





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Aarhus

Mobil 918 86 234

E-post simon.aarhus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 100,-
Total ink omk.: Kr 3 681 100,-
Felleskostn.: Kr 450,-
Selger: Hallvard Klungtveit

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 126/148 kvm
Tomtstr.: 950.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 610, bnr. 733
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1411250408

Flott og romslig 5-roms leilighet | Balkong | Lave felleskostnader | Garasje | Barnevennlig

Velkommen til Løvollbakken 11B - en romslig og innholdsrik eierseksjon over to etasjer. Leiligheten har 3 soverom, 2 stuer, 2 bad, ett vaskerom - og passer perfekt for barnefamilier eller deg som ønsker god plass. Parkering i garasje og parkeringsplass.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Nodeland Syd - med barnehager, skoler og idrettsanlegg en kort kjøretur unna. Kort vei til buss, treningssenter, dagligvarer og kun 15 minutter til Kristiansand sentrum. Flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Selger opplyser om at boligen har lavt strømforbruk, noe som gir et energieffektivt og økonomisk hjem.

Verdt å merke seg:

- Lave felleskostnader
- Garasjeplass
- Balkong på 15m²
- Kun tre TG2
- Barnevennlig

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	57
Energiattest	115
Nabolagsprofil	121
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 148 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 81 m²

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 45 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 157 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

950.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i et rolig og nyere boligfelt med asfaltert adkomst. God intern beliggenhet og gode solforhold gjør dette til en attraktiv plassering. Like i nærheten finner du et variert nettverk av turløyper og rekreasjonsområder, som inviterer til både aktivitet og naturopplevelser.

Beliggenhet

Velkommen til Nodeland syd – et nyere og barnevennlig boligfelt med en rolig atmosfære og kort vei til det meste. Her bor du i et etablert og tilbaketrukket nabolag med god intern beliggenhet, ideelt for en praktisk og behagelig hverdag.

Området har nærhet til dagligvarebutikk, frisør, apotek og restauranter, samtidig som du har flotte naturområder rett utenfor døren. Her finnes det gode turmuligheter året rundt – enten du ønsker en rolig ettermiddagstur, en løpetur i skog og mark, eller en lengre søndagstur med familien.

Med ca. 3 minutter til Brennåsen, 10 minutter til Tangvall sentrum og 10–15 minutter til Kristiansand, er det enkelt å kombinere det fredelige nabolaget med tilgang til byens servicetilbud og fasiliteter.

Barneskole (Tunballen 1.–7. klasse), ungdomsskole (Songdalen 8.–10. klasse) og flere barnehager ligger i kort avstand, noe som gjør området ekstra praktisk for barnefamilier.

Nodeland syd gir deg det beste av to verdener – en rolig og trygg hverdag med nærhet til alt du trenger, og byen kun en kort tur unna.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
- Leiligheten har malt tretrapp.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

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

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg forvaskemaskin.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
- Benkeplaten er avlaminat.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Lovlighet:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen? 2020

Hvor lenge har du eid boligen? 4 år og 10 mnd

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalnr: 1209545

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt inn reguleringsventil på vanninntak da vanntrykket på nettet ble satt opp. Også skiftet ekspansjonstanker på varmtvannsbereder da disse ble skadet pga. økt vanntrykk.

Arbeid utført av: Stokkeland VVS

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Slip ned betong i garasje ved port grunnet lite fall for å unngå vann ved mye nedbør. Garantisak.

Arbeid utført av: Roger Aamodt Bygg

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

Beskrivelse: Mulig kre i en av leilighetene i første etasje. Ingen kjente observasjoner i andre leiligheter.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

2.etasje: Entrè, 1 soverom, stue/kjøkken, bad og vaskerom.

3.etasje: Stue, 2 soverom og bad.

Bod på 5m²

Balkong på 22m²

Garasje, samt parkeringsplass

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak.

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Radon

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer info.

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 i garasje, samt parkering på parkeringsplass.

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

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og varmekabler.

Info strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk for 2024.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 10 696

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Renovasjonsgebyr beregnet for 2025 er kr. 3.792,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr. 3.828,- og er inkludert i de kommunale avgiftene. Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3.828,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig

Formuesverdi primær

Kr 1 308 849

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 235 396

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Årlig velavgift

Kr 400

Velforening

Det er pliktig medlemsskap i velforeningen.

Tilbud 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

131/434

Felleskostnader inkluderer

Utvendig forskring

Felleskostnader pr. mnd

Kr 450

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Løvollbakken 11A-11D

Organisasjonsnummer

919224355

Om sameiet

Sameiet i Løvollbakken 11A–11D oppleves som et velfungerende og behjelpelig fellesskap, der beboerne tar ansvar og samarbeider godt. Her er det en uformell og fleksibel ordning for vedlikehold og småoppgaver – man bytter litt på etter behov, og folk trår til når det trengs. Et trygt og stabilt bomiljø hvor naboene bryr seg og bidrar til at det alltid er ryddig og trivelig rundt eiendommen.

Vedtekter/husordensregler

Det foreligger per i dag ikke vedtekter eller husordensregler som er mottatt fra sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 610, bruksnummer 733, seksjonsnummer 3 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:

4204/610/733/3:

31.05.2017 - Dokumentnr: 570170 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Rettighetshaver: Nodeland Syd Velforening

Org.nr: 916 882 289

31.05.2017 - Dokumentnr: 570170 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

31.05.2017 - Dokumentnr: 570170 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

31.05.2017 - Dokumentnr: 570170 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

31.05.2017 - Dokumentnr: 570170 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

31.05.2017 - Dokumentnr: 570170 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelser vedrørende regulering av tomtegrense, med flere bestemmelser.

02.03.2017 - Dokumentnr: 190086 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 131/434

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for 4 mannsbolig Løvollbakken 11 gnr. 110 bnr. 733 datert 30.08.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.08.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

De andre sameierne har panterrett 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

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

91 100 (Omkostninger totalt)

102 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 692 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 694 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris basert vederlag tilsvarende kr. 33.750,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 000 Fotograf
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 8 990 Markedspakke Premium 12.990 / Basis
- 9 990 Oppgjørshonorar
- 4 956 Opplysninger fra forretningsfører
- 5 500 stylist og 8 timer nedvask
- 9 490 Tilretteleggingsgebyr fratrukket 5500 pga nedvask+stylist
- 1 990 Visninger per stk.
- 0 Eierskiftegebyr - belastes selger, beløp ikke mottatt
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 520 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 82 366

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

Faglig leder/ Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Simon Aarhus

Eiendomsmeglerfullmektig

simon.aarhus@aktiv.no

Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

12.09.2025







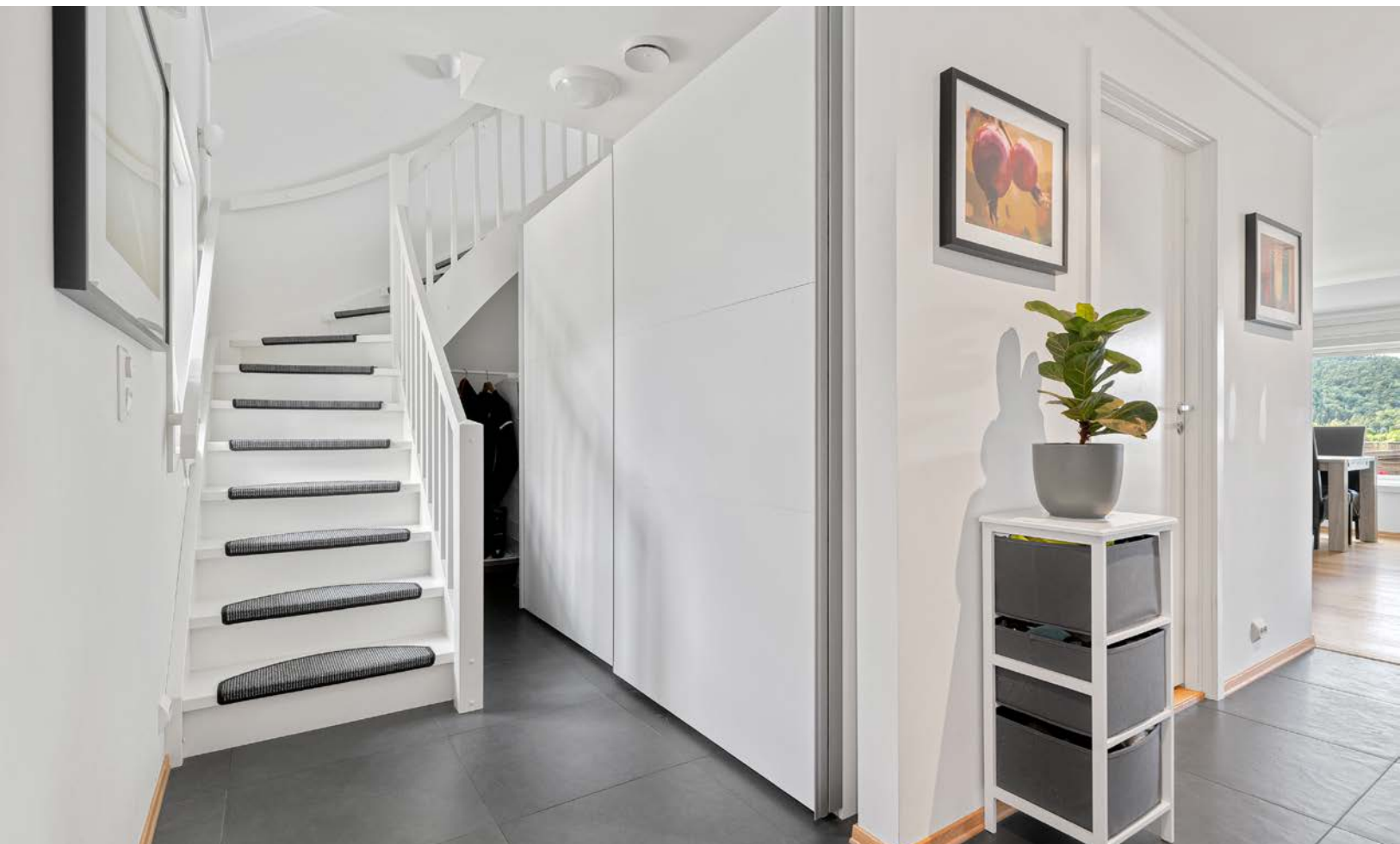
















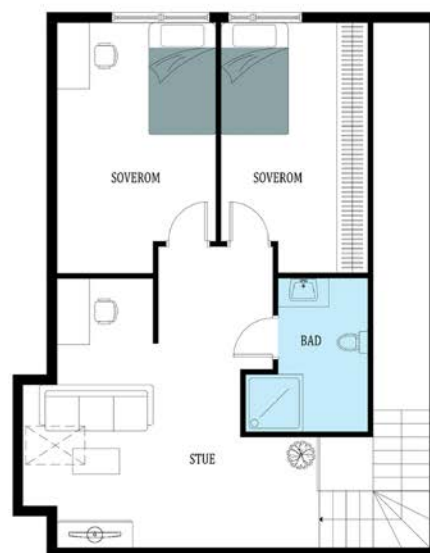












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Løvollbakken 11 B, 4645 NODELAND
 KRISTIANSAND kommune
 # gnr. 610, bnr. 733, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 20924-2485

Referansenummer: YR1364

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Leiligheten har malt tretrapp.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

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

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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.

- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 4.9.2025

Det var skyer og 17 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Søkt oppført i 2015.

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør 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.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

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 utvendig forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand, dersom det ikke foreligger/fremvises utskrift av dette før eller under befaringsvil 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 ihht 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.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har 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 brukleilighet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

Innvendige trapper

Leiligheten har malt tretrapp.

Innvendige dører

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

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

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



LOFT > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverommet bak våtsone for vasken. Fuktivotemåling (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.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

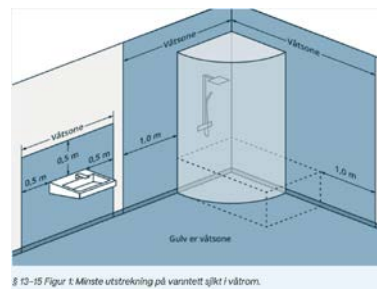
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er montert tett glassvegg mot vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres membran i våtsoner og vinduet eller våtsonen må flyttes. Forsiktighet anbefales ved bruk da den valgte løsningen gir fare for fukt/vann i bakenforliggende konstruksjoner.



Definisjon på våtsoner i hht Tek17.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap på kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

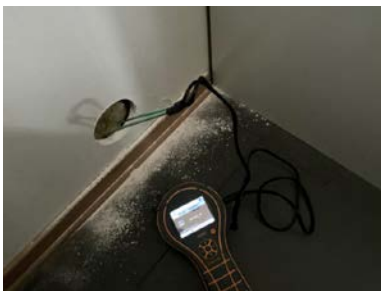
Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årlig kontroll på trykktanker må påregnes.



TG 1 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.

Tilstandsgraden 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 på vaskerommet.

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.
2017 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

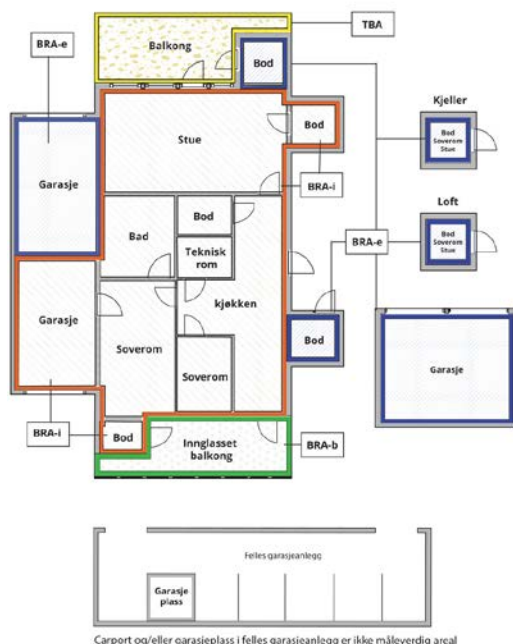
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	45			45		9	54
2. Etasje	81	5		86	22		86
1. etasje		17		17			17
SUM	126	22			22	9	157
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, Soverom 2, Stue m/trapp, Bad		
2. Etasje	Soverom, Bad, Trapperom, Vaskerom, Stue/kjøkken	Bod	
1. etasje		Garasje	

Kommentar

81 og 45 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	126	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Hallvard Kommedal Klungtveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	610	733		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Løvollbakken 11 B							
Hjemmelshaver Klungtveit Hallvard Kommedal							

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	08.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	08.09.2025		Gjennomgått	20	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	03.09.2025		Gjennomgått	60	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YR1364>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250408	

Selger 1 navn
Hallvard Klungveit

Gateadresse	
Løvollbakken 11B	

Poststed	Postnr
NODELAND	4645

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Frende

Polise/avtalnr.

1209545

Document reference: 1411250408

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt inn reguleringsventil på vanninntak da vanntrykket på nettet ble satt opp. Også skiftet ekspansjonstanker på varmtvannsbereider da disse ble skadet pga. økt vanntrykk.

Arbeid utført av

Stokkeland VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Slippt ned betong i garasje ved port grunnet lite fall for å unngå vann ved mye nedbør. Garantisak.

Arbeid utført av

Roger Aamodt Bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mulig kre i en av leilighetene i første etasje. Ingen kjente observasjoner i andre leiligheter.

Document reference: 1411250408

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250408

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hallvard Klungtveit	9cb0d1dd55a2d8728ed1 df6f5be3e26cb4cd8b8b	02.09.2025 16:49:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250408

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

Mangler data
Mangler data
Mangler data

Vår referanse:
1411250408

Vår saksbehandler:
Simon Aarhus

Telefon:
918 86 234

Vår dato:
02.09.2025

Megleropplysninger på Løvollbakken 11B - gnr. 610, bnr. 733, snr. 3 i Kristiansand kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Hallvard Klungveit

Adresse

Løvollbakken 11 B, 4645 Nodeland

Fødselsdato

17.05.1989

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Velforeningsavgift per ☒ Mnd ☐ Kvartal ☐ Halvår				Kr 450	Forfaller: 1. Hver mnd	
Inkluderer Utvendig forsikring			Er det planlagt endringer av avgiften?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny avgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beløp kr		Kontonummer for betaling:	
Er det fellesgjeld i velforeningen?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hva er eiendommens andel fellesgjeld?			
Velforeningens långiver(e):	Saldo:	Nedbet.dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1						
2						
Betaler velforeningen avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Har velforeningen vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, har denne eiendommen benyttet seg av ordningen?		☐ Ja ☐ Nei	
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr		Kontonummer for betaling:	
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier:						

For Mangler data

Nodeland 02.09.2025

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Eventuelle vedtekter

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post simon.aarhus@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Simon Aarhus
Eiendomsmeglerfullmektig
simon.aarhus@aktiv.no



Kristiansand
kommune

KLUNGTVEIT HALLVARD K
LØVOLLBAKKEN 11B
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500941760
Kundenr. 4050901
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04050901500000203
Fakturabeløp NOK 2664,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 610/733/0/3/9657 - LØVOLLBAKKEN 11 B
Eier KLUNGTVEIT HALLVARD K

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 25.10.24-24.11.24

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN	5,00	m3	37,05	1/1	311024-301124		37,05	25%
FORBRUK VANN	5,00	m3	37,05	1/1	301124-311224		37,05	25%
FORBRUK VANN	5,00	m3	37,05	1/1	300924-311024		37,05	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	19,80	1/1	011024-311024		19,80	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	19,80	1/1	011124-301124		19,80	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	19,80	1/1	011224-311224		19,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP	5,00	m3	81,60	1/1	311024-301124		81,60	25%
FORBRUK AVLØP	5,00	m3	81,60	1/1	301124-311224		81,60	25%
FORBRUK AVLØP	5,00	m3	81,60	1/1	300924-311024		81,60	25%
EIENDOMSSKATT	1849400,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		957,00	

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04050901

AvtaleGiroreferanse

04050901500000203



Kristiansand
kommune

KLUNGTVEIT HALLVARD K
LØVOLLBAKKEN 11B
4645 NODELAND

Eiendom 610/733/0/3/9657 - LØVOLLBAKKEN 11 B
Eier KLUNGTVEIT HALLVARD K

Grunnlag MVA høy sats: 1366,35, MVA: 341,58

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	500941760
Kundenr.	4050901
Fakturadato	24.10.2024
Forfallsdato	20.11.2024
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04050901500000203
Fakturabeløp NOK	2664,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	04	25.10.24-24.11.24
--------	----	-------------------

Netto	2323,35
MVA	341,58
Øreavrunding	-0,93
Å betale NOK	2664,00

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04050901 AvtaleGiroreferanse

04050901500000203



Kristiansand
kommune

KLUNGTVEIT HALLVARD K
LØVOLLBAKKEN 11B
4645 NODELAND

Eiendom 610/733/0/3/9657 - LØVOLLBAKKEN 11 B
Eier KLUNGTVEIT HALLVARD K

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500892981
Kundenr. 4050901
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04050901500000195
Fakturabeløp NOK 2664,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN	60	m3	7,41	1	010724	300924	111,15	25%
Forbruk vann								
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010724	300924	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP	60	m3	16,32	1	010724	300924	244,80	25%
Forbruk avløp								
EIENDOMSSKATT	1849400	kr	2,07	1	010724	300924	957,00	
			Netto				2323,35	
			MVA				341,59	
			Øreavrunding				-0,94	
			Å betale NOK				2664,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1366,35, MVA: 341,59

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04050901 AvtaleGiroreferanse 04050901500000195



Kristiansand
kommune

KLUNGTVEIT HALLVARD K
LØVOLLBAKKEN 11B
4645 NODELAND

Eiendom 610/733/0/3/9657 - LØVOLLBAKKEN 11 B
Eier KLUNGTVEIT HALLVARD K

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500844241
Kundenr. 4050901
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04050901500000187
Fakturabeløp NOK 2664,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN	60	m3	7,41	1	010424	300624	111,15	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010424	300624	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP	60	m3	16,32	1	010424	300624	244,80	25%
EIENDOMSSKATT	1849400	kr	2,07	1	010424	300624	957,00	
Netto							2323,35	
MVA							341,59	
Øreavrunding							-0,94	
Å betale NOK							2664,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1366,35, MVA: 341,59

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



Kristiansand
kommune

KLUNGTVEIT HALLVARD K
LØVOLLBAKKEN 11B
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500795485
Kundenr. 4050901
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04050901500000179
Fakturabeløp NOK 2704,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 610/733/0/3/9657 - LØVOLLBAKKEN 11 B
Eier KLUNGTVEIT HALLVARD K

Termin 01 01.01.24-31.03.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN	60	m3	7,41	1	010124	310324	111,15	25%
FORBRUK VANN, 2023	4,20	m3	5,42	1	071222	311222	22,76	25%
FORBRUK VANN, 2023	57,80	m3	5,85	1	010123	111223	338,13	25%
FRADRAK INNBETALT VANN	1	kr	-351,00	1	010123	311223	-351,00	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010124	310324	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP	60	m3	16,32	1	010124	310324	244,80	25%
FORBRUK AVLØP, 2023	4,20	m3	12,28	1	071222	311222	51,58	25%
FORBRUK AVLØP, 2023	57,80	m3	13,72	1	010123	111223	793,02	25%
FRADRAK INNBETALT AVLØP	1	kr	-823,20	1	010123	311223	-823,20	25%
EIENDOMSSKATT	1849400	kr	2,07	1	010124	310324	957,00	
Netto							2354,64	
MVA							349,42	
Øreavrunding							-0,06	
Å betale NOK							2704,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1397,64, MVA: 349,42

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04050901 AvtaleGiroreferanse 04050901500000179

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.610.733.0.3 / 1 (Løvollbakken 11 B)

Avtale nr.	282815	Avtaletype	Privateiendom
Eiendom	Løvollbakken 11 B	Eiendomstype	Enebolig
Bruksnavn		Eiendomsforhold	Ukjent
Gårds- og bruksnr.	4204.610.733.0.3	Tinglyst	26.11.2020
Delnummer	1	Utgår	

Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1

Kunde navn	Klungtveit Hallvard K	Eier navn	Klungtveit Hallvard K
Adresse	Løvollbakken 11B	Adresse	Løvollbakken 11B
Postnr/sted	4645 NODELAND	Postnr/sted	4645 NODELAND
Land	NORGE	Land	NORGE

Beregnet årsbeløp for 2025

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Boenhet, standard	0	2 156,52	1 725,20	431,32	2 156,52
Tømminger 140 l rest	0	700,53	560,42	140,11	700,53
Fastavgift avregning 120l/ 140l	0	455,12	364,08	91,04	455,12
Papp og papir dunk 140 liter	0	479,80	383,84	95,96	479,80
Totalt		3 033,54	3 033,54	758,43	3 791,97

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - VENNESLA 2025

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 30,34
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 61,80
Grå 120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 80,06
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 61,80
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 368,35
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 467,53

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

protokoll fra sameiermøte i «Sameiet Løvollbakken 11a-11d»

Dato og sted:

13.03.2023 – Løvollbakken 11

Til stede:

Elisabeth Håland (11A)

Alexander Leite (11A)

Hallvard Klungtveit (11B)

Kirsti Heggland (11C)

Marhaba Arken (11D)

Valg av ordfører:

Hallvard Klungtveit

Referent:

Hallvard Klungtveit

Godkjenning av innkalling:

Ingen merknader.

Sak 1 – Felleskostnader:

Det forslås å øke felleskostnader til 450 per boenhet. Dette på grunn av økte kostnader til forsikring og for å bygge opp en buffer til fremtidig vedlikehold.

Vedtak:

Felleskostnader økes enstemmig til 450 kroner per måned.

Sak 2 – Valg av styreleder og styremedlemmer:

Nytt styre ble enstemmig valgt som følger:

- Styreleder: Hallvard Klungtveit
- Styremedlem: Elisabeth Håland
- Styremedlem: Kirsti Heggland
- Styremedlem: Marhaba Arken

Sak 3 - Styrets signatur og prokura:

Det foreslås at styreleder sammen med ett styremedlem kan signere på vegne av styret og for å inngå avtaler på vegne av sameiet.

Vedtak:

Vedtatt enstemmig.

Eventuelt:

- **Snømåking**

Det presiseres for alle beboere i sameiet at snømåking er et felles ansvar og at den som har muligheten til å skuffe snø tar i et tak.

- **Dugnad høst**

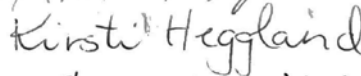
Det ble foreslått og vedtatt at vi kjører en felles dugnad på uteområdet til høsten, slik at det ikke vokser opp for mye ugress og buskvekster til våren igjen.

Nodeland 13.03.2024

Hallvard Klungtveit, styreleder:



Kirsti Heggland, styremedlem:



Elisabeth Håland, styremedlem:



Marhaba Arken, styremedlem:



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602135675
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964967091 Navn SØGNE KOMMUNE Adresse Postboks 1051, 4682 SØGNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 310866 Navn AASEN KJETIL Bruksenhet Adresse SONGDALSVEGEN 24, 4645 NODELAND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1017	110	733

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1017	110	733	0	1	86 / 434	Boligseksjon	Ja	Nei
1017	110	733	0	2	86 / 434	Boligseksjon	Ja	Nei
1017	110	733	0	3	131 / 434	Boligseksjon	Ja	Nei
1017	110	733	0	4	131 / 434	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 190086 Tinglyst: 02.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres til:
Roger Aamodt eiendom AS
Linnegrovan 16
4640 Søgne

Fødselsnr./Org.nr.
998 182 514

Ref.nr.
KVJ

Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Fastanr.	Snr.
1017	Songdalen	110	733		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
310866 [REDACTED]	Kjetil Aasen	1/1

3. Begjæring

S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	86	B+86	13				25				37			49
2	B	86	B+86	14				26				38			50
3	B	131	B+86	15				27				39			51
4	B	131	B+86	16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 434 = nevner: 434

4. Supplerende tekst⁷⁾

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.

SignForm 04/2005

Dato	Partenes underskrift
06.02.17	Roger Aamodt

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

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 mv.

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, 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 panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Søgne, 06.02.17	Roger Aamodt	

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 3



1) Underskrift for Roger Aamodt Eiendoms- og byggesaksnummer 2017/190086/200
 etter fullmakt.

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
110	733			Songdalen kommune

Sted og dato

Stempel og underskrift

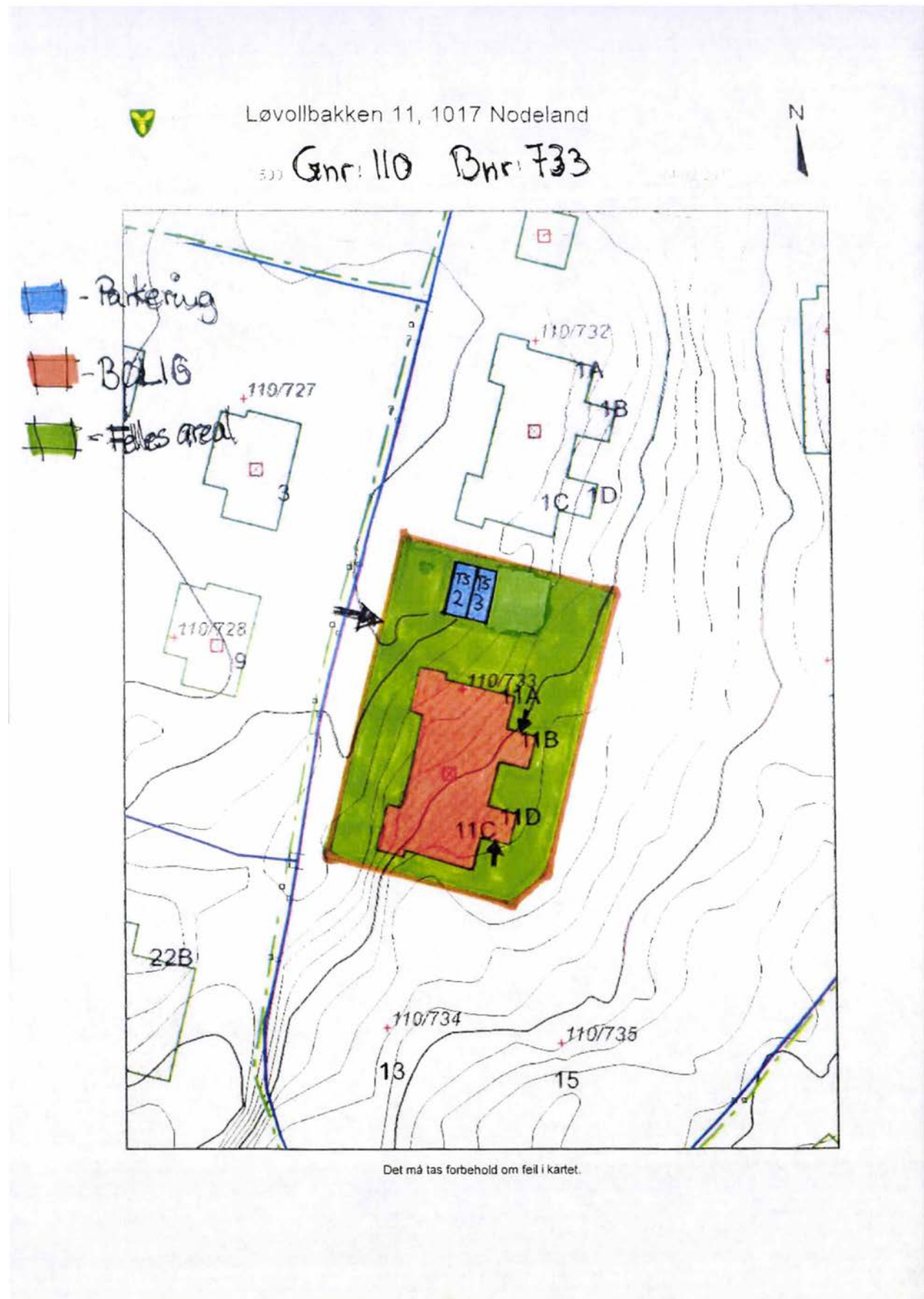
Songdalen 24.2.17

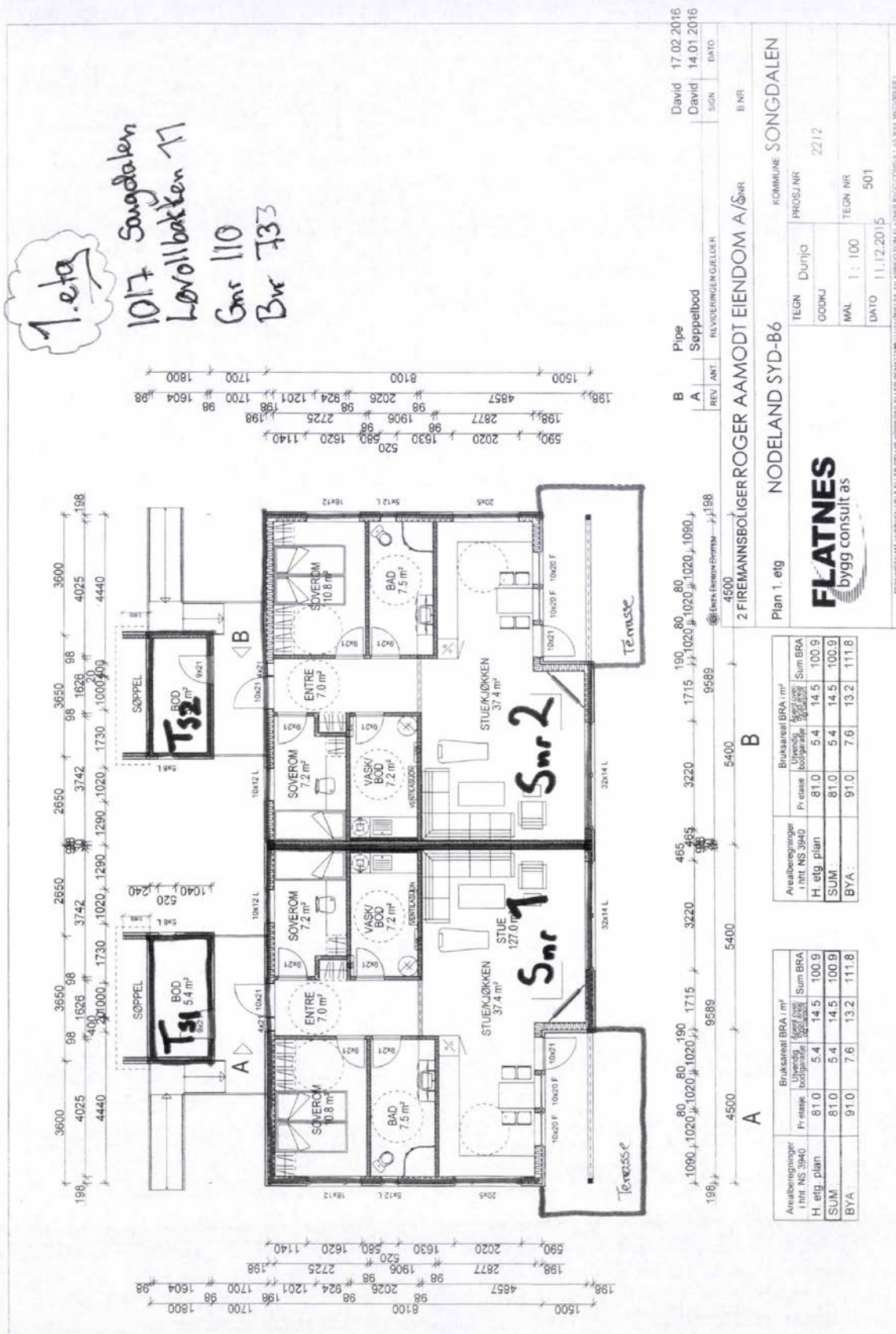
Noter:

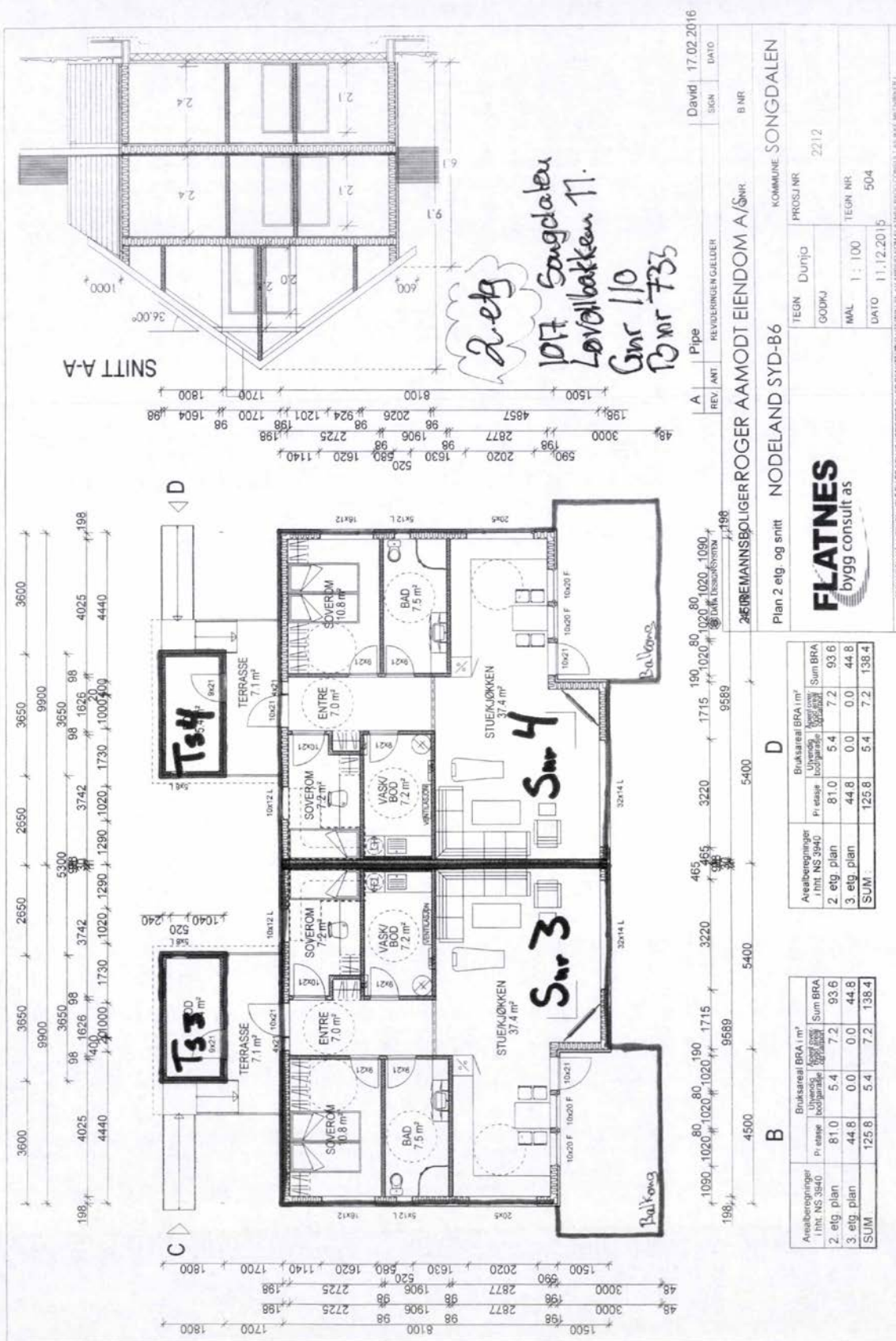
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel 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. Pantarett 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.

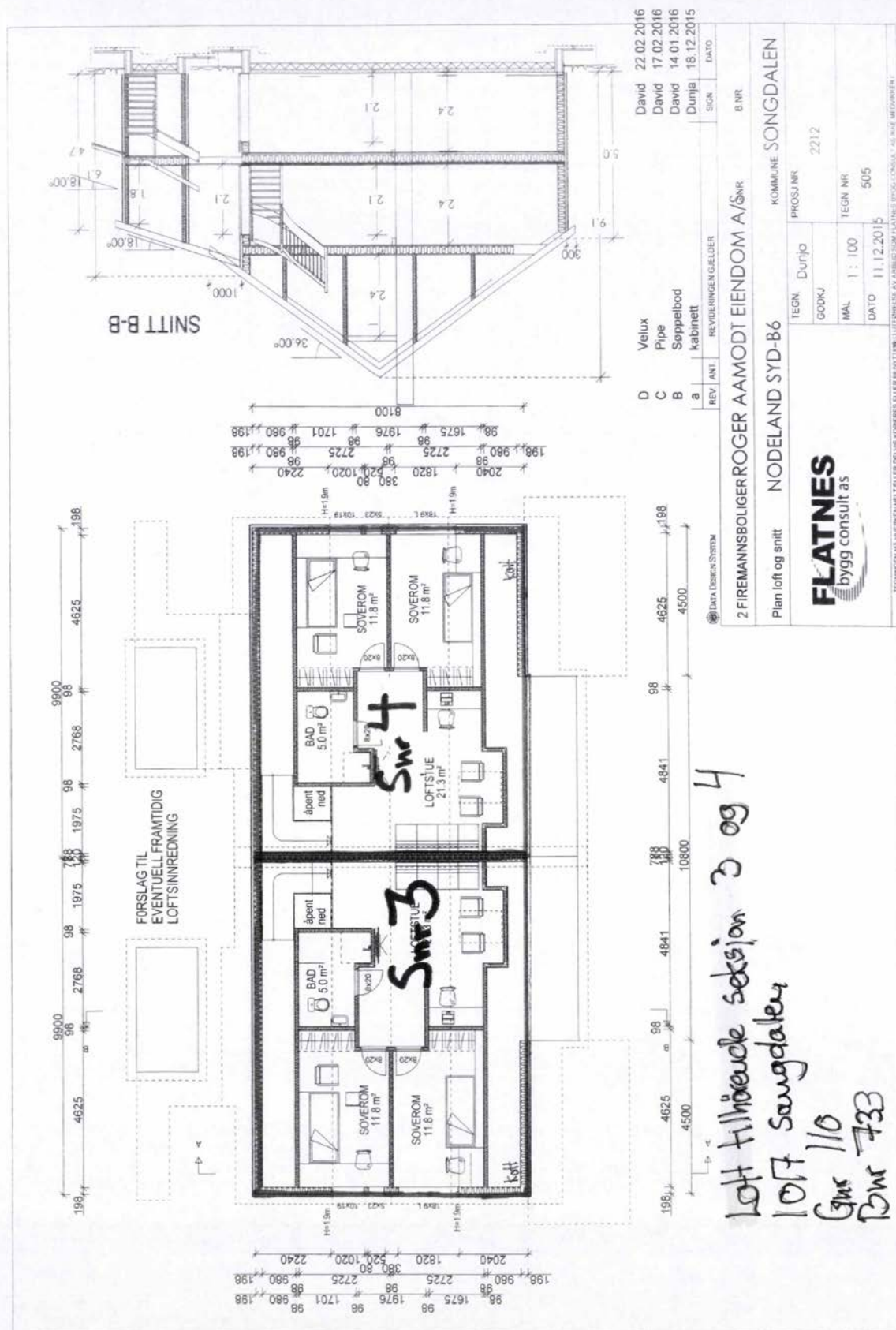
Søgne og Greipstad Sparbank

Dato	Partenes underskrift
06.02.17	Roger Samvoldt



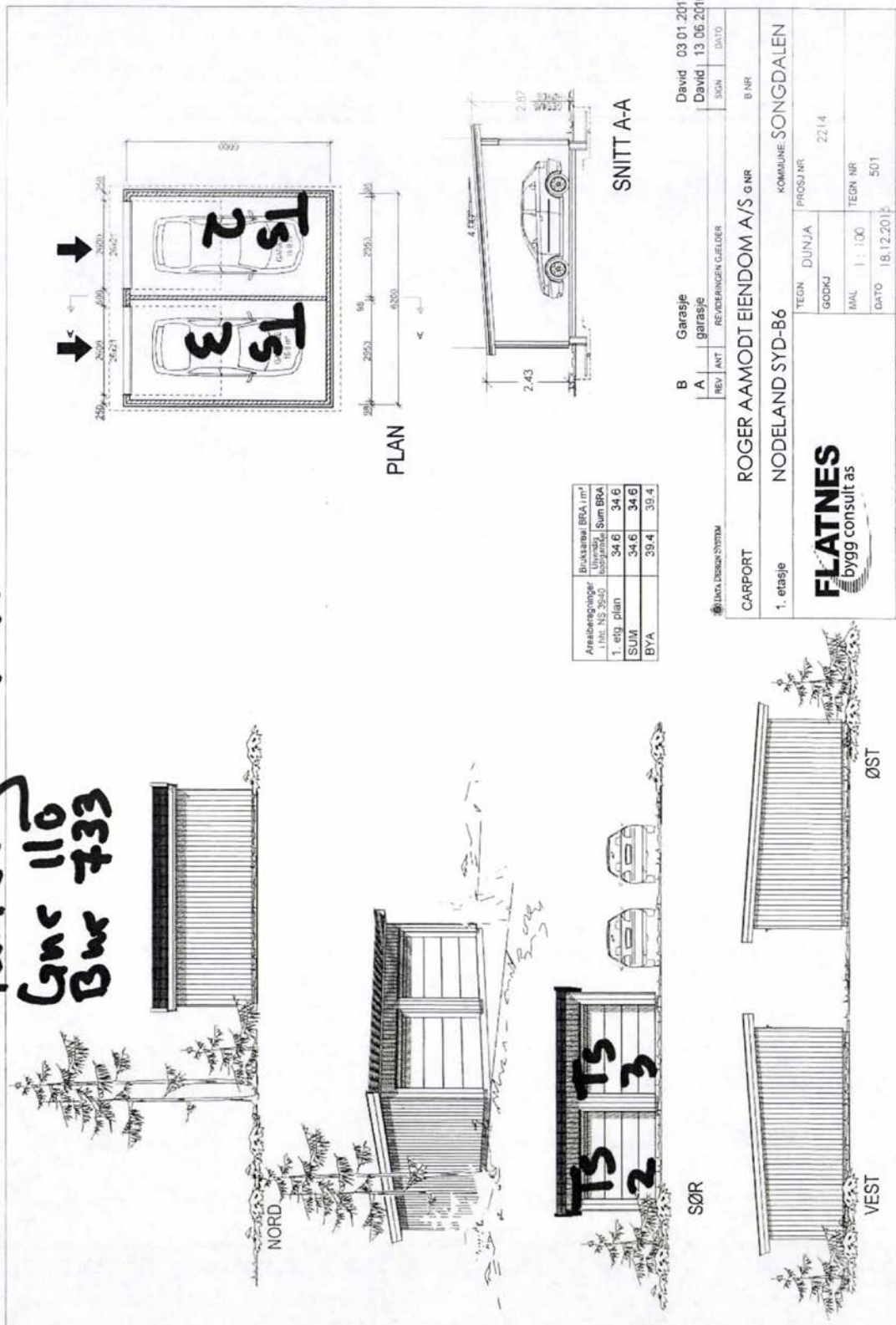






Parkering Lövbacken 11

6m 110
Bm 733





Returneres til
Stray & co Eiendomsmegling AS
PB 244
4663 Kristiansand s
Begjært av : 984656610 Stray & co Eiendomsmegling AS Merk evt.faktura 0178

Merk evt.faktura :0178

Oppdragsnr:
1-17-0178

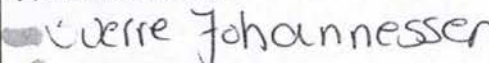
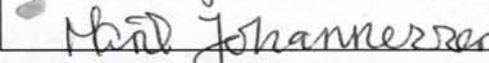
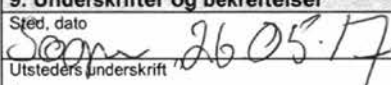
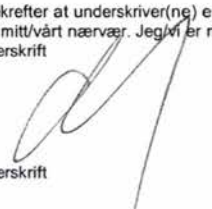
Skjøte 1)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1017	Songdalen	110	733		3	1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn				☒ Nei ☐ Ja		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale				☐ Nei ☐ Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, Herunder eierseksjon, skal andelens Størrelse oppgis				Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhetsnr. ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Anvendelse av grunn						
☒ B Bolig-Eiendom ☐ F Fritids-Eiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ O Off.vei ☐ A Annet						
☐ FB Type bolig ☐ RB Fritidsg. ☐ TB Tomanns- ☐ RK Rekkehus/kjede ☒ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						
2. Kjøpesum						
Kr 2 690 000					Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype						
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾						
Kr 570 000 Førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk iht §3 i Stortingets vedtak om dokumentavgift.						

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
998182514	Roger Aamodt Eiendom AS	1/1
		
Doknr: 570170 Tinglyst: 31.05.2017 STATENS KARTVERK		
5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
310362-██████	Sverre H. Johannessen	☒ Ja ☐ Nei 1/2
170362-██████	Marit Johannessen	☒ Ja ☐ Nei 1/2
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei

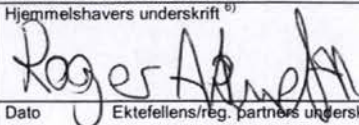
6. Særskilte avtaler ⁵⁾		
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Pliktig medlemskap/kontingent til områdets velforening. Pantsettelseserklæring kr 2 000,- til Nodeland Syd Velforening med org. nr. 916 882 289. Bilag 9 - Standard kommunale heftelser datert 06.05.15. Signatur kjøper		
Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonen		
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.		
Sted, dato		
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
 	Sverre H. Johannessen Marit Johannessen	
8. Erklæring om sivilstand m.v. ^{e)}		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?		
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
☐ Ja ☐ Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Sted, dato		
		
Utsteders underskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
		Roger Aamodt Eiendom AS v/Roger Aamodt
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. 1. vitneunderskrift		
		Erik Stensland Eiendomsmegler MNEF
Adresse		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
2. vitneunderskrift		
Adresse		
Bortfesters underskrift		
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver		
Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift

side 2:3

10. Erklæring om sivilstand m.v for hjemmelshaver	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato Kristiansand 15.05.2017	
Hjemmelshavers underskrift ^{b)} 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Roger Aamodt Eiendom AS(998182514) vRoger Aamodt ihht fullmakt fra Kjetil Aasen Fødselsnummer 310866[REDACTED]
Dato	Ektefellens/reg. partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg vi bekrefter at utstedere(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	Erik Stensland Eiendomsmegler MNEF
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

- Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtaket § 1, 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
------	---------------------	-----------------------

side 3:3

Bilag 9 - Standard kommunale heftelser

1. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
2. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde avløps- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som volder ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
3. Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger og tekniske anlegg over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
4. Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.
5. Mot Songdalen kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.
6. Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.
7. Antenner av større dimensjoner samt parabolantennar tillates ikke oppført uten byutviklingsstyrets godkjenning.
8. For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
9. Eier av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.
10. Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetninger innen 2 år. Hvis særlige grunner foreligger kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningen ikke kan kommunen kreve tomten tilbakeført eller solgt til ny kjøper som kommunen godkjenner. Dersom partene ikke blir enige om prisen fastsettes denne ved voldgift.
11. For denne tomten gjelder dessuten følgende:
*
12. Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 02.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 610 **Bruksnr.:** 733 **Seksjonsnr.:** 3

Adresse: Løvollbakken 11B, 4645 NODELAND

Referanse: 1411250408

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: 02.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenumr.: 4204 **Gårdsnr.:** 610 **Bruksnr.:** 733 **Seksjonsnr.:** 3

Adresse: Løvollbakken 11B, 4645 NODELAND

Referanse: 1411250408

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
16/01849-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 06.07.2017

Ferdigattest 4 mannsbolig Løvollbakken 11 gnr. 110 bnr. 733

Byggeplass:	Løvollbakken 11	Eiendom:	110/733
Ansvarlig søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløvesgt 34 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Roger Aamodt Eiendom AS	Adresse:	Linnegrøvan 24 4640 SØGNE
Tiltakstype/ tiltaksart:	Andre småhus med 3-4 boliger /Nytt bolig - boligformål over 70 m2		

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Tillatelser som er gitt:

Tillatelse , ettrinn: 22.05.2016

Ferdigattesten gjelder for:

4-mannsbolig med en dobbelgarasje: Bruksareal utgjør ca. 445 m² inkl. dobbelgarasje.

Antall piper: 2(med doble pipeløp).

Notat:

Ansvarlig søker har bekreftet overfor kommunen at de ansvarlige foretak i tiltaket har levert samsvarserklæring for ferdigattesten. Disse oppbevares sammen med øvrige dokumenter i byggesaken hos søk i minst 5 år.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler

Harald Anders Sørlien
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.no

Webadresse

<http://www.songdalen.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO 938091900

Skilt med adressenummer skal være montert, jf. matrikelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunes
Avdelingsleder

Harald Anders Sørlien
Senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:
Flatnes Bygg Consult AS, Gyldenløvesgt 34, 4614 KRISTIANSAND S

Liste over kopimottakere:
Roger Aamodt Eiendom AS, Linnegrøvan 24, 4640 SØGNE
Avfall Sør AS, Postboks 4094 Kongsgård, 4689 KRISTIANSAND S
Kristiansandsregionen brann og redning IKS (KBR), Postboks 250, 4663 KRISTIANSAND S



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
16/01849-11
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 30.08.2017

Ferdigattest- 4 mannsbolig Løvollbakken 11 gnr. 110 bnr. 733

Byggeplass:	Løvollbakken 11	Eiendom:	110/733
Ansvarlig søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløvesgt 34 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Roger Aamodt Eiendom AS	Adresse:	Linnegrøvan 24 4640 SØGNE
Tiltakstype/ tiltaksart:	Andre småhus med 3-4 boliger /Nytt bolig - boligformål over 70 m2		

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Tillatelser som er gitt:

Tillatelse , ettrinn: 22.05.2016

Ferdigattesten gjelder for:

4-mannsbolig med en dobbelgarasje: Bruksareal utgjør ca. 445 m² m²(BRA).

Antall piper: 0.

Notat:

Det utstedes ny ferdigattest. Det er ikke montert piper i bygget. Begrunnelse er overgangsregler i 2016 for TEK10 kap.14. med annen alternativ energiforsyning.

Ansvarlig søker har bekreftet overfor kommunen at de ansvarlige foretak i tiltaket har levert samsvarserklæring for ferdigattesten. Disse oppbevares sammen med øvrige dokumenter i byggesaken hos søk i minst 5 år.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler
Harald Anders Sørlien
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.no
o
Webadresse
<http://www.songdalen.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO 938091900

Skilt med adressenummer skal være montert, jf. matrikkeloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunes
Avdelingsleder

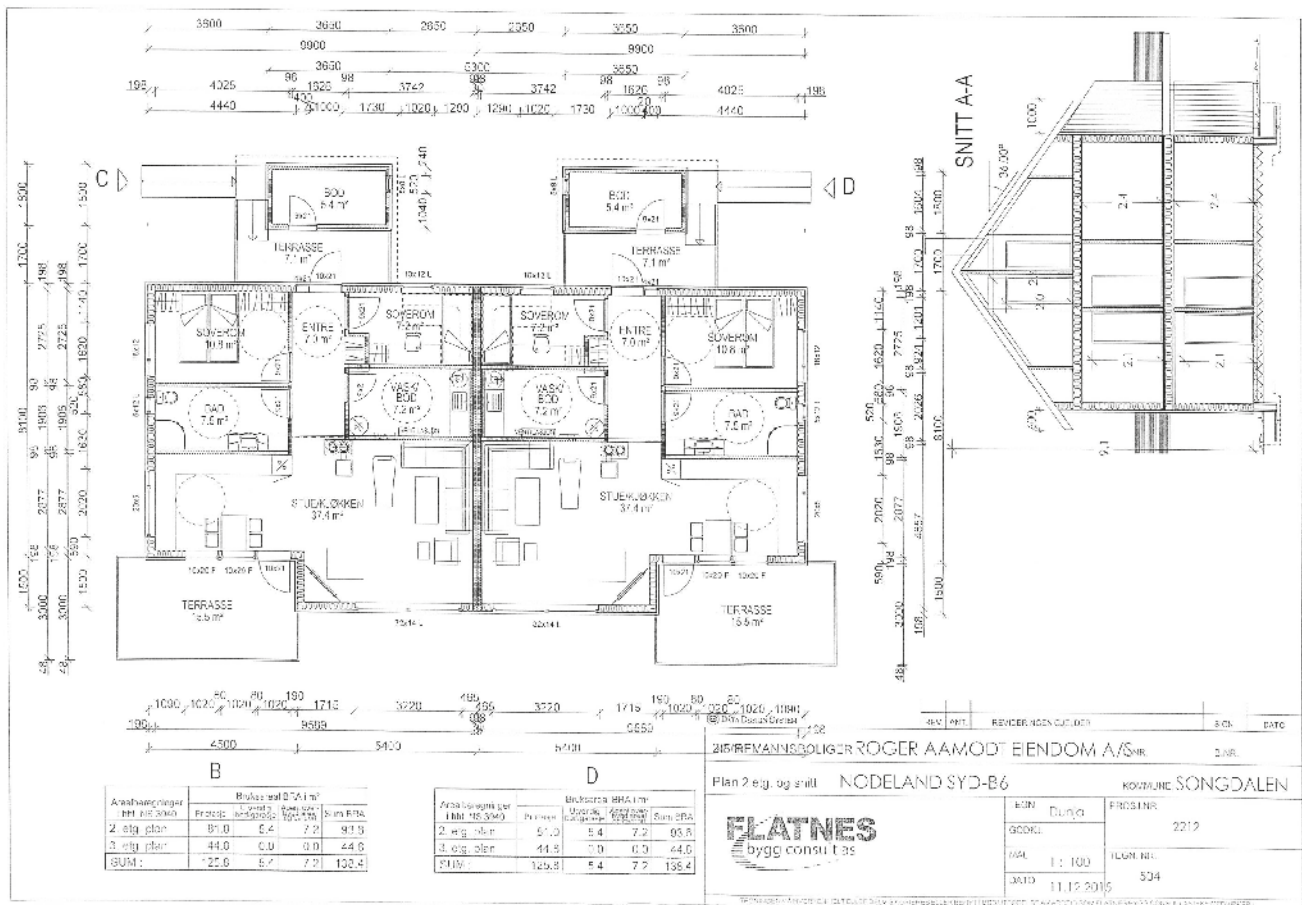
Harald Anders Sørlien
Senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

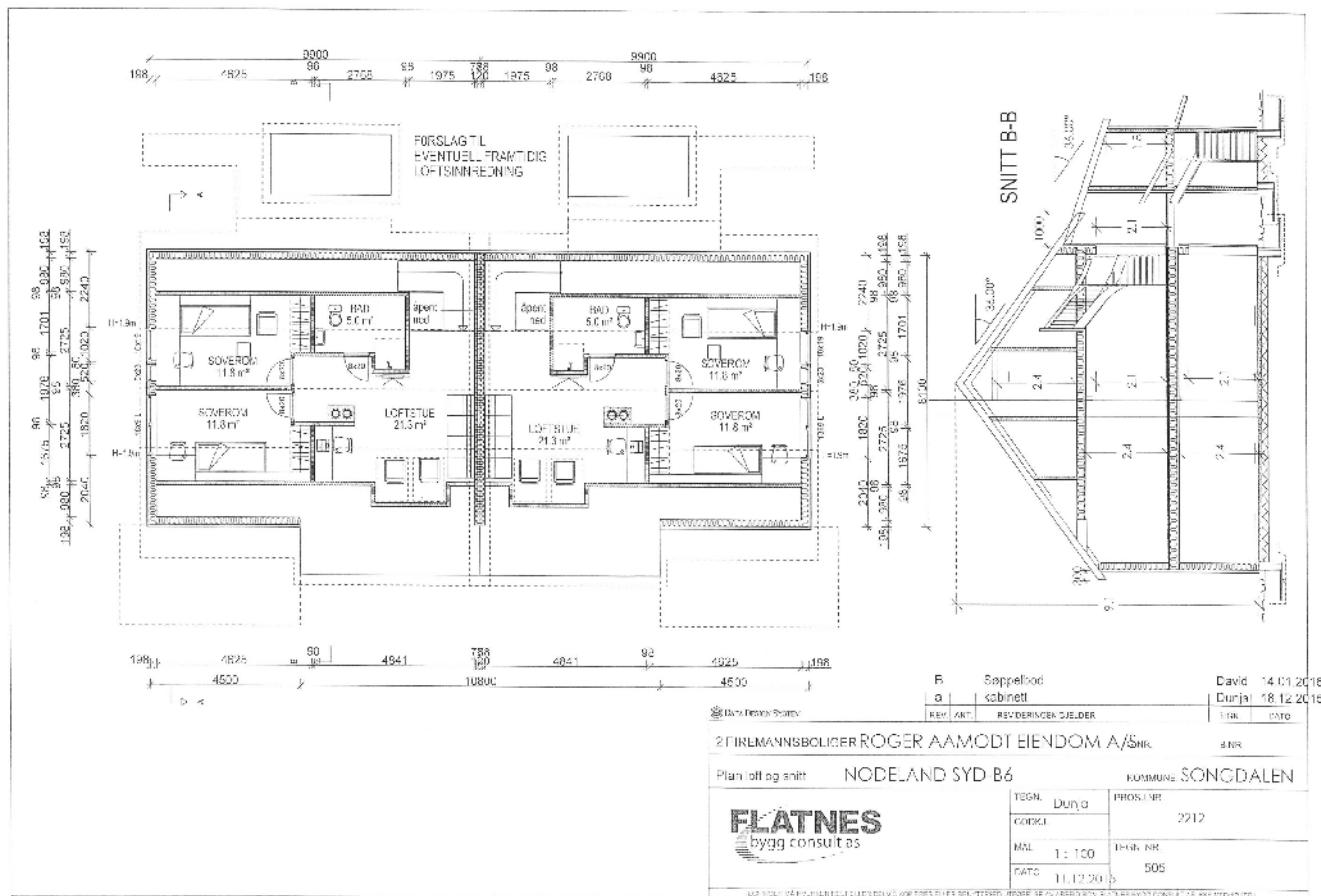
Liste over mottakere:
Flatnes Bygg Consult AS, Gyldenløvesgt 34, 4614 KRISTIANSAND S

Liste over kopimottakere:
Roger Aamodt Eiendom AS, Linnegrøvan 24, 4640 SØGNE
Avfall Sør AS, Postboks 4094 Kongsgård, 4689 KRISTIANSAND S
Kristiansandsregionen brann og redning IKS (KBR), Postboks 250, 4663 KRISTIANSAND S











Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
16/01849-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 18.05.2016

Godkjent- Ett trinnssøknad 4 mannsbolig Løvollbakken 11 gnr. 110 bnr. 733

Byggeplass:	Løvollbakken 11	Eiendom:	110/733
Ansvarlig søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløvesgt 34 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Roger Aamodt Eiendom AS	Adresse:	Linnegrøvan 24 4640 SØGNE
Tiltakstype/ tiltaksart:	Andre småhus med 3-4 boliger /Nytt bolig - boligformål over 70 m2		

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 jf § 20-2

Omfatter søknad i ettrinn for oppføring av 4-mannsbolig på gnr. 110, bnr. 733 i Løvollbaken 11. Det inngår en forstøtningsmur. Bruksareal for tiltaket er oppgitt til 478,6 m² (BRA). I medhold av plan- og bygningslovens § 21-4 godkjennes søknaden, vedlagt tegninger og situasjonsplan.

Regulert boligvei inn til tomtegrensen skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest. Se plan- og bygningsloven §18-1

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Saksutredning

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler

Harald Anders Sørlien
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.no
Webadresse

<http://www.songdalen.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO 938091900

Søknaden:

Omfatter søknad i ettrinn for oppføring av 4-mannsbolig på gnr. 110, bnr. 733 i Løvollbaken 11. Det inngår en forstøtningsmur. Bruksareal for tiltaket er oppgitt til 478,6 m² (BRA).

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ønskes gjennomført i et område som er regulert ved reguleringsplan for Nodeland Syd med plan-ID 1017-201404. Eiendommen er regulert til boligformål med 4-mannsbolig. Tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen er %-BYA= 45%. %-BYA etter tiltaket er oppgitt 38,67%. Tiltaket er i henhold til reguleringsplan med bestemmelser.

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold:

Det oppgis i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe jf pbl § 28-1.

Veg, vann- og avløpsforhold:

Det foreligger dokumentasjon på at disse forholdene er sikret, jf. pbl kap 27. Regulert boligvei inn til tomtengrensen skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest. Se plan- og bygningsloven §18-1

Estetiske krav:

Kommunen har vurdert innsendte tegninger og situasjonsbeskrivelse og konkluderer med at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Beliggenhet:

Høydeplasseringen definert som ferdig overkant gulv 1.etasje er fastsatt i reguleringsplanen med cote +34,0 m.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Prosjektering av stikningsplan og utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (Euref 89/NGO akse 2) i form av digital SOSI-fil med x-, y- og z verdier.

Avkjørsel

Utforming av avkjørsel med friskt, må følge kommunens vegnorm.

Forhold til naboer:

Naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Naturmangfoldloven:

Tiltaket berører ikke naturmangfoldet

Igangsetting**Ansvar:**

Ansvarlige foretak har innsendt ansvarserklæring for følgende fagområder:

Funksjo n	Tk KI	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral godkj.
SØK	1	Søkerfunksjonen	Flatnes Bygg Consult AS	JA
PRO	1	Arkitektonisk utforming og planløsning	Flatnes Bygg Consult AS	JA
PRO	1	Bygningsfysikk og brann	Roger Aamodt Bygg AS	JA
PRO/UTF	1	Ventilasjonsanlegg	Nico Blikk AS	JA
PRO/UTF	1	Murerarbeid inkludert, piper og ildsted	Aamodt Mur AS	JA
UTF	1	Våtrom og radonsikring	Aamodt Mur AS	JA
PRO/UTF	1	Innvendig VA-anlegg	Rør og Varme Søgne AS	JA
PRO/UTF	1	Grunnarbeider inkl. utv. VA-anlegg	Repstad Anlegg AS	JA
PRO/UTF	1	Stikningsplan og innmåling bygg	Hoem og Aamodt AS	JA
Kontroll	1	Våtrom og tetthet	Helge Mushom AS	JA

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.

Dokumentasjon i samsvar med Byggesaksforskriften kap. 8 skal innsendes:

- Gjennomføringsplan for ferdigattest
- Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall
- Bekreftelse på at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier, se byggesaksforskriften § 8-1 jf. TEK § 4-1
- Opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen for bygningsmessige tiltak skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (Euref89/NGO akse 2) i form av digital SOSI-fil med x, y og z verdier. Disse data vil bli oversendt oppmålingsavdelingen for administrativ ajourføring av kommunens kartverk.

Kommunen viser videre til kravene i byggesaksforskriften § 5-5 om dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket, og være tilgjengelig ved tilsyn.

Øvrig:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Ansvarlig søker må selv informere ansvarshavende i tiltaket om dette vedtak.

Gebyrer:

Tiltak	Gebyr	Adressat
§2. Bygg med 1 boenhet	13.500,-	Roger Aamodt Eiendom AS
§2.Tillegg for 3 boenheter til	24.000,-	Roger Aamodt Eiendom AS

Regning sendes i eget brev

Med hilsen

Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunes
Avdelingsleder

Harald Anders Sørlien
Senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:

Flatnes Bygg Consult AS, Gyldenløvesgt 34, 4614 KRISTIANSAND S

Liste over kopimottakere:

Roger Aamodt Eiendom AS, Linnegrøvan 24, 4640 SØGNE
Repstad Eiendom AS, Postboks 983, 4682 SØGNE



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
16/01849-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 25.01.2017

**Godkjent- Søknad om endring med garasjer og innredning loft. 4 mannsbolig
Løvollbakken 11 gnr. 110 bnr. 733**

Byggeplass:	Løvollbakken 11	Eiendom:	110/733
Ansvarlig søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløvesgt 34 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Roger Aamodt Eiendom AS	Adresse:	Linnegrøvan 24 4640 SØGNE
Tiltakstype/ tiltaksart:	Andre småhus med 3-4 boliger /Nytt bolig - boligformål over 70 m2		

TILLATELSE TIL ENDRING
Svar på søknad om tillatelse til endring

Det er gitt tillatelse til oppføring av 4-mannsbolig . Nå søkes endring der carport erstattes med garasjer, samt innredning av loft. Se søknaden i sin helhet med utfyllende redegjørelse.

I medhold av plan- og bygningsloven godkjennes søknad om endring av opprinnelig tillatelse.

Saksutredning

Søknaden:

Det er gitt tillatelse til oppføring av 4-mannsbolig . Nå søkes endring der carport erstattes med garasjer, samt innredning av loft. Se søknaden i sin helhet med utfyllende redegjørelse.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ønskes gjennomført i et område som er regulert ved reguleringsplan for Nodeland Syd med plan-ID 1017-201404 . Eiendommen er regulert til boligformål i området B6. Tiltaket er etter det en kan se, ikke i strid med reguleringsplanen.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler
Harald Anders Sørlien
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.no
Webadresse
<http://www.songdalen.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO 938091900

Igangsetting:**Ansvar:**

Ingen endring

Ansvarlig søker må selv informere ansvarshavende i tiltaket om dette vedtak.

Gebyrer:

Tiltak	Gebyr	Adressat
§ 3 Endring av tillatelse	5.000	Roger Aamodt Eiendom AS

Regning sendes i eget brev

Med hilsen

Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunes
Avdelingsleder

Harald Anders Sørlien
Senioringeniør

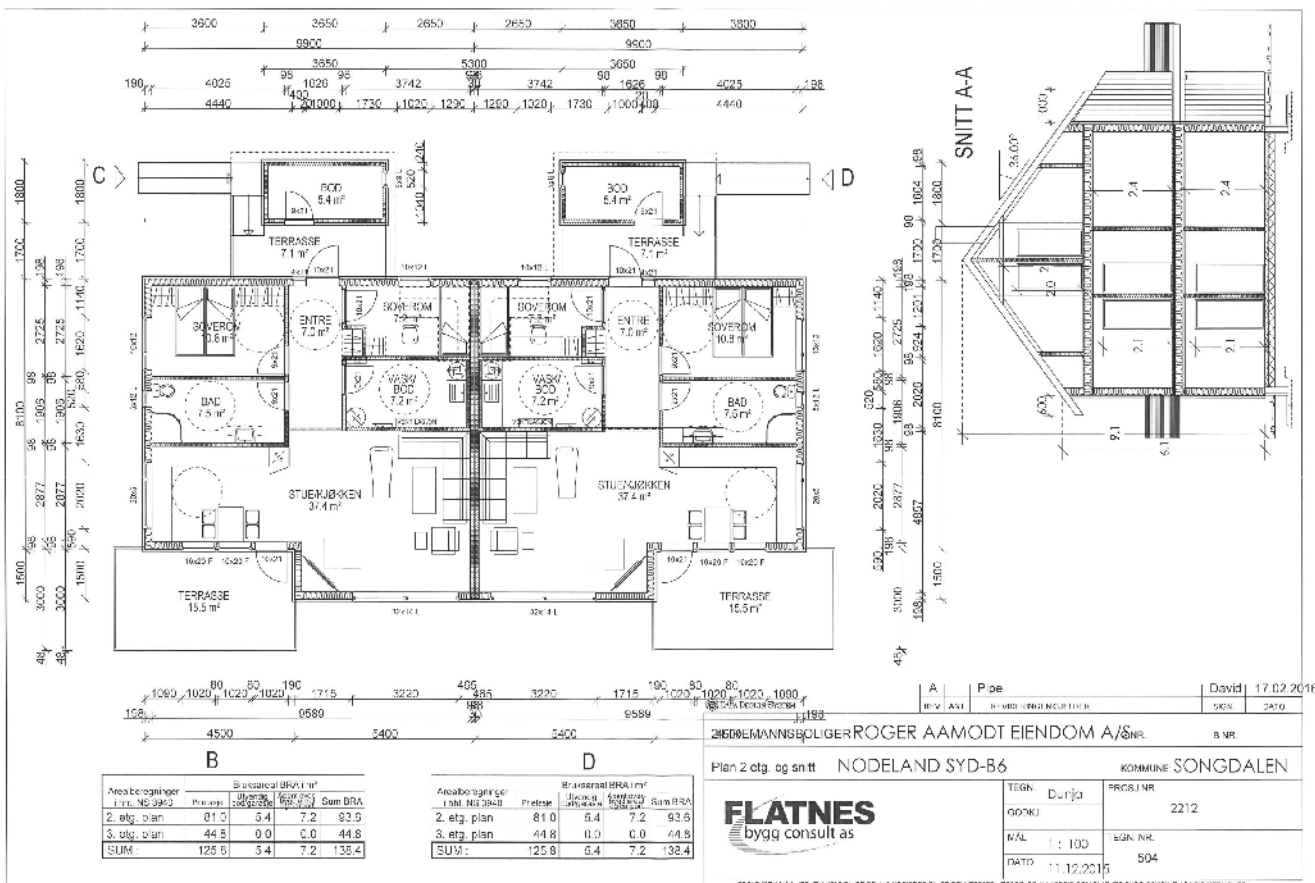
Dokumentet er elektronisk godkjent.

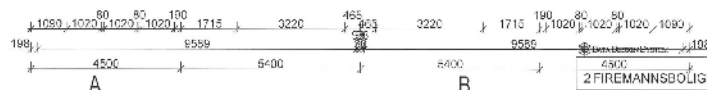
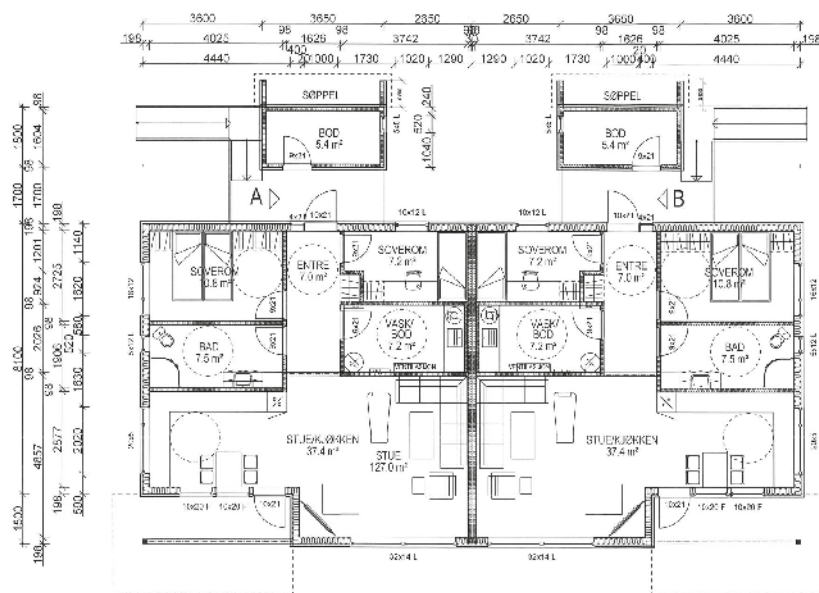
Liste over mottakere:

Flatnes Bygg Consult AS, Gyldenløvesgt 34, 4614 KRISTIANSAND S

Liste over kopimottakere:

Roger Aamodt Eiendom AS, Linnegrøvan 24, 4640 SØGNE





Arbeitsvorgang Nr. KS 3540	Bruttosumme BRA IV			Summe
	Preise	Umsatz Kategorie	Kategorie Summe	
H. etg. plan	81.0	5.4	14.5	100.9
SUM :	81.0	5.4	14.5	100.9
BYA :	91.0	7.6	13.2	111.8

Anlægsbeskrivelse Ht. NS 3540	Drukkenset BVA i m³			Sum BVA
	Protege	Udvalgte ledningslinier	4-kanals ledningslinier	
H. etg. plan	21.0	5.4	14.5	100.9
SUM :	21.0	5.4	14.5	100.9
BVA :	21.0	7.6	13.2	111.8

B	Pipe	David	17.02.2016
A	Seppelbod	David	14.01.2016
REV	INT.	REV DERINDEEN GJELDER	SON DATED

2 FIREMANNSBOLIGER ROGER AAMODT EIENDOM A/S

5.17.

Plan 1. etg

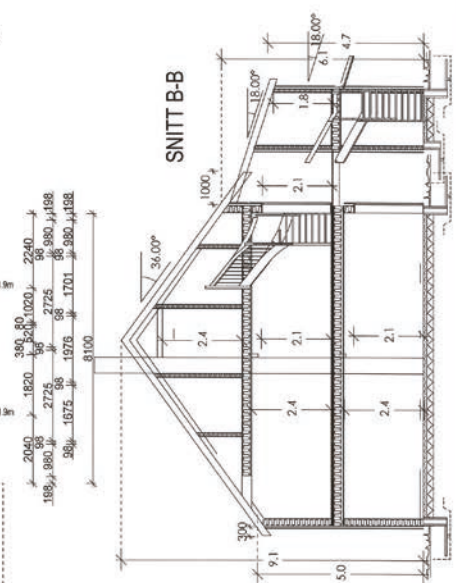
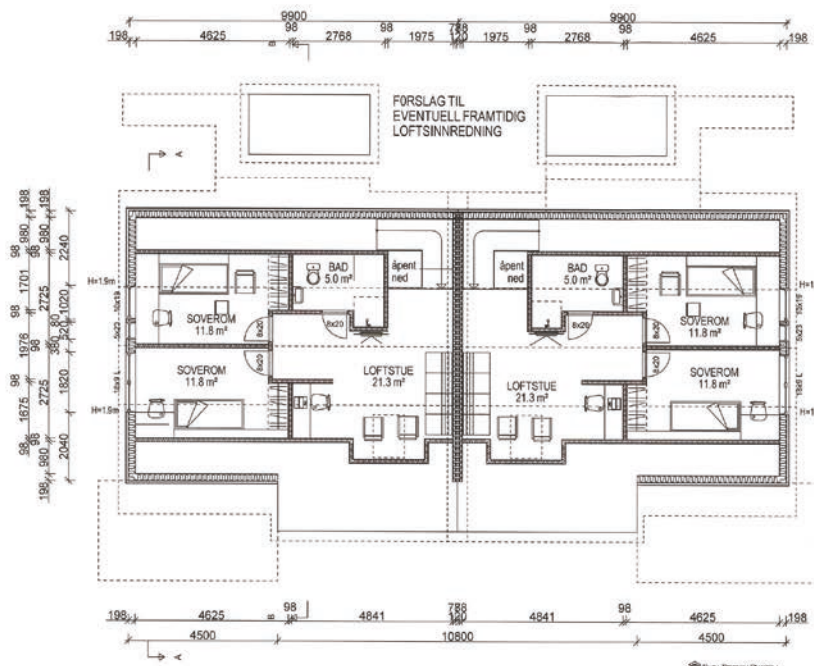
NODELAND SYD-B6

KOMMUNE: SONGDALEN

FLATNES
bygg consult as

TEGN. Dunja	PROSJEK
SOBKJ	2212
MAL 1:100	TEGN. NR
DATA 11.12.2015	501

[illegible]



D	Velux	David	22.02.2016
C	Pipe	David	17.02.2016
B	Søppelbod	David	14.01.2016
a	kabinett	Dunja	18.12.2015

DATA MEDIER SYSTEM		REV. ANT.	REVISORINGEN/GJELDER		SKIN.	DATO
2 FIREMANNSBOLIGER ROGER AAMODT EIENDOM A/S NR.					B NR.	
Plan loft og snitt			NODELAND SYD-B6		KOMMUNE: SONGDALEN	
			TEGN. Dunja		PROSJEKT NR.	
			GODKJ.		2212	
			MÅL 1 : 100		TEGN. NR.	
			DATO 11.12.2015		505	
TEIENINGEN/HA HYREREN HEST ELLER DELVIS KONFERENS ELLER BRUKT TIL UTLEI/STILLING AV ANSØTTER SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER!						

TEIENINGEN, MA. HVERKEN HILT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER REPRODUSERES UTMIDDELBAR AV ARBEIDSGIVERNES BYGGKONSULT AS, KUN MED SKRIVET.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

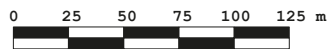
Område: Løvollbakken 11B

Dato: 02.09.2025

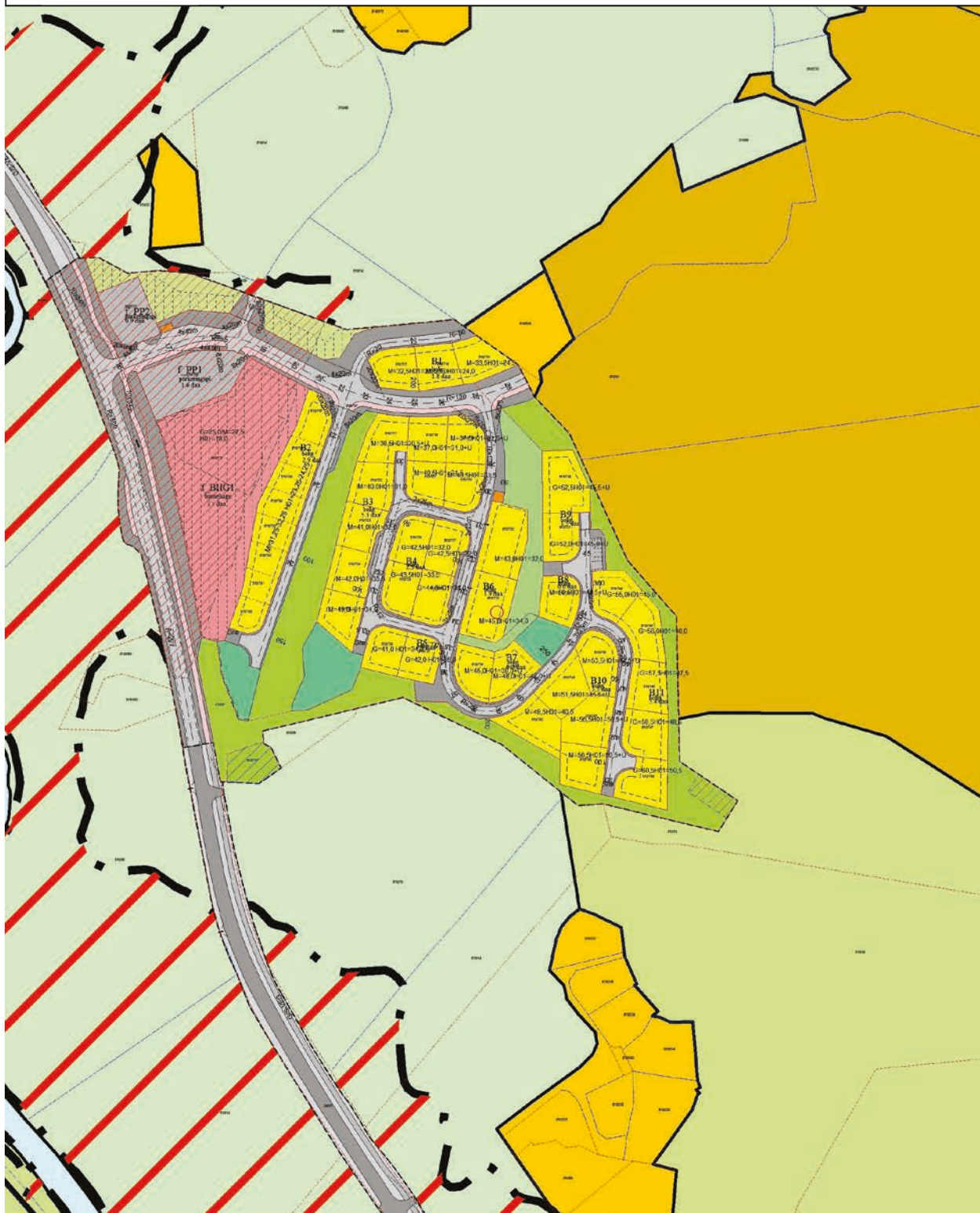
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser.
Detaljreguleringsplan, Nodeland Syd – Delfelt 1 og barnehage,
i Songdalen kommune

PlanID: 201404
Plankart dato: Rev B 17.12.2014
Reguleringsbestemmelser dato: Rev B 17.12.2014

1 Generelt

- Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger gjennom bebyggelse, samferdsel, grønnstruktur og LNF-område.
- Areal som benyttes til midlertidig anleggsområde skal tilbakeføres til underliggende formål senest ett år etter at anlegget er ferdig.

2. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1)

2.1 Bebyggelse, generelt

- Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak (også garasje) skal være vist på søknad om igangsettingstillatelse selv om disse arbeidene skal utføres på et senere tidspunkt. I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegningen skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler som viser forholdet til tilgrensende vei og eiendommer dersom det er nødvendig.
- Det tillates at verdien av regulert H01 kan ha en variasjon på +/- 0,3 meter.
- Det tillates for garasje mønehøyde inntil 5,5 meter målt fra ferdig gulv. Kvist på garasjen tillates ikke.
- Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen innenfor hvert delområde med hensyn til fasader og materialbruk.
- Bygg skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
- Sekundærboenheter skal maksimalt utgjøre 60 m² bruksareal.
- For sekundærboenhet skal det avsettes 1 parkeringsplass på egen tomt.
- Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen, inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Garasje kan plasseres inntil 2 meter fra formålsgrænse for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrænse for veg dersom den står vinkelrett på vegen.
- Det tillates etablert forstøtningsmur med høyde inntil 2,0 meter.
- Det tillates mur, gjerder og boder utenfor byggegrense.
- Det tillates å sprengte til tomtgrense.

2.2 Boligbebyggelse, B1

- Det tillates 3 boliger med en boenhet pr. tomt.
- Bygningstype: Eneboliger med saltak
- BYA = 40%.
- Det skal avsettes areal til 1 garasje på inntil 50 m² og 1 biloppstillingsplass på egen grunn.
- Det tillates støytiltak utenfor byggegrense.

2.3 Boligbebyggelse, B2

- Det tillates inntil 8 boenheter delt opp i minimum 2 rekker.
- Tomtene tillates delt i inntil 8 grunneiendommer etter søknad, jmfør situasjonsplan.
- Bygningstype: Rekkehus og/eller kjedede eneboliger med flatt tak.
- BYA = 45%.
- H01 skal forholde seg til høydene på adkomstveg o_V2.
- Det tillates gesimshøyde 10 meter over H01.
- Det tillates 40 m² BRA i øverste etasje. Resterende areal kan benyttes som takterrasse med maks gjerdehøyde 2,5m lavere enn tillatt gesimshøyde «G» angitt i plankart.
- Det skal avsettes areal til 1 garasje på inntil 50 m² og 1 biloppstillingsplass pr. boenhet på egen grunn og/eller felles grunn.
- Boenhetene skal ha universelt utformet atkomst og tilgjengelighet til alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- B2 skal bygges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
- Det tillates støytiltak utenfor byggegrense.

2.4 Boligbebyggelse, B3

- Det tillates 9 boliger med en boenhet pr. tomt.
- Bygningstype: Eneboliger med saltak.
- BYA = 40%.
- Det skal avsettes areal til 1 garasje på inntil 50 m² og 1 biloppstillingsplass på egen grunn.
- Boenhetene skal ha universelt utformet atkomst og tilgjengelighet til alle hovedfunksjoner på inngangsplan.

2.5 Boligbebyggelse, B4

- Det tillates 4 boliger med en boenhet pr. tomt.
- Bygningstype: Eneboliger med flatt tak
- BYA = 40%.
- Det skal avsettes areal til 1 garasje på inntil 50 m² og 1 biloppstillingsplass på egen grunn.
- Det tillates 40 m² BRA i øverste etasje. Resterende areal kan benyttes som takterrasse med maks gjerdehøyde 2,5m lavere enn tillatt gesimshøyde «G» angitt i plankart.

2.6 Boligbebyggelse, B5

- Det tillates 2 boliger med en boenhet pr. tomt.
- Det tillates en sekundærboenhet pr tomt, jf § 2.1.
- Bygningstype: Eneboliger med saltak.
- BYA = 40%.
- Det skal avsettes areal til 1 garasje på inntil 50 m² og 1 biloppstillingsplass på egen grunn.
- Boenhetene skal ha universelt utformet atkomst og tilgjengelighet til alle hovedfunksjoner på inngangsplan.

2.7 Boligbebyggelse, B6

- Det tillates 8 boenheter.
- Bygningstype: Fire-mannsboliger med saltak.
- BYA = 45%.
- Det skal det avsettes areal til 1 felles garasje på inntil 100 m² for 4 biler pr. tomt og 4 biloppstillings-plasser pr. tomt.

- Boenhetene på bakkeplan skal ha universelt utformet atkomst og tilgjengelighet til alle hovedfunksjoner på inngangsplan
- B6 skal bygges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
- Det tillates 2 felles carporter for 4 boenheter med pulttak og med gesimshøyde inntil 5,5 meter fra ferdig gulv.

2.8 Boligbebyggelse, B7

- Det tillates 2 boliger med en boenhet pr. tomt.
- Bygningstype: Eneboliger med saltak.
- BYA = 40%
- Det skal avsettes areal til 1 garasje på inntil 50 m² og 1 biloppstillingsplass på egen grunn.

2.9 Boligbebyggelse, B8

- Det tillates 1 bolig med en boenhet.
- Det tillates en sekundærboenhet pr. tomt jf § 2.1.
- Bygningstype: Eneboliger med saltak.
- BYA = 40%.
- Det skal avsettes areal til 1 garasje på inntil 50 m² og 1 biloppstillingsplass på egen grunn.
- Boenhetene skal ha universelt utformet atkomst og tilgjengelighet til alle hovedfunksjoner på inngangsplan.

2.10 Boligbebyggelse, B9

- Det tillates 2 boliger med en boenhet pr. tomt.
- Det tillates en sekundærboenhet pr tomt, jf § 2.1.
- Bygningstype: Eneboliger med flatt tak eller pulttak.
- BYA = 40%.
- Det skal avsettes areal til 1 garasje på inntil 50 m² og 1 biloppstillingsplass på egen grunn.
- Boenhetene skal ha universelt utformet atkomst og tilgjengelighet til alle hovedfunksjoner på inngangsplan.

2.11 Boligbebyggelse, B10

- Det tillates 5 boliger med en boenhet pr. tomt.
- Det tillates en sekundærboenhet pr tomt, jf § 2.1.
- Bygningstype: Eneboliger med saltak.
- BYA = 40%.
- Det skal avsettes areal til 1 garasje på inntil 50 m² og 1 biloppstillingsplass på egen grunn.

2.12 Boligbebyggelse, B11

- Det tillates inntil 5 boliger med en boenhet pr. tomt.
- Det tillates en sekundærboenhet pr tomt, jf § 2.1.
- Bygningstype: Eneboliger med flatt tak eller pulttak.
- BYA = 40%.
- Det skal avsettes areal til 1 garasje på inntil 50 m² og 1 biloppstillingsplass på egen grunn.

2.13 Barnehage, BHG1

- BYA = 30 %.

- Det tillates mønehøyde 7,0 meter over H01 for pulttak og 9,5 meter over H01 for saltak.
- Det tillates mindre tiltak/bygg som boder, lekeapparater, gjerder og lignende konstruksjoner samt støytiltak utenfor byggegrense.
- På grunn av flomfare skal område planeres på minimum kote +17,3 meter.
- Geotekniske forhold må ivaretas, og valg av løsning må godkjennes.

2.14 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_KTA

Område «o_KTA» er regulert til trafo. Bygg kan oppføres med mønehøyde inntil 4 meter og gesimshøyde inntil 3 meter.

2.15 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, f_ASB

Område «f_ASB» er felles og regulert til innsamlingssted/returpunkt for gjenvinning.

2.16 Lekeplass, o_LEK1, o_LEK2 og o_LEK3

- Området «o_LEK1 og o_LEK2» er offentlig og skal opparbeides som kvartalslekeplass.
- Området «o_LEK3» er offentlig og skal opparbeides som sandlekeplass.
- Området «o_LEK3» skal gjerdes mot veg.
- Områdene skal opparbeides i samsvar med lokale retningslinjer om ivaretaking av hensynet til barn og unge i arealplanleggingen.
- Det må utarbeides utomhusplan for områdene.

3. Samferdselsanlegg (PBL § 12-5. ledd nr 2)

3.1 Veg, o_V1, o_V2, o_V3 og o_V4

- Områdene er offentlige
- Nye veger skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plankart.

3.2 Kjøreveg, f_KV1, f_KV2, f_KV3 og f_KV4

- Områdene er felles private. Vegene er felles for tilstøtende og innenforliggende eiendommer.
- Vegene skal anlegges i samsvar med bredde og kurvatur som vist i plankartet.

3.3 Fortau

- Området «fortau» er regulert til offentlig.

3.4 Gang-/sykkelveg

- Området «gang-/sykkelveg» er regulert til offentlig.
- Nye gang-/sykkelveger skal anlegges i samsvar med bredde og kurvatur som vist i plankartet.

3.5 Annen veggrunn

- Områdene omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, murer, sikringsgjerder, stabiliserende tiltak, snøopplag, rekkverk og lignende.
- Det er ikke tillatt med parkering.
- Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

3.6 Parkering, o_PP1, o_PP2, o_PP3, o_PP4, f_PP1 og f_PP2

- Områdene «o_PP1, o_PP2, o_PP3, o_PP4» er offentlige og regulert til gjesteparkeringsplasser.

- Området «f_PP1» er regulert til hente/levere og manøvreringsareal for barnehagen «f_BHG1».
- Området «f_PP2» er regulert til parkering for barnehagen «f_BHG1».

4. Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr 3)

4.1 Grønnstruktur, o_G1, o_G2

- Områdene er offentlige.
- Det tillates opparbeidelse av stier
- Det tillates tynning og vanlig skjøtsel.
- Det tillates inngrep som ivaretar gode overganger mellom «B3» og «o_G1».
- Alle berørte inngrep skal revegeteres.

4.2 Turveg, o_TV1

- Området er offentlig
- I området skal det opparbeides turveg med bredde 1,2 meter.

5. Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL § 12-5. ledd nr 5)

5.1 Landbruksformål, L1 og L2

- Områdene er private.

5.2 Friluftsmål, FR1

- Området er privat.
- Området skal være rekreasjonsområde mellom boligområdet og tilstøtende arealer.
- Det tillates å etablere stier som følger terrenget etter nærmere avtale med grunneier.
- Det tillates å fylle opp i formålet «FR1» sør for «B5».

6. Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Faresone

Ras- og skredfare (H310)

- Område «H310_1» gjelder fareområde for steinsprang, og ikke snøskred. I dette planområdet bør det ikke legges til rette for opphold eller ferdsel.

Flomfare (H320)

- Område «H320_1» omfatter kotehøyde for 200-årsflom fra Songdalselva. Det tillates ikke bygninger for varig opphold med kote topp såle lavere enn flomhøyden (17,3m).

6.2 Sone med angitt særlige hensyn

Bevaring kulturmiljø (H570)

Område «H570_1» gjelder krigsminner (bunker) fra andre verdenskrig.

7. Bestemmelser (PBL § 12-7)

7.1 Båndleggingssone

Bestemmelsesområde, anlegg og riggområde.

- Området «#1 og #2» tillates brukt til midlertidig rigg og anleggsområde. Området skal tilbakeføres til bakenforliggende formål når tiltaket er ferdig.
- Området «#3» omfatter forhåndsbelastning/steindeponi, og kan også benyttes til midlertidig rigg og anleggsområde.

8. Rekkefølgekrav (PBL § 12-7)

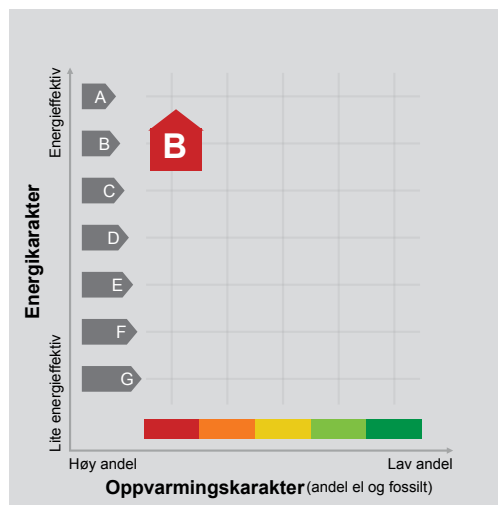
- 8.1** Område «o_LEK1 og o_LEK2» skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til første bolig i feltet.
- 8.2** Område «o_LEK3» skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til første bolig i område B7 og B8.
- 8.3** Område «o_TV1» skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til første bolig i område B6 og B7.
- 8.4** Støysikringstiltak må være gjennomført før det gis ferdigattest for berørte boliger.
- 8.5** Støysikringstiltak må være gjennomført før det gis ferdigattest for barnehage.
- 8.6** Før det kan gis rammetillatelse til bolig i planområdet, skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg for områder som er regulert til offentlig vegformål og tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvann.
- 8.7** Før bygging av nytt kryss til fv. 461 blir igangsatt, skal tekniske planer for krysset og omlegging av gang- og sykkelveg være godkjent av Statens vegvesen.
- 8.8** Utomhusplanene for lekeplassene må være godkjent, før arbeidet med lekeplassene kan starte.
- 8.9** Før det gis brukstillatelse til boliger i B10 og B11, skal fjellet i rasfarlig område H310_1 være sikret jf. Rapport datert 14.08.2014.
- 8.10** Før nytt kryss til fv. 461 kan tas i bruk, skal tremast langs fv. 461 vest for nytt kryss, erstattes med ettergivende mast.

ViaNova Kristiansand 22-08-2014
EFL

ENERGIATTEST



Adresse	Løvollbakken 11B
Postnummer	4645
Sted	NODELAND
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	610
Bruksnummer	733
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300559657
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-160524
Dato	27.08.2025



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

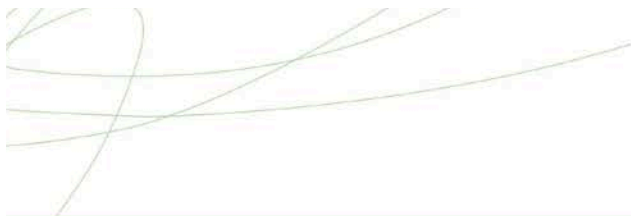
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

- Redusér innnetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2017
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 126
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

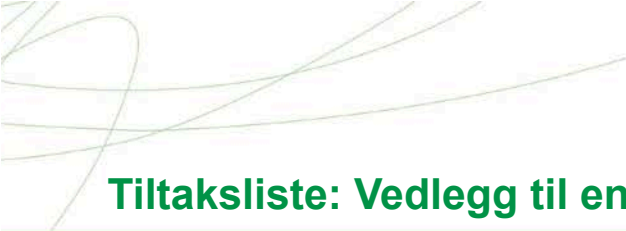
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 varmelementer 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs**Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Nabolagsprofil

Løvollbakken 11B - Nabolaget Nodeland - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Løvollvegen Linje 45, N45, 48	4 min 0.4 km
Nodeland stasjon Linje F5	17 min 1.5 km
Kristiansand Kjevik	32 min

Skoler

Rosseland skole (1-7 kl.) 99 elever, 8 klasser	4 min 2.5 km
Tunballen skole (1-7 kl.) 335 elever, 14 klasser	5 min 3.4 km
Oasen skole Birkelid (1-10 kl.) 225 elever, 17 klasser	5 min 3.6 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	19 min 1.7 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	10 min 7.8 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	12 min 9 km

Ladepunkt for el-bil

Sogndalen Gamle Rådhus besøksla...	11 min
------------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

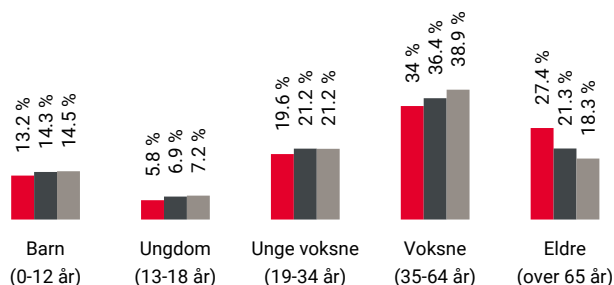
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nodeland	1 384	725
Nodeland	2 637	1 248
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørnungen barnehage (1-5 år) 74 barn	3 min 2.2 km
Eventyrheia barnehage (1-5 år) 92 barn	4 min 3.2 km
Tunballen barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min 3.3 km

Dagligvare

Joker Nodeland	13 min
Coop Prix Greipstad Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Rådhuset gymsal 11 min 🚶
Aktivitetshall 1 km

⚽ Rismyr 18 min 🚶
Ballspill 1.6 km

🚴 Shapes Brennåsen 22 min 🚶

🚴 PDL Center i Kristiansand 9 min 🚗

Boligmasse



■ 41% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 40% blokk
■ 11% annet

«Alt vi trenger ligger i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

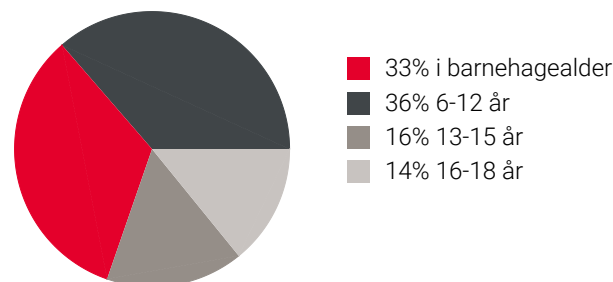


Varer/Tjenester

📦 Brennåsen senter 20 min 🚶

📦 Vitusapotek Nodeland 12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

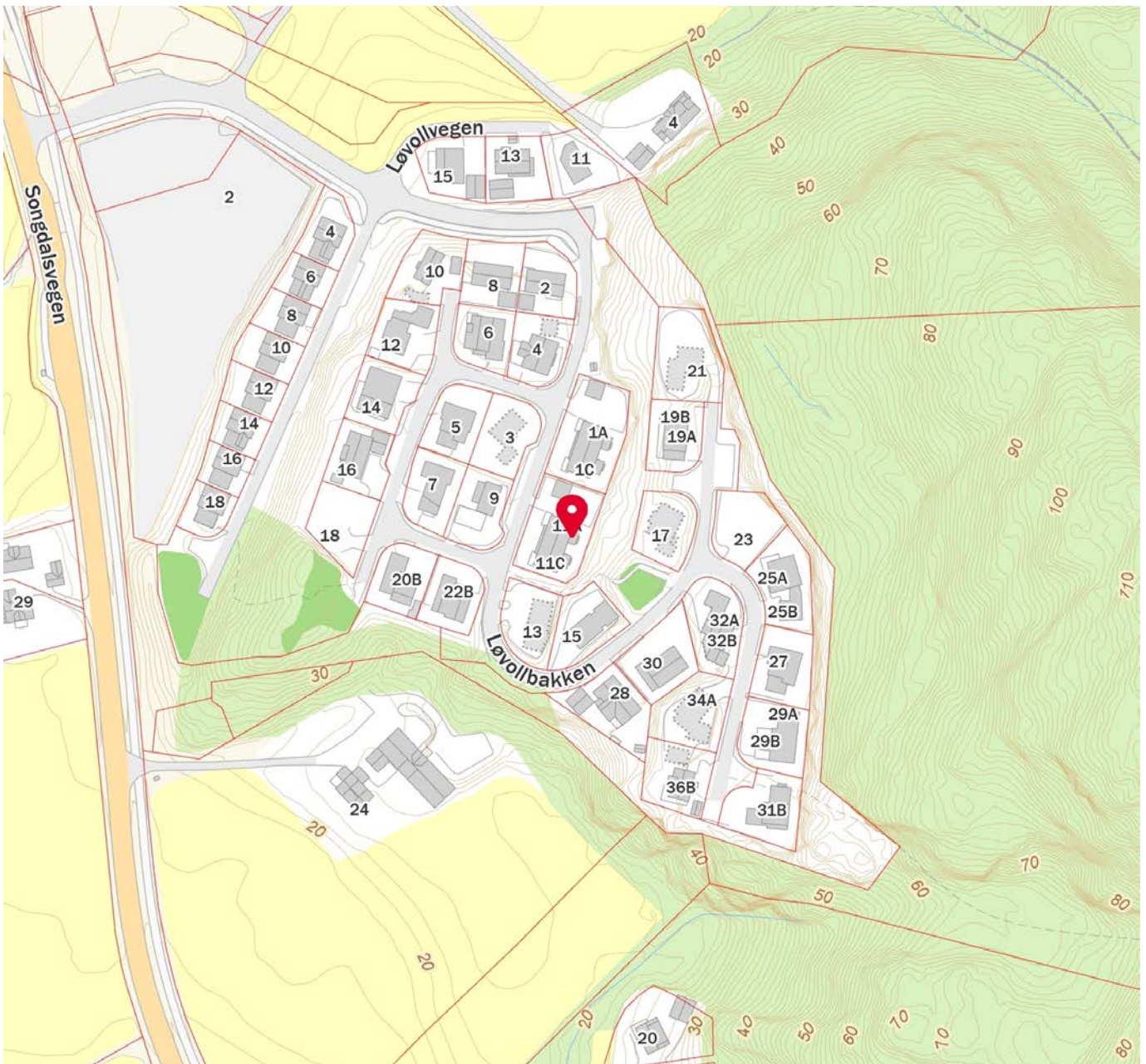
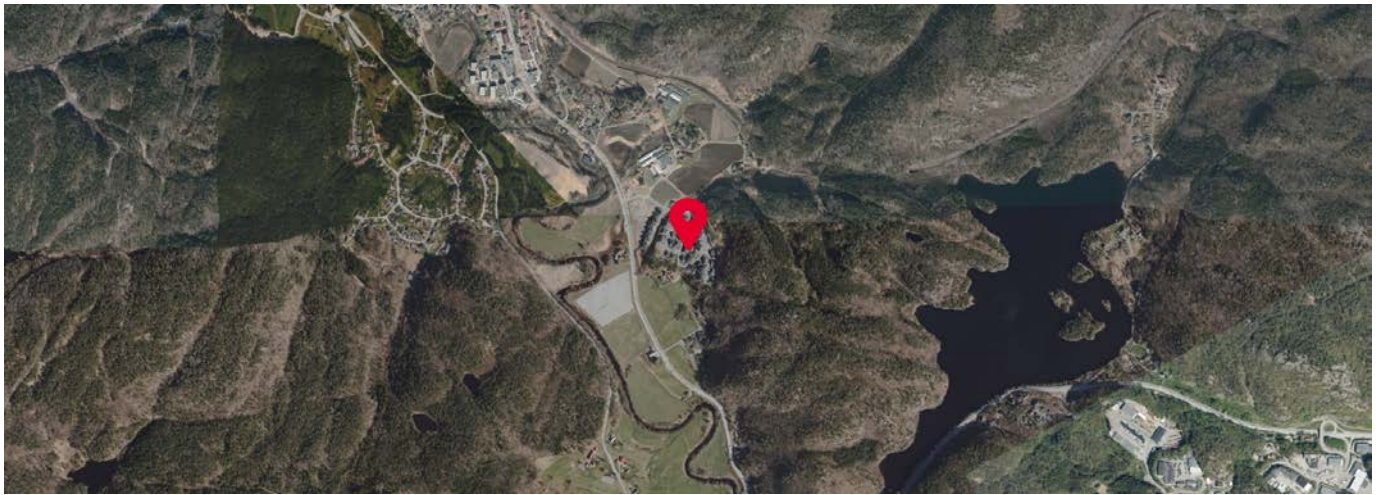


0% 48%

■ Nodeland
■ Nodeland
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Løvollbakken 11B
4645 NODELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

Oppdragsnummer:

Telefon: 918 86 234
E-post: simon.aarhus@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre