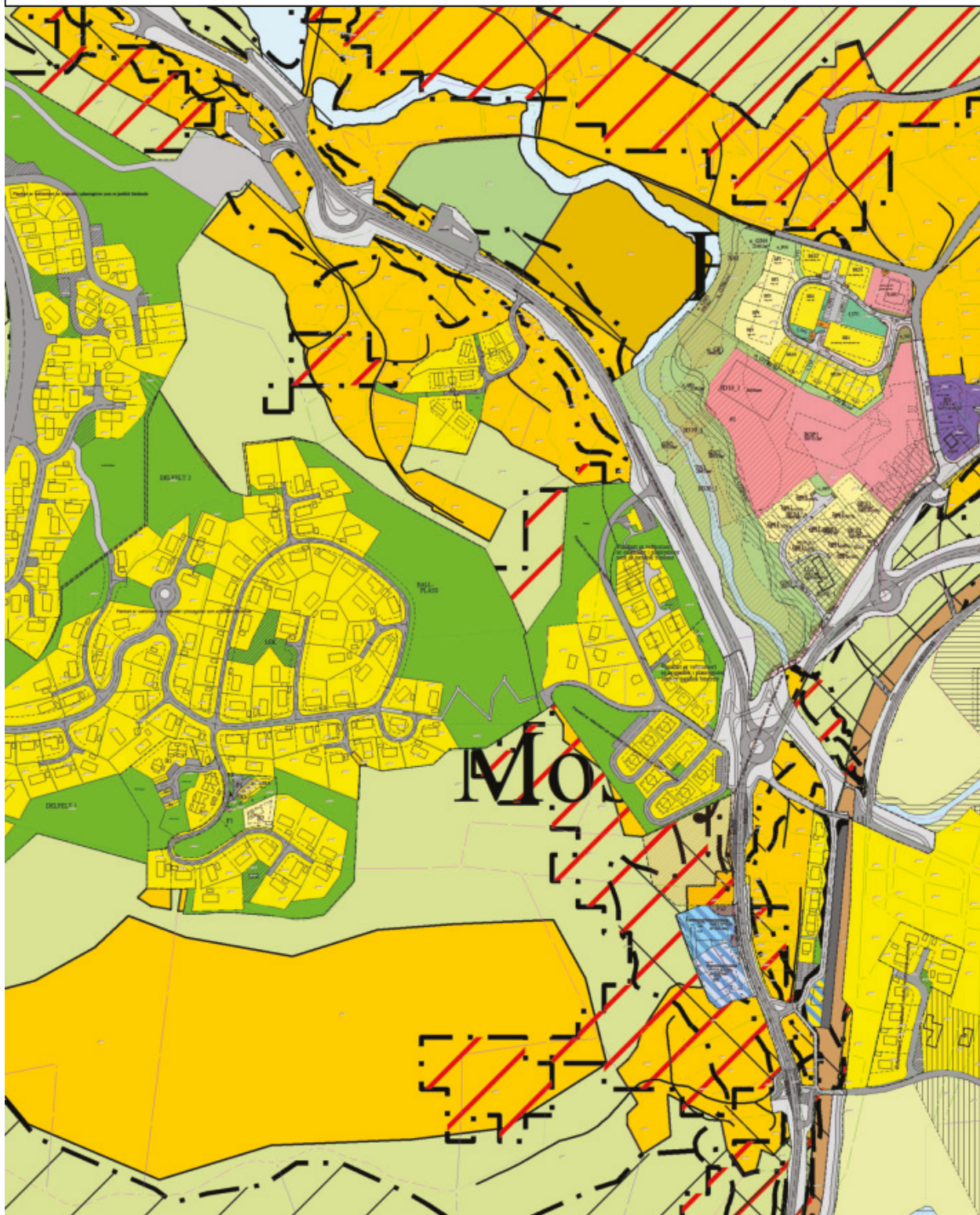
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:5000

0 50 100 150 200 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



DETALJREGULERINGSPLAN FOR MOSBY OPPVEKSTSENTER – BESTEMMELSER

Plan nr. 1428

Dato: 09.05.2019.

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Utomhusplaner (pbl §12-7)

Det skal lages tre separate utomhusplaner for:

1. Formålene tjenesteyting
2. Offentlig grønnstruktur
3. o_GF3

Planene skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt, og til en hver tid gjeldende «Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune».

Felles for alle utomhusplanene

- Interne gang- og sykkelveier og turveier i planområdet skal koples godt sammen med gang- og sykkelveier og turveier i tilstøtende områder.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder. Tiltak for å bedre områdestabilitet f.eks. avlastning av topp skrent/ motfylling skal etableres med en god terrengtilpasning.
- Gjerder mot nabotomter, ras- og fallsikring.

Utomhusplan for BOP1. Planen skal utarbeides i medvirkning med skolens ledelse, ansatte og elever bl.a. vise:

- Opparbeiding av utearealer for barnehage og skole.
- Adkomstløsning for varelevering, avfallshåndtering, parkering og sykkelparkering. Løsning for trafikkarealer ved skolen, vedlegg, forenklet utomhusplan, datert 08.05.2019 skal være førende for videre planlegging av trafikkarealene. Det tillates å etablere en trafo mot Venneslaveien som vist på illustrasjon, denne skal være tilgjengelig for drift og vedlikehold.
- Overganger mellom bygning og terreng, og mot tilstøtende områder.
- Deler av utearealet innenfor BOP1 skal utformes som nærmiljøpark. Nærmiljøpark utformes i samsvar med «Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune».
- 7'er bane skal integreres i utearealet som vist med illustrasjonslinjer på plankart, med lys og kjørbare tilkomstvei (driftsvei). Det tillates ikke gummigranulat. Det skal etableres støydempende tiltak mellom bane og boligområde. Det skal ikke etableres bygningsmaterialer som genererer mer lyd. Det skal etableres ballfangernett mot o_GT3 og o_GF1.
- Det skal etableres en vegetasjonsskjerm i BOP1 tilleggende BFS4.

Utomhusplan for offentlige grønnstruktur. Planen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkelttrær, terreng, del av bekken og andre elementer som skal bevares og skjøtes.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier og akebakke.

Utomhusplan for o_GF3. Planen skal bl.a. vise:

O_GF3 skal opparbeides som sandlekeplass og skal være offentlig, se også § 4 friområde.

1.2 Terrengtilpasning og sol- og skygge analyse (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt, nabobebyggelse, og tilstøtende vei og sol- og skygge analyse.

1.3 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter (gjelder ikke nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg). Høyere terrengforskjeller kan tas opp ved terrassering i trinn med maksimal høyde 0,5 m. Natursteinsmur skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmur mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

1.4 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Kristiansand kommunes overvannsveileder skal være førende for dimensjonering av nytt overvannsanlegg. Tiltak for å sikre flomveier, i rapport Mosby oppvekstsenter, rammeplan VA, datert Multiconsult 11.01.2019 skal innarbeides. Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann på bakken. Disse skal vises i utomhusplan. Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar med fordrøying av regnvann eller energitiltak.

1.5 Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses iht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt BOP1.

1.6 Tilgjengelighet

Oppvekstsenter

Sentrale funksjoner i BOP1 skal ha universelt utformet atkomst.

Boliger

Nye boenheter i feltene BFS1-4 skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

1.7 Avkjørsler (pbl §12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter.

Avkjørsler er vist med piler på plankart. Der det ikke er vist avkjørsler på plankart, fastsettes disse i byggesak.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft. Eksisterende avkjørsler til boliger BFS1-2 fra Fv405 (Venneslaveien) opprettholdes.

1.8 Uterom

Det skal være sol på minst halve arealet kl.15 vårjevndøgn. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: areal brattere enn 1:3 (akebakke unntatt), arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

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

2.1. Bebyggelse og anlegg – tjenesteyting BOP1

Innenfor felt BOP1 tillates det etablert bygninger til formålet undervisning, barnehage og idrett med tilhørende utearealer. I området kan det etableres 7'er bane med tilhørende sikkerhetssone/lysmaster, løpebaner, hoppefelt og kastefelt, som disponeres av skolen i skoletiden, og idretten på kveldstid.

2.1.1. Estetikk og materialbruk

Bygningene skal ha variasjon i materiale- og fargebruk i fasadene. Ikkebærende yttervegger utføres i tre. Som fasademateriale benyttes trepanel, men med inntil 20 % i fargede laminatplater.

2.1.2. Utnyttelse

Maksimal utnyttelse er 3200 m² BYA.

Dette omfatter det bebygde areal av bygning og nettoareal av parkeringsplasser.

Mindre boder og sykkelkur kan bygges utenfor byggegrense med minimum 1 meter fra nabogrense. Det kan bygges kjeller under hele bygget.

2.1.3. Høyder

Maksimal høyde teknisk oppbygg: kote 29,8

Maksimal mønehøyde: kote 27,8

Maksimal gesimshøyde: kote 26,8

Maksimal høyde overkant gulv 1. etasje: kote 16,5

Minimum høyde kjellergulv kote 10,5

2.1.4. Tekniske installasjoner

Ventilasjonsaggregater, heisinstallasjoner, luftehetter, ventilasjonsutkast mm over tak skal utformes som integrerte elementer i en arkitektonisk helhet. Tekniske installasjoner skal innebygges. Takoppbygg kan maksimalt dekke 25 % av byggets totale takflate.

2.1.5. Parkering – bil

Mobilitetsplan

Det skal redegjøres for hvordan handlingsplan i avsnitt 5, - mobilitetsplan, er fulgt opp.

Ansatte

Parkering for ansatte skal etableres i parkeringskjeller. Det avsettes maks 40 biloppstillingsplasser hvorav 2 skal være HC-plass med minstebredde 4,5m. HC-plass skal ligge i tilknytning til heis. 6 % av P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

Øvrige

Det skal avsettes maks 13 korttidsplasser hvorav 1 skal være HC-plass som skal ligge i tilknytning inngangspartier. Det avsettes maks 5 av- og påstigningsplasser.

2.1.6. Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 180 plasser, fordelt i området. Det skal etableres minimum 30 plasser for ansatte i parkeringskjeller og minimum 90 plasser under tak nær inngangspartier, øvrige plasseres ved adkomst til skolegårdens sørvestside, og adkomst til ballbanens nordøstside. Sykkelparkeringsplasser skal være sykkelstativer, og 50 % av disse skal plasseres under tak. Det skal innarbeides plass til sykkelvognparkering ved barnehagen.

2.2. BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIGFORMÅL – BFS1-4 (pbl § 12-5 nr 1)

Innenfor BFS1-2 tillates det oppført eneboliger. BFS1 tillates fradelt i to eiendommer.

Innenfor BFS3-4 tillates det oppført eneboliger eller rekkehus.

- Tillatt antall boenheter:
 - 2 på BFS1
 - 1 på BFS2
 - 5 på BFS3
 - 3 på BFS4.

2.2.1. Utnyttelse (pbl §12-7)

Maks %BYA for hver tomt er oppgitt på plankartet.

2.2.2. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Boligene skal ha saltak med takvinkel 40-42 grader. I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner. Maks mønehøyde er 8,0 meter over ferdig planert terreng.

2.2.3. Garasjer (pbl §12-7):

Garasje kan ha maks gesimshøyde 2,8 meter og maks mønehøyde 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks BRA = 50m². Arker og kvister er ikke tillatt. Garasjer skal ha samme takform og takvinkel som boligen. Garasjer skal plasseres i h.h.t. veinormalen for Kristiansand kommune. Garasjer og boder tillates oppført utenfor byggegrense med minimum 1 m fra nabogrense.

2.2.4. Parkering:

Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. bolig.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr 2)

Det skal utarbeides to tekniske planer:

For formålene o_SGS 1 og 2, o_SVT1 og 2, o_SVG 1-6.

For denne planen skal det etableres trafiksikre løsninger, og det skal vurderes behov for intensivbelysning ved forgjengeroverganger.

For formålene o_SKV1, f_SKV2 og o_SVG 7-8.

Skråningsutslag og fylling tillates innenfor GN5.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte nødvendige tilknytninger og omlegginger til eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring, flomveier og erosjonssikring for hele planområdet.

Annet veiareal grønt (O_SVG 1-8) skal opparbeides med et grønt preg (beplantning)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende normaler og håndbøker.

3.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7 nr. 14)

f_SKV2 er felles for tomt 1-3 og LL1. Øvrige veiarealer er offentlige.

4. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr 2)

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan (jf. § 1.1). Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

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

Naturområde – GN1-5

Kantsonen mot Høiebekken skal være størst mulig urørt og må skjermes mot lukkede grøfter, og inngrep som medfører spredning av fremmede arter. Vegetasjon som fjernes skal erstattes med stedegen vegetasjon.

Landareal langs Høiebekken bevares som leveområde for dyr og fugler. Tiltak som innenfor naturområde skal godkjennes av Fylkesmannen. Tynning i trebestand mellom turvei og boligområde skal skje i samråd med kommunen.

Turvei – o_GT1-3

O_GT1-3 er offentlige.

Turveier skal opparbeides som vist på plankart og jf. Utomhusplan og skal tilpasses best mulig terrenget og geotekniske tiltak. Turveiene kan justeres innenfor formålene naturområde og friområde, og skjæringer og fyllinger tillates i tilliggende grønnstruktur. Turveier etableres med 2 meters veibredde. I sideskråninger kan turveibredde reduseres til 1 meters bredde.

o_GT1 (driftsvei)

Etableres som en turvei med synlig grusflate 2 meter. Et bredere fundament (4 m) etableres skjult med et tynt jordlag. o_GT1 dimensjoneres for lastebil.

o_GT3

Skal opparbeides som kombinert turvei og vegetasjonsskjerm mot Håmoen boligområde.

Vegetasjonsskjerm – o_GV1

O_GV1 skal etableres som en vegetasjonsskjerm mellom BOP1 og Håmoen boligområde.

Friområde – o_GF1-3

O_GF1-3 er offentlige.

Innenfor o_GF1-2 kan det etableres lekeområde, akebakke og turvei. Areal til akebakke kan etableres og skjøttes som gressbakke. Øvrig areal skal være naturmark/villeng.

Innenfor o_GF3 skal det etableres en sandlekeplass på minimum 250 m². Den skal utformes i henhold til kravene til sandlekeplass i «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Lekeplassen skal fremgå av utomhusplan.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §12-5)

Høiebekken, VN1, skal ligge åpen med dagens løp. Høiebekken bevares som gyte- og oppvekstområde for anadrome fiskeslag. Tiltak som berører bekken skal godkjennes av Fylkesmannen.

6. BESTEMMELSESOMRÅDE

6.1 Bestemmelsesområde #1 – avlastning av terreng

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal i nødvendig grad terrenget avgraves og senkes, jf. Rapport, Områdestabilitet – Stabilitetsberegninger og geotekniske vurderinger, rev05, datert Multiconsult 01.03.2019 (Vedlegg 1), datert Multiconsult 01.03.2019. Tiltaket skal detaljprosjekteres og kontrolleres av sakkyndig foretak. Behov for supplerende undersøkelser må vurderes i forbindelse med detaljprosjektering. Det må vies hensyn til eksisterende infrastruktur og stabilitet for eksisterende bygningsmasse.

7. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

7.1 Sikringssone – friskt – H140

Innenfor frisktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5 meter over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

7.2 Hensynssone/faresone – støy H210 og H220

For bygning/bygningsdel som ligger innenfor støysone må det gjøres detaljerte beregninger for fasadenivå og tilhørende tiltak.

7.3 Hensynssone/faresone – ras/skredfare – H310

Faresone H310_1 er en kvikkleiresone med faregradsklasse lav og risikoklasse 3. Innenfor sonen skal det av geoteknisk fagkyndig utføres geoteknisk utredning og lages plan som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for ethvert tiltak (bygg, terrengarbeider, anleggsarbeider, endring av grunnvannsstrømmer)

7.4 Hensynssone/faresone – flom – H320

Det er ikke tillatt med byggetiltak i flomsone.

7.5 Hensynssone/faresone – høyspentanlegg – H370

Jordkabel skal primært legges i gangsoner/randsoner. Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 m målt horisontalt.

7.6 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø – H570

Brokar

Eldre brokar markert med tykk strek innenfor o_SGS1 tillates ikke revet.

Bebyggelse i LL1

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området.

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Vinduer skal være av tre med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme.

Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes.

Reetablering av tilbygg tilsvarende revet låvedel kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i samsvar med bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7 nr 10)

Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge:

- A. Plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- B. Miljøgeologiske undersøkelser skal være foretatt og eventuell tiltaksplan for håndtering av avfall og forurensa masser i planområdet skal være godkjent.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i BOP1, skal det foreligge:

- C. Godkjent utomhusplaner innenfor og BOP1 og offentlige grønnstruktur.

D. Godkjente tekniske planer for formålene o_SGS 1 og 2, o_SVT1 og 2, o_SVG 1-6.

Tiltak i faresone ras/skred – H310:

E. Før det gis rammetillatelse til tiltak, anleggsarbeid eller bebyggelse innenfor faresone, 310_1 skal tiltak i bestemmelsesområde #1, jf. § 6.1 være detaljprosjektert. Det skal vurderes om det er behov for supplerende grunnundersøkelse. Prosjektering av fundamentering for bebyggelse og utomhusarbeider skal foretas av geoteknisk sakkyndig

Før det gis rammetillatelse til boliger i BFS3-4, skal det foreligge:

- A. Støyutredning og forslag til tiltak
- B. Utredning av grunnforhold som dokumenterer at ny bebyggelse i BFS4 ikke påvirker stabilitetsforholdene i negativ grad. Prosjektering av fundamentering for bebyggelse utomhusarbeider skal foretas av geoteknisk sakkyndig.
- C. Godkjent utomhusplan for o_GF3
- D. Godkjent teknisk plan for o_SKV1, f_SKV2 og o_SVG 7-8.

Igangsettingstillatelse

Tiltak i faresone ras/skred – H310:

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak, (anleggsarbeid eller bebyggelse innenfor faresone, 310_1) skal stabiliserende tiltak, jfr. § 6.1 i bestemmelsesområde #1, være gjennomført.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i BOP1, skal:

- A. samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for formålene o_SGS 1 og 2, o_SVT1 og 2, og o_SVG 1-6 skal være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- B. BOP1 og offentlige grønnstruktur, skal være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- C. det foreligge godkjent riggplan.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BFS3-4 skal

- A. o_SKV1 og f_SKV2 skal være ferdig opparbeidet og godkjent iht. godkjente tekniske planer. Adkomst fra Venneslaveien skal være opparbeidet slik at den tilfredsstiller krav til stigning.
- B. Lekeplass innenfor o_GF3 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor BOP1 skal følgende være utført/ opparbeidet:

- A. Trafikkløsning for BOP1 med adkomst og parkeringsplasser.
- B. Tiltak i utomhusplanen innenfor BOP1 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.
- C. Avfall og forurensete masser håndtert iht. tiltaksplan.
- D. Trafo skal være etablert. Høyspentlinje skal være flyttet eller lagt i bakken slik at grenseverdier for stråling ikke overskrides for bygg, skolens og barnehagens uteområder.

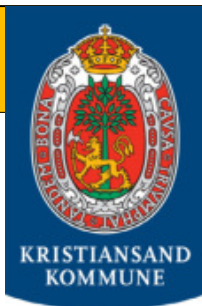
Før første bolig tas i bruk på nye boliger i BFS3-4 skal:

Eventuelle støyreducerende tiltak for boligene langs Venneslaveien skal være etablert.

Revidert iht. Bystyrets vedtak 19.06.2019.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 19.06.2019 som sak nr. 82.

Plan- og bygningssjefen.



EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 27 Bnr.: 527 Fnr.: Snr.:

Adresse:

Areal i m2: 5596

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

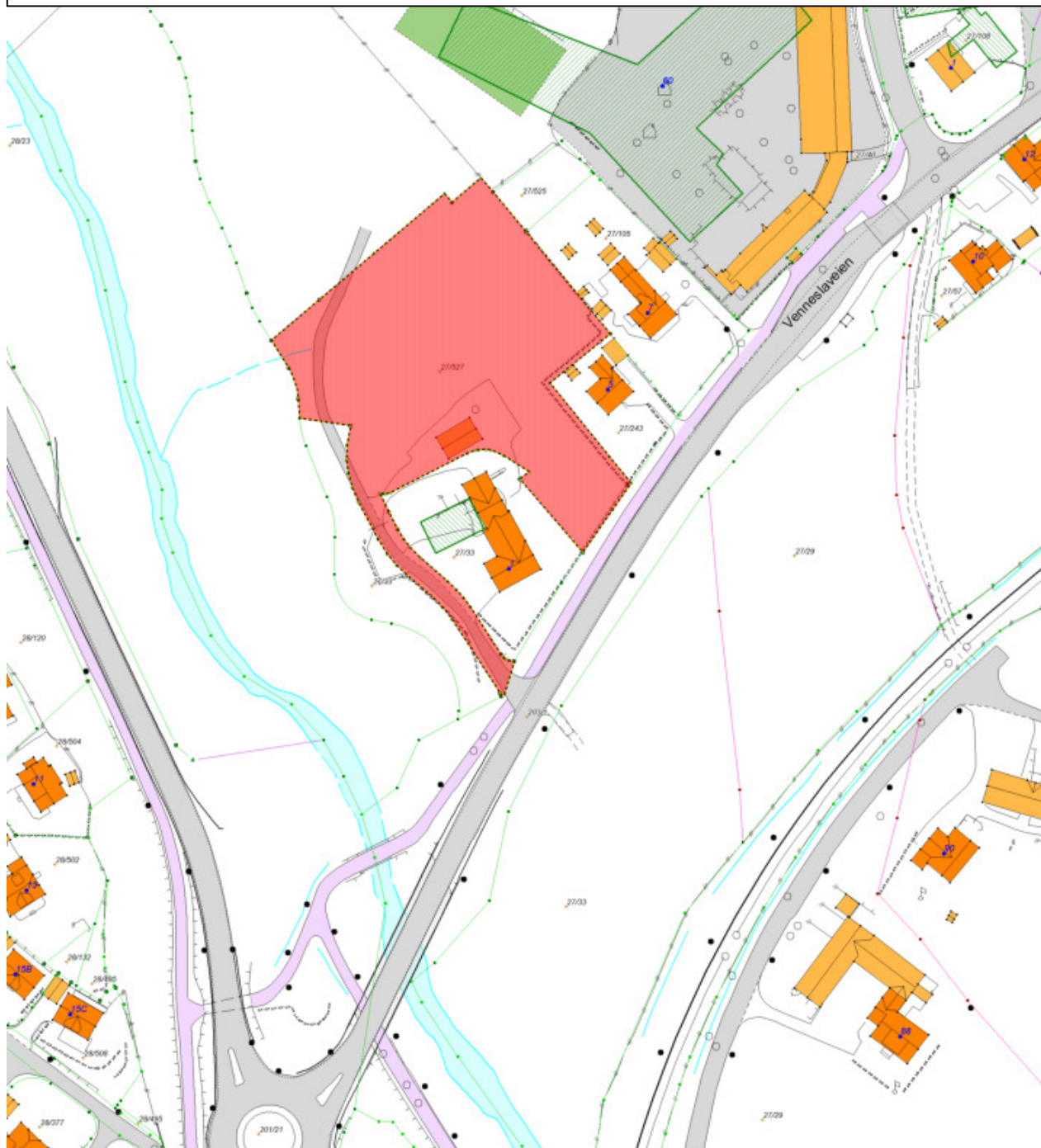
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1500

0 20 40 60 m

Dato: 12.06.2023

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





Simuleringsnavn: Evaluering mot TEK17
Tid/dato simulering: 07:23 12/3-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Molo Consulting AS
Firma: Undervisningslisens
Inndatafil: C:\...\Mal energi enebolig.smi
Prosjekt: Høiebekkveien 4 og 6
Sone: Høiebekkveien 4 og 6;

Resultater av evalueringen		
Evaluering av		Beskrivelse
Energiltak	Bygningen tilfredsstiller ikke kravene til energiltak i §14-2 (2)	
Varmetapsramme	Bygningen tilfredsstiller ikke omfordeling energiltak (varmetapstall) ihht. §14-2 (2)	
Energiramme	Bygningen tilfredsstiller energirammen ihht. §14-2 (1)	
Minstekrav	Bygningen tilfredsstiller minstekravene i §14-3	
Luftmengder ventilasjon	Luftmengdene tilfredsstiller minstekrav gitt i NS3031:2014 (tabell A.6)	
Energiforsyning	Fossilt brensel benyttes ikke i oppvarmingsanlegget (§14-4)	
Samlet evaluering	Bygningen tilfredsstiller byggeforskriftenes energikrav	

Energiltak (§14-2 (2))		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Samlet glass-, vindus og dørareal delt på bruksarealet [%]	21,3	25,0
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,22	0,18
U-verdi tak [W/m²K]	0,14	0,13
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m²K]	0,10	0,10
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m²K]	0,85	0,80
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,05	0,05
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	1,0	0,6
Årsmidlere temperaturvirkningsgrad varmegjenvinner ventilasjon [%]	80	80
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	1,50

Omfordeling energiltak (§14-2 (2), varmetapstall)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Varmetapstall yttervegger	0,19	0,15
Varmetapstall tak	0,10	0,09
Varmetapstall gulv på grunn/mot det fri	0,05	0,05
Varmetapstall glass/vinduer/dører	0,18	0,20
Varmetapstall kuldebroer	0,05	0,05
Varmetapstall infiltrasjon	0,07	0,04
Varmetapstall ventilasjon	0,08	0,08
Totalt varmetapstall	0,71	0,66



Simuleringsnavn: Evaluering mot TEK17
Tid/dato simulering: 07:23 12/3-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Molo Consulting AS
Firma: Undervisningslisens
Inndatafil: C:\...\Mal energi enebolig.smi
Prosjekt: Høiebekkveien 4 og 6
Sone: Høiebekkveien 4 og 6;

Energiramme (§14-2 (1), samlet netto energibehov)		
Beskrivelse	Verdi	
1a Beregnet energibehov romoppvarming	35,9 kWh/m ²	
1b Beregnet energibehov ventilasjonsvarme (varmebatterier)	4,4 kWh/m ²	
2 Beregnet energibehov varmtvann (tappevann)	29,8 kWh/m ²	
3a Beregnet energibehov vifter	4,4 kWh/m ²	
3b Beregnet energibehov pumper	0,0 kWh/m ²	
4 Beregnet energibehov belysning	11,4 kWh/m ²	
5 Beregnet energibehov teknisk utstyr	17,5 kWh/m ²	
6a Beregnet energibehov romkjøling	0,0 kWh/m ²	
6b Beregnet energibehov ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0,0 kWh/m ²	
Totalt beregnet energibehov	103,4 kWh/m ²	
Forskriftskrav netto energibehov	106,4 kWh/m ²	

Minstekrav (§14-3)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,22	0,22
U-verdi tak [W/m ² K]	0,14	0,18
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m ² K]	0,10	0,18
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m ² K]	0,9	1,2
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	1,0	1,5

Energiforsyning (§14-4 (1))	
Beskrivelse	Verdi
Bruker fossilt brensel til oppvarming	Nei

Krav til isolering av rør, utstyr og kanaler (§14-3 (2))	
Rør, utstyr og kanaler som er knyttet til bygningens varmesystem skal isoleres. Isolasjonstykkelsen skal være økonomisk optimal beregnet etter norsk standard eller en likeverdig europeisk standard.	
Dette er ikke en del av evaluering i SIMIEN og må derfor dokumenteres på annen måte.	



Simuleringsnavn: Evaluering mot TEK17
Tid/dato simulering: 07:23 12/3-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Molo Consulting AS
Firma: Undervisningslisens
Inndatafil: C:\...\Mal energi enebolig.smi
Prosjekt: Høiebekkveien 4 og 6
Sone: Høiebekkveien 4 og 6;

Krav til løsninger for energiforsyning i småhus (§14-4 (4))

Boenheter i småhus skal oppføres med skorstein.

Kravet til skorstein gjelder ikke dersom boenheten har vannbårent oppvarmingsanlegg

Kravet til skorstein gjelder ikke dersom årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus i NS3700:2013

Dette kravet er ikke en del av evalueringen i SIMIEN og må dokumenteres på annen måte

Energibudsjett reelle verdier (§14-2 (5))

Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	6857 kWh	27,4 kWh/m ²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	795 kWh	3,2 kWh/m ²
2 Varmtvann (tappevann)	7446 kWh	29,8 kWh/m ²
3a Vifter	1095 kWh	4,4 kWh/m ²
3b Pumper	0 kWh	0,0 kWh/m ²
4 Belysning	2848 kWh	11,4 kWh/m ²
5 Teknisk utstyr	4380 kWh	17,5 kWh/m ²
6a Romkjøling	0 kWh	0,0 kWh/m ²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m ²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	23421 kWh	93,7 kWh/m ²

Levert energi til bygningen (beregnet)

Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	24278 kWh	97,1 kWh/m ²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m ²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m ²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m ²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m ²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m ²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m ²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m ²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m ²
Totalt levert energi, sum 1-7	24278 kWh	97,1 kWh/m ²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m ²
Netto levert energi	24278 kWh	97,1 kWh/m ²



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering mot TEK17
Tid/dato simulering: 07:23 12/3-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Molo Consulting AS
Firma: Undervisningslisens
Inndatafil: C:\...\Mal energi enebolig.smi
Prosjekt: Høiebekkveien 4 og 6
Sone: Høiebekkveien 4 og 6;

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	211	
Areal tak [m ²]:	175	
Areal gulv [m ²]:	125	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	53	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	250	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	754	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,22	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,14	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,10	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,85	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	21,3	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	39	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	1,00	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,94	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]:	60	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering mot TEK17
Tid/dato simulering: 07:23 12/3-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Molo Consulting AS
Firma: Undervisningslisens
Inndatafil: C:\...\Mal energi enebolig.smi
Prosjekt: Høiebekkveien 4 og 6
Sone: Høiebekkveien 4 og 6;

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,51	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,82/0,89/0,92/0,88	

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Molo Consulting AS
Kommentar	Enebolig mal

Nabolagsprofil

Høiebekkveien 4 - Nabolaget Øvre Mosby - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Mosby skole Linje 30, N30	3 min 0.3 km
Vennesla stasjon Linje F5	7 min 4.9 km
Kristiansand Kjevik	24 min

Skoler

Mosby oppvekssenter skole (1-7 kl.) 222 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Torridal skole (1-10 kl.) 347 elever, 22 klasser	3 min 2 km
Kristen VGS Vennesla	7 min
Vennesla videregående skole 624 elever	13 min 8.1 km

Ladepunkt for el-bil

Park and ride. Mosby - Kristiansand K... 6 min

«Greit og faktisk nokså sentralt. Aldri kjøproblemer til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

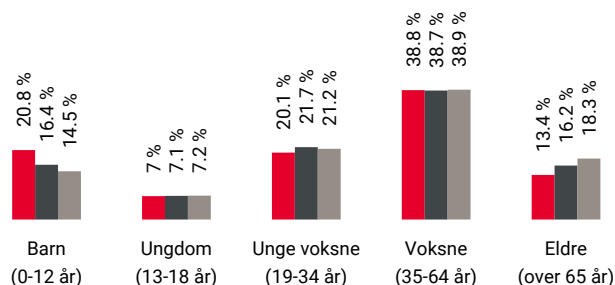
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Mosby	915	387
Vennesla	13 957	6 153
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mosby barnehage (0-5 år) 87 barn	5 min 0.4 km
Høietun barnehage (1-5 år) 27 barn	23 min 1.7 km
Strai barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 3.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Mosby Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km
Joker Kvarstein Søndagsåpent	4 min 2.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽	Mosby skole	3 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽	Torve sandvolley	11 min	🚶
	Sandvolleyball	1 km	
🚴	Kardio 24	6 min	🚗
🚴	Trimeriet Vennesla	6 min	🚗

Boligmasse



68% enebolig
12% rekkehus
6% blokk
14% annet

«Veldig hyggelig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

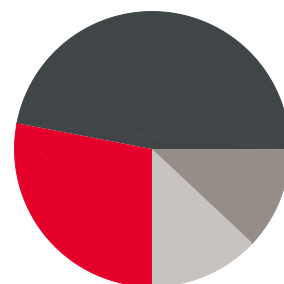
14 min 🚗



Boots apotek Vennesla

11 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
47% 6-12 år
12% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



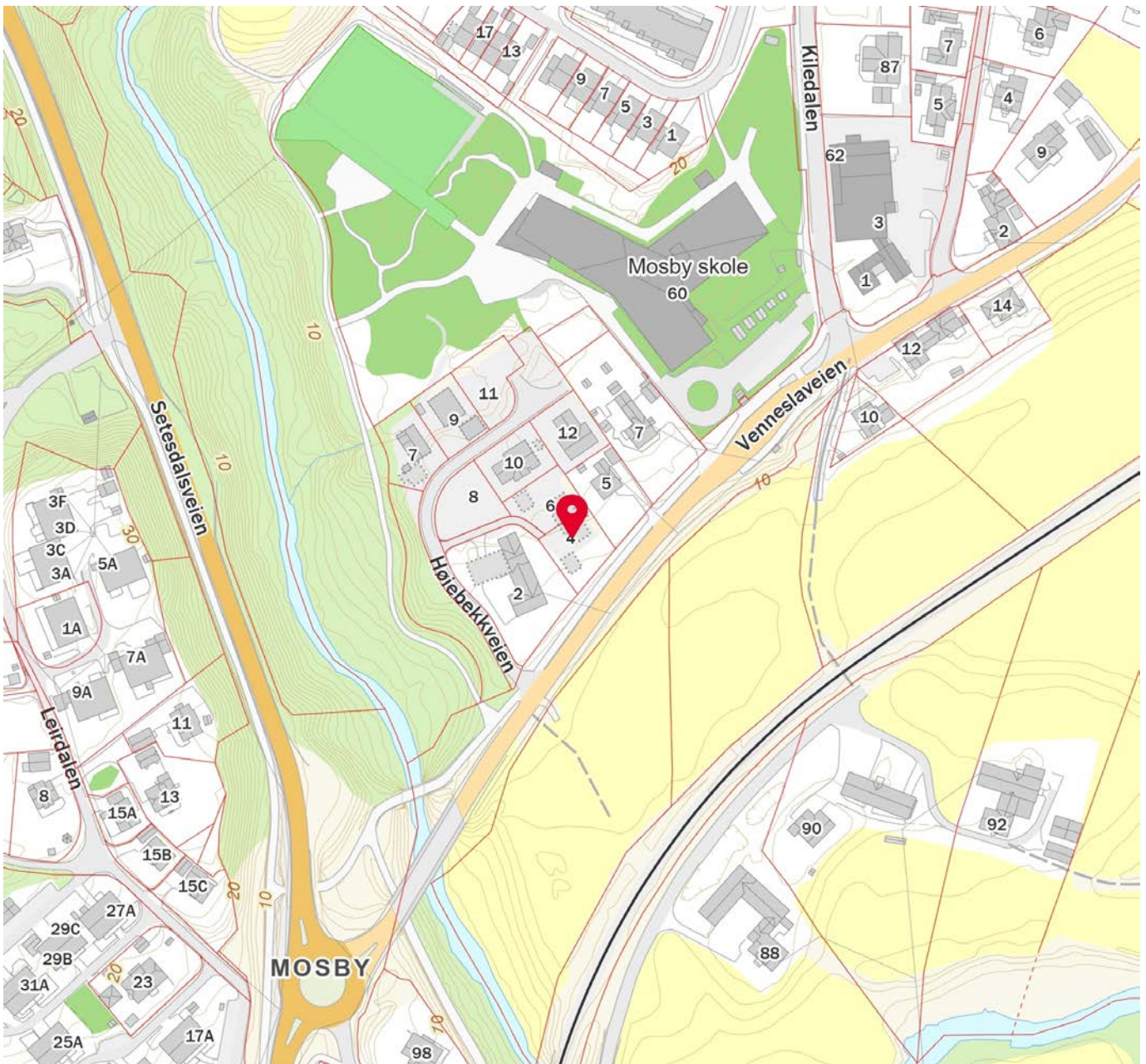
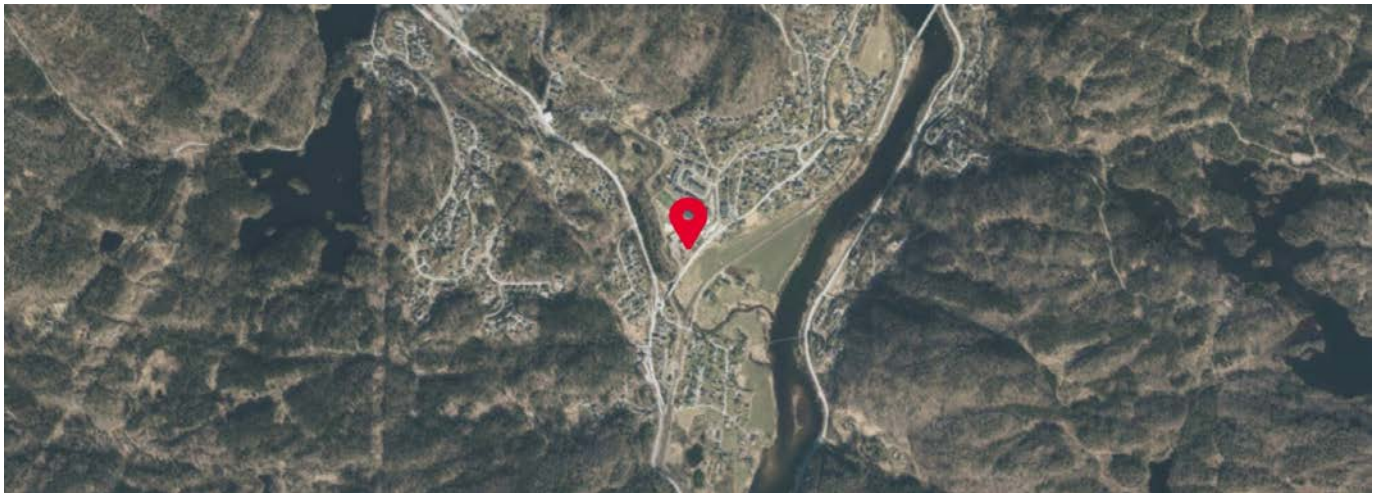
0%

43%

Øvre Mosby
Vennesla
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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. AVTREKKSIVIFTER 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 landbrukseiendom, 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: Høiebekkveien 4
4619 MOSBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@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