

aktiv.





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 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 600,-
Total ink omk.: Kr 2 553 600,-
Selger: Malin Andrea Jakobsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 74/79 kvm
Tomtstr.: 111.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 606, bnr. 217
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1411250473

Fint enderekkehus med supre solforhold | 3 soverom | Lekkert bad og kjøkken | 2 etasjer

Velkommen til Svarttjønnheia 42A - et flott og innholdsrikt enderekkehus med romslige og solfylte uteområder. Boligen ligger fint til i et barnevennlig område, bare en kort kjøretur fra Nodeland sentrum, samt skole og barnehage like ved! Her får du 3 soverom, 1 flott bad, 1WC, 1 vaskerom og romslig stue/kjøkkenløsning med utgang til solfylt terrasse.

Verdt å merke seg:

- God plass til parkering på egen gårdsplass
- Barnevennlig
- Innbydende uteområder
- Flott bad
- Nærhet til skole og barnehage

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	55
Energiattest	129
Nabolagsprofil	135
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 m² Gang, bod, toalettrom og stue/kjøkken.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 37 m² Gang, bad og 3 soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Vaskerommet står som bod i godkjent byggesak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

111.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten fremstår som enkel å vedlikeholde, med belegningsstein som skaper et pent inngangsparti. Den romslige gårdsplassen gir gode parkeringsmuligheter, og solrike uteområder gjør det trivelig å oppholde seg ute store deler av dagen.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og svært barnevennlig nabolag på Svarttjønnheia. Her bor du med kort vei til buss, barnehager, skole og flotte turområder. I nærområdet finner du Tunballen barneskole, samt flere barnehager – blant annet Tunballen og Eventyrheia barnehage. Songdalen ungdomsskole ligger også i nærheten.

Området byr på nydelig turterreng med lysløype, badevann og flotte rekreasjonsområder. Det er kort vei til badevannet ved Gratjønn, lekeplass i nærheten, samt frisbeegolfbane for de som ønsker en aktiv fritid.

Dagligvarebutikker og servicetilbud finner du på Nodeland og Brennåsen, kun 2 minutter fra boligen. Det er også snaue 10 minutter til Tangvall, og omtrent 15 minutters kjørevei til Kristiansand sentrum.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Proff Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Taktekking med papp fra oppføringsåret.
- Takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår. Bygningsdelen er vurdert fra bakkeplan og terrasse.
- Yttervegger av trekonstruksjon som er utvendig kledd med kledningsbord fra byggeår.
- Bygningen er bygget med pulttak. Konstruksjoner er lukket, og er derfor ikke kontrollerbare.
- PVC vinduer med 2-lags glass fra byggeåret.
- Liggende vinuder i stue fra 2025.
- Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass fra oppføringsåret.
- Pvc balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2025.
- Terrasse med bruksareal på 43 m². Fundamenter er ikke kontrollert da det fysisk ikke er mulig. Levegg mot naboeiendom.

INNVENDIG

- Gulv med fliser og laminat. Vegger og himling med malte overflater.
- Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer.
- Støpt betong mot grunn i 1. etasje.
- Det foreligger ikke opplysninger om utført radonmåling.
- Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjer fra byggeåret.
- Innerdører i tre.

VÅTROM

Bad

- Badet er fra oppføringsåret. Fliser på vegger og malt himling.
- Gulv med fliser.
- Oppvarming er med varmekabel.
- Sluket er plassert i dusjsonen og under innredningen.
- Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne, servant, innredning og speil.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

- Kjøkkeninnredning fra byggeåret. Innredning med slette fronter.
- Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin..
- Gulv med fliser. Vegger og himling med malte overflater.
- Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

SPESIALROM

- Toalettrom fra byggeåret.
- Gulv og vegger med fliser. Himling er malt.
- Installasjoner med veggmontert toalett, servant og speil.
- Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Rør i rørsystem fra byggeår.
- Avløpsrør er fra oppføringsåret.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank er fra byggeåret, og er plassert under trapp.
- Varmepumpe fra byggeåret. Ukjent tidspunkt for siste utførte service.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

TOMTEFORHOLD

- Grunnen er bygget opp mot fjell.
- Bygningen er ført opp på støpt betongplate mot terrenget.
- Bygningen ligger i flatt terreng.
- Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollerbare.
- Rør er fra byggeåret.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen? 2021

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 30826338

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

Beskrivelse: Lek i varmtvannstanken (forsikringssak)

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

Beskrivelse: Ikke utover tilstandsrapport

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

Ikke utover tilstandsrapport

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder følgende:

1. etasje: Gang, WC og stue/kjøkken.

2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.

Utvendig bod på 5m²

Standard

Sammendrag om boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - avvik

Utvendig > Dører - avvik

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - avvik

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - avvik

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

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

TGIU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Byttet varmtvannstank
- Byttet verandadør og vindu
- Malt innendørs

Parkering

God plass til parkering på egen gårdsplass.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polisenummer

30826338

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**

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Eier har ikke informert om strømforbruk i 2024.

Energikarakter

C

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 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 10 360

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Renovasjon (tømming av søppel) kommer i tillegg og er beregnet til å bli kr. 3.091,- i 2025.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 2.650,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 660 877

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 643 507

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.

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

1/16

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene skal gå uavkortet til brøyting og kostnader relatert til felles parkeringsplass.

Sameiet

Sameienavn

Svarttjønnheia 40-46

Organisasjonsnummer

916179634

Om sameiet

Sameiet består av 16 seksjoner og fremstår som ryddig og enkelt organisert. Felleskostnadene dekker blant annet brøyting samt vedlikehold og kostnader knyttet til parkeringsplassene.

Regnskap/budsjett

For 2025 vil kostnaden for brøyting som fordeles mellom beboerne, utgjøre kr 1.228,- for denne seksjonen. Endringer i felleskostnadene må påregnes fra år til år, avhengig av kostnadsnivået i den årlige brøyteavtalen.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 606, bruksnummer 217, seksjonsnummer 6 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:

4204/606/217/6:

29.10.2025 - Dokumentnr: 1302578 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

30.11.2009 - Dokumentnr: 914972 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:606 Bnr:18

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:606 Bnr:217

02.03.2010 - Dokumentnr: 159404 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1017 Gnr:106 Bnr:219

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1017 Gnr:106 Bnr:220

Bestående matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:606 Bnr:217

02.03.2010 - Dokumentnr: 159458 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1804597 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1017 Gnr:106 Bnr:217

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Eiendom/byggested datert 29.10.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.10.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (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))

63 600 (Omkostninger totalt)

74 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 564 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 567 300 (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 63 600

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.

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 fastprisbasert vederlag tilsvarende kr. 39.990,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

1 990 Gjennomgang boligstylist

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke Digital

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk. - Kun betalt for 1

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 91 765,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Simon Aarhus
Eiendomsmeglerfullmektig
simon.aarhus@aktiv.no
Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

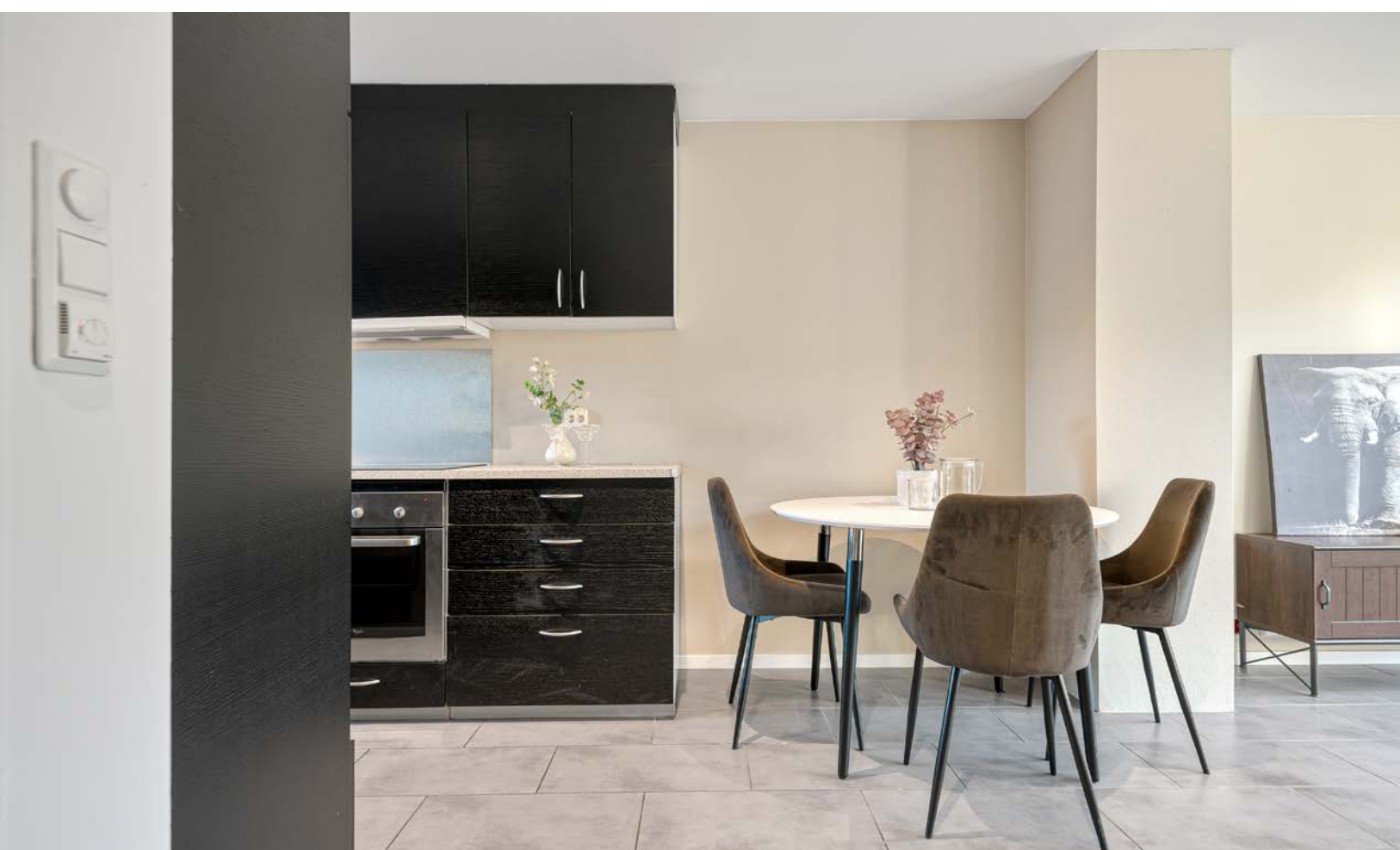
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

31.10.2025







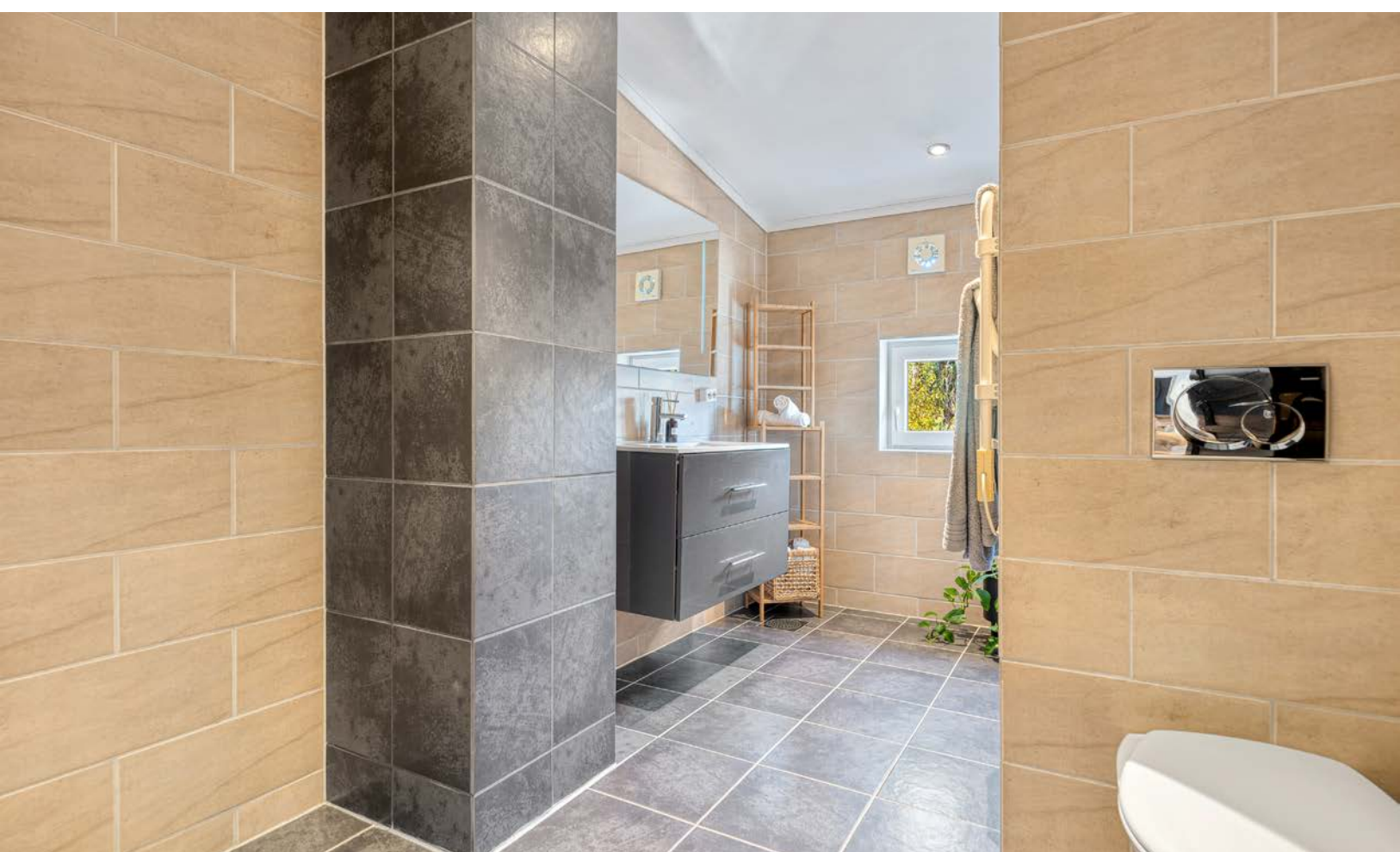




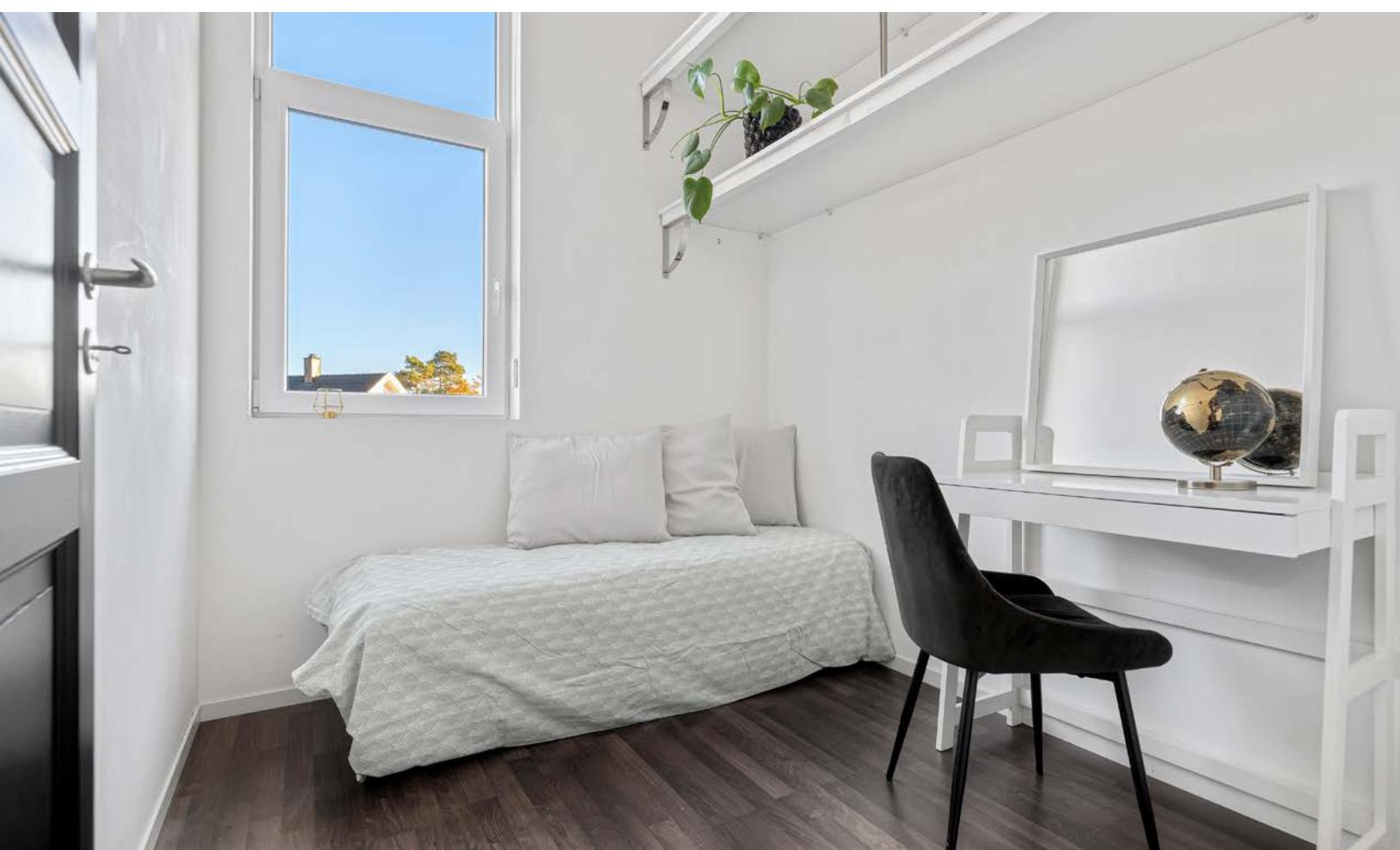








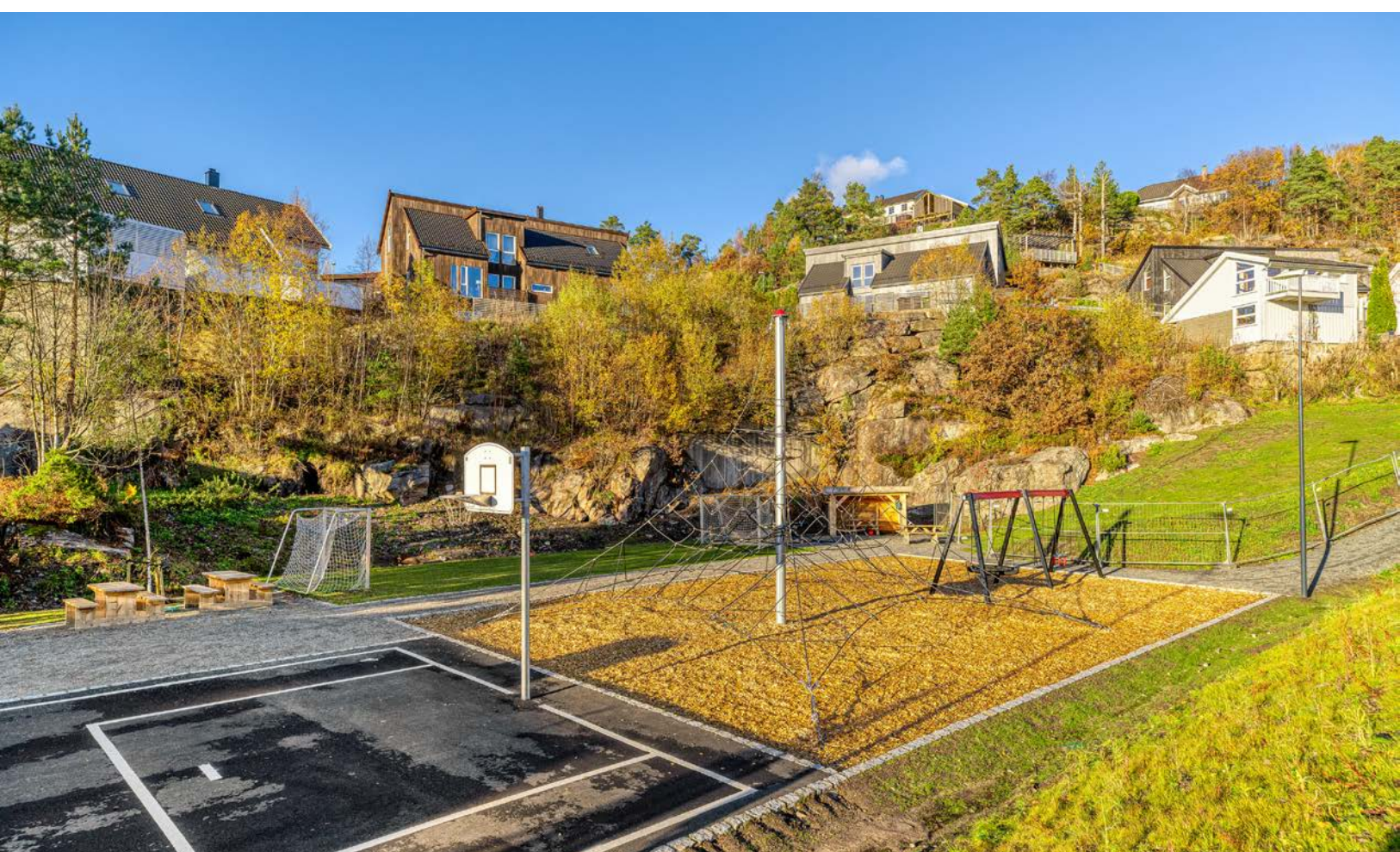














Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Svarttjønnheia 42 A, 4645 NODELAND

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 606, bnr. 217, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 20028-1965

Referansenummer: WJ6165

Autorisert foretak: Proff Takst AS

Vår ref: Fredrik Flaen



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.

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@profftakst.no
908 19 180



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag

Eiendommen ble oppført i 2010.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat.

Lykke til på visning.

Rekkehus - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med papp fra oppføringsåret.

Takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår. Bygningsdelen er vurdert fra bakkeplan og terrasse.

Yttervegger av trekonstruksjon som er utvendig kledd med kledningsbord fra byggeår.

Bygningen er bygget med pulttak. Konstruksjoner er lukket, og er derfor ikke kontrollerbare.

PVC vinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass fra oppføringsåret. Pvc balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Terrasse med bruksareal på 43 m². Fundamenter er ikke kontrollert da det fysisk ikke er mulig. Levegg mot naboeiendom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser og laminat. Vegger og himling med malte overflater.

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt betong mot grunn i 1. etasje.

Det foreligger ikke opplysninger om utført radonmåling.

Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjer fra byggeåret.

Innerdører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra oppføringsåret. Fliser på vegger og malt himling. Gulv med fliser. Oppvarming er med varmekabel. Sluket er plassert i dusjsonen og under innredningen. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne, servant, innredning og speil. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeåret. Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Gulv med fliser. Vegger og himling med malte overflater.

Avtrekksvifte er montert over koketstedet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himling er malt. Installasjoner med veggmontert toalett, servant og speil. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rørsystem fra byggeår.

Avløpsrør er fra oppføringsåret.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank er fra byggeåret, og er plassert under trapp.

Varmepumpe fra byggeåret. Ukjent tidspunkt for siste utførte service.

Sikringsskap med automatsikringer.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen er bygget opp mot fjell.

Bygningen er ført opp på støpt betongplate mot terrenget.

Bygningen ligger i flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollerbare. Rør er fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

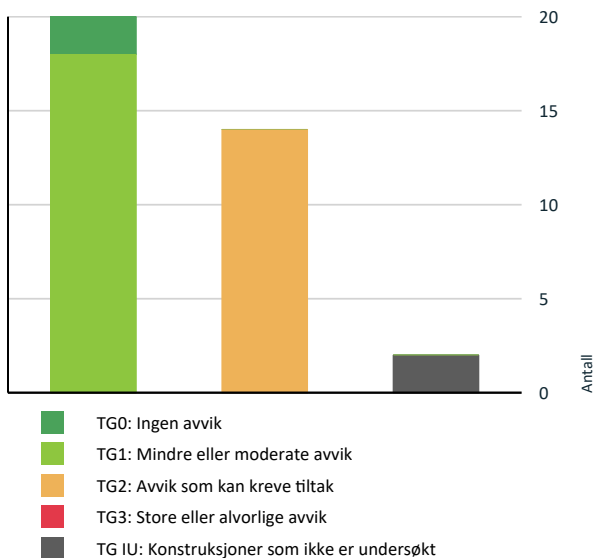
[Gå til side](#)

Rekkehus

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er gjennomført som en visuell undersøkelse av tilgjengelige bygningsdeler, uten bruk av inngrep eller rivning. Rapporten er utarbeidet i samsvar med prinsippene i NS 3600, og bygger på takstmannens observasjoner, opplysninger fra eier og eventuell relevant dokumentasjon som ble gjort tilgjengelig.

Ved vurdering av bygningsdelers tilstand er det tatt hensyn til alder, utførelse, slitasje og avvik. Tilstandsgrader er satt etter faglig skjønn, i tråd med standardens krav og veiledning.

Takstmannen er en uavhengig fagperson uten økonomiske eller personlige bindinger til noen av partene. Rapporten er ment som et teknisk beslutningsgrunnlag ved omsetning av bolig, men er ikke en garanti mot skjulte feil eller mangler.

Byggesak er ikke gjennomgått i forbindelse med oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - avvik [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - avvik [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - avvik [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - avvik [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2011

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med papp fra oppføringsåret. Taktekkingen er ikke synlig fra kontrollsteder, og alder er derfor lagt til grunn for tilstandsgraden.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår. Bygningsdelen er vurdert fra bakkeplan og terrasse.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon som er utvendig kledd med kledningsbord fra byggeår.

- Fasader med vedlikeholdsbehov.



! TG IIJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen er bygget med pulttak. Konstruksjoner er lukket, og er derfor ikke kontrollerbare.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft - avvik

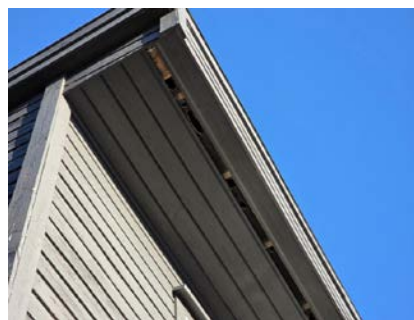
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gesimsnettinger har stedvis hull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Metallnettinger kan ettermonteres.



! TG 1 Vinduer

PVC vinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

! TG 1 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass fra oppføringsåret. Pvc balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

! TG 2 Dører - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Inngangsdøren har kosmetiske skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring/utskiftning etter eget ønske.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med bruksareal på 43 m2. Fundamenter er ikke kontrollert da det fysisk ikke er mulig. Levegg mot naboeiendom.

Tilstandsrapport

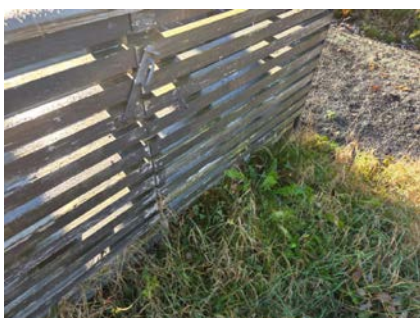
TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Overflater med generelt vedlikeholdsbehov.
 - Trekonstruksjoner er plassert nært terrenget uten kapillærbrytende sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Jevnlig vedlikehold.
 - Konstruksjoner avsluttet nær terreng kan erfaringsmessig gi råteskader da fuktighet blir liggende. Jevnlig ettersyn anbefales.



INNENDIG

TG 2 Overflater

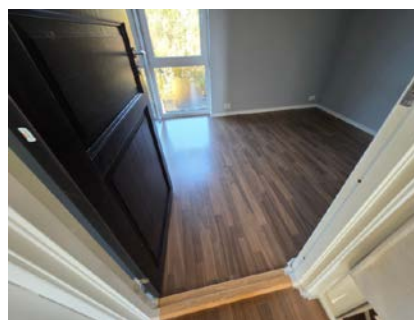
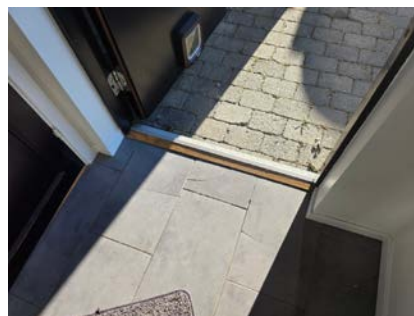
Gulv med fliser og laminat. Vegger og himling med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Gulvflater har stedvis slitasje/skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utbedringer/oppgraderinger kan vurderes etter eget ønske.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt betong mot grunn i 1. etasje. Målte avvik er innenfor krav.

TG 2 Radon

Det foreligger ikke opplysninger om utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige trapper

Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjer fra byggeåret.

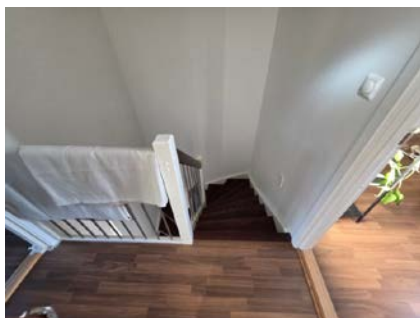
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler håndløper på vegger i trappeløpet etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Håndløper må monteres om dagens gjeldene krav skal innfris.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innerdører i tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra oppføringsåret.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming er med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Rommet er utført med oppkant mot tilstøtende rom slik at vann blir værende med en eventuell lekkasje under forutsetning at sluket fungerer som tiltenkt.
- Jevnlig ettersyn av sluket anbefales.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er plassert i dusjsonen og under innredningen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Sluk/membran har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne, servant, innredning og speil. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende dreneringsmulighet på innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å lage hull i sistenekassen slik at eventuelt lekkasjevann har mulighet for å renne til sluk.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er støy fra avtrekket ved bruk.
- Utvendig rist mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering anbefales.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret. Innredning med slette fronter. Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Gulv med fliser. Vegger og himling med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkenet har stedvis skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskiftning etter eget ønske.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte er montert over koketstedet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avtrekket fungerer, men har defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring/utskiftning.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeåret. Gulv og vegger med fliser. Himling er malt. Installasjoner med veggmontert toalett, servant og speil. Naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innebygget sistene har ikke synlig dreneringsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rørsystem fra byggeår.

! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør er fra oppføringsåret.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Ventilasjonen i boligen er svak, og det kan forekomme kondenseringer på innvendige glassflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ved installasjon av ytterligere ventiler i ytterveggen vil boligens innemiljø bedres betraktelig.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er fra byggeåret, og er plassert under trapp.

! TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe fra byggeåret. Ukjent tidspunkt for siste utførte service.

! TG IU 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert med tilstandsgrad. Kun enkle, visuelle observasjoner er gjort. Det foreligger ikke samsvarserklæring eller dokumentasjon på anlegget. Kursfortegnelse mangler. Det anbefales kontroll av autorisert elektroinstallatør ved tvil eller behov for oppgradering.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklete 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnen er bygget opp mot fjell.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er ført opp på støpt betongplate mot terrenget.

! TG 0 Terrenghold

Bygningen ligger i flatt terreng.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollerbare. Rør er fra byggeåret.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	37			37	
1. etasje	37	5		42	
SUM	74	5			
SUM BRA	79				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Fredrik Flaen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	606	217		6	111.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Svarttjønnheia 42 A

Hjemmelshaver

Jakobsen Malin Andrea

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svarttjønnheia 42A ligger i et etablert og rolig boligområde. Området er barnevennlig med lite gjennomgangstrafikk, og har nærhet til friområder og turterreng. Det er kort vei til dagligvare, skole og barnehage, samt gode bussforbindelser. Kort vei til Nodeland sentrum med service- og kulturtilbud.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	
2	30.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 elektroaglig 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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 nedslitting 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/WJ6165>

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.	
1411250473	
Selger 1 navn	
Malin Andrea Jakobsen	
Gateadresse	
Svarttjønnheia 42A	
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind forsikring
Polise/avtalnr.	30826338

Document reference: 1411250473

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

Beskrivelse

Lek i varmtvannstanken (forsikringssak)

Initialer selger: MAJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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

Document reference: 1411250473

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

Beskrivelse

Ikke utover tilstandsrapport

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

Document reference: 1411250473

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: 1411250473

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Jakobsen	21957ac9d0894261972dc1 20b1c2021e3cb02e81	30.10.2025 14:50:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250473

- 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>



Kristiansand
kommune

JAKOBSEN MALIN ANDREA
SVARTTJØNNHEIA 42A
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500941016
Kundenr. 4064668
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04064668500000145
Fakturabeløp NOK 2548,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 606/217/0/6/1483 - SVARTTJØNNHEIA 42 A
Eier JAKOBSEN MALIN ANDREA

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	7,00	m3	51,87	1/1	300924-311024		51,87	25%
FORBRUK VANN	7,00	m3	51,87	1/1	311024-301124		51,87	25%
FORBRUK VANN	7,00	m3	51,87	1/1	301124-311224		51,87	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	7,00	m3	114,24	1/1	300924-311024		114,24	25%
FORBRUK AVLØP	7,00	m3	114,24	1/1	311024-301124		114,24	25%
FORBRUK AVLØP	7,00	m3	114,24	1/1	301124-311224		114,24	25%
EIENDOMSSKATT	1280300,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		662,50	

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

04064668

AvtaleGiroreferanse

04064668500000145



Kristiansand
kommune

JAKOBSEN MALIN ANDREA
SVARTTJØNNHEIA 42A
4645 NODELAND

Eiendom 606/217/0/6/1483 - SVARTTJØNNHEIA 42 A
Eier JAKOBSEN MALIN ANDREA

Grunnlag MVA høy sats: 1508,73, MVA: 377,19

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	500941016
Kundenr.	4064668
Fakturadato	24.10.2024
Forfallsdato	20.11.2024
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04064668500000145
Fakturabeløp NOK	2548,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

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

Netto	2171,23
MVA	377,19
Øreavrunding	-0,42
Å betale NOK	2548,00

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

04064668 AvtaleGiroreferanse

04064668500000145



Kristiansand
kommune

JAKOBSEN MALIN ANDREA
SVARTTJØNNHEIA 42A
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500892239
Kundenr. 4064668
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04064668500000137
Fakturabeløp NOK 2716,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 606/217/0/6/1483 - SVARTTJØNNHEIA 42 A
Eier JAKOBSEN MALIN ANDREA

Termin 03 01.07.24-30.09.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN		1 stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN		84 m3	7,41	1	010724	300924	155,61	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		84 m3	16,32	1	010724	300924	342,72	25%
Forbruk avløp								
EIENDOMSSKATT	1280300	kr	2,07	1	010724	300924	662,50	
FORSINKELSESENTE	Gjelder faktura 500843499, periode 21.05.2024-10.						28,00	
Rentesats 21.05.2024 - 10.07.2024 8,00% - NOK 28,00								
GEBYR VARSEL/ BETALINGSOPPFORDRING	Ubetalt purregebyr fra purrenota G002745271, dato						35,00	
GEBYR VARSEL/ BETALINGSOPPFORDRING	Ubetalt purregebyr fra purrenota G002784840, dato						105,00	
Netto							2339,23	
MVA							377,18	
Øreavrunding							-0,41	
Å betale NOK							2716,00	
Grunnlag MVA høy sats: 1508,73, MVA: 377,18								

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 04064668 AvtaleGiroreferanse 04064668500000137



Kristiansand
kommune

JAKOBSEN MALIN ANDREA
SVARTTJØNNHEIA 42A
4645 NODELAND

Eiendom 606/217/0/6/1483 - SVARTTJØNNHEIA 42 A
Eier JAKOBSEN MALIN ANDREA

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500843499
Kundenr. 4064668
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04064668500000129
Fakturabeløp NOK 2548,00

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	84	m3	7,41	1	010424	300624	155,61	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	84	m3	16,32	1	010424	300624	342,72	25%
EIENDOMSSKATT	1280300	kr	2,07	1	010424	300624	662,50	
Netto							2171,23	
MVA							377,18	
Øreavrunding							-0,41	
Å betale NOK							2548,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1508,73, MVA: 377,18

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

JAKOBSEN MALIN ANDREA
SVARTTJØNNHEIA 42A
4645 NODELAND

Eiendom 606/217/0/6/1483 - SVARTTJØNNHEIA 42 A
Eier JAKOBSEN MALIN ANDREA

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500794743
Kundenr. 4064668
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04064668500000111
Fakturabeløp NOK 2548,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN	84	m3	7,41	1	010124	310324	155,61	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	84	m3	16,32	1	010124	310324	342,72	25%
EIENDOMSSKATT	1280300	kr	2,07	1	010124	310324	662,50	
Netto							2171,23	
MVA							377,18	
Øreavrounding							-0,41	
Å betale NOK							2548,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1508,73, MVA: 377,18

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

04064668

AvtaleGiroreferanse

04064668500000111

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.606.217.0.6 / 1 (Svarttjønnheia 42 A)

Avtale nr.	248223	Avtaletype	Privateiendom
Eiendom	Svarttjønnheia 42 A	Eiendomstype	
Bruksnavn		Eiendomsforhold	
Gårds- og bruksnr.	4204.606.217.0.6	Tinglyst	20.05.2021
Delnummer	1	Utgår	

Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1

Kunde navn	Jakobsen Malin Andrea	Eier navn	Jakobsen Malin Andrea
Adresse	Svarttjønnheia 42A	Adresse	Svarttjønnheia 42A
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
Fastavgift avregning 120l/ 140l	0	455,12	364,08	91,04	455,12
Papir og papp 120 liter	0	479,80	383,84	95,96	479,80
Totalt		2 473,12	2 473,12	618,32	3 091,44

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
Grå120 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

VEDTEKTER FOR SAMEIET

Svarttjønnheia 40-46

I Kristiansand Kommune

1. Sameiet består av gnr. 106, bnr. 217, snr. 1 til og med snr. 16 i Kristiansand Kommune.
2. Styret består av valgte seksjonseiere. Styret består av 3-5 personer, og konstituerer seg selv etter valget. Valg skjer hvert år på årsmøte.
3. Styret skal kalle inn til årsmøtet skriftlig i brevform 14 dager før møtet skal holdes.
4. Vedtektene kan kun endres ved enighet blant sameierne.
5. Alle forhold reguleres av eierseksjonsloven.
6. Felleskostnadene skal gå uavkortet til brøyting og kostnader relatert til felles parkeringsplass.
7. Felleskontoen skal gå i 0 hvert år.

Kristiansand, 07.10.2025

Referat årsmøte i sameiet Svarttjønnheia 40-46 30.09.2025

30.09.2025 kl 1800 ble det avholdt årsmøte i sameiet Svarttjønnheia 40-46, på sameiets fellesuteområde.

Under møtet så kom og gikk det noen representanter. Noen kom sent og noen måtte gå tidlig. Hvem som var tilstede under hver avstemning er tatt med for punktene det gjelder under.

Følgende ble tatt opp:

1. Det ble informert om brøytekostnader for vinteren 2024/2025. Siden det ikke var gjort noen ordentlig brøyteavtale med Røysland Danord AS, så brøytet han på time basis på 1800,- per time og 2,5 timer inkludert kjøring (ca 1t hver vei) så ble det 4500,- per gang de to gangene han var her. Igjen på konto etter denne vinteren er det 13 499,55 NOK.
2. Styret har vært i kontakt med Åros Brøyteservice og Transport. Tilbud er blitt gitt muntlig med kostnad for beredskap 10 000,- og 1000,- per time. Åros B&T prøver å få flere oppdrag på Nodeland, men worst case så må vi også betale for kjøring fra Søgne til Nodeland. Et estimat er 40-60min totalt. Med kjøretid på f.eks. 45 min og 30 min i brøyting blir det 1250,- per gang. Det ble stemt over om vi skulle gå for denne løsningen som worst case og det ble enstemmig vedtatt. Til stede under avstemningen var representanter for 44B, 44C, 40A, 46C og 42B

3. Asfalten på parkeringsplassen til 44C er skadet og trenger reparasjon. Vedtektene sier dog at:

“Felleskostnadene skal gå uavkortet til brøyting av felles parkeringsplass. Felleskostnadene er fordelt etter bruken av denne.”

Det ble stemt over om vedtekene kunne bli endret slik at disse tillater mer enn kun brøyting, men fortsatt kun relatert til parkeringsplassen:

“Felleskostnadene skal gå uavkortet til brøyting og kostnader relatert til felles parkeringsplass.”

Forslag til endringen ovenfor ble enstemmig vedtatt. Til stede under avstemningen var representanter for 44B, 44C, 40A, 46C, 42B, 42E og 46B.

4. Flere tilbud for reparasjon av parkeringsplassen til 44C er samlet inn. Billigste lå på i underkant av 10 000,-. Det ble stemt over om tilbudet skulle benyttes slik at reparasjon kan gjøres. Det ble enstemmig vedtatt at tilbudet skulle benyttes og reparasjon kan gjøres. Til stede under avstemningen var representanter for 44B, 44C, 40A, 46C, 42B, 42E og 46B.
5. Det ble diskutert hvor stor sum som skal inn på kontoen for vinteren. For brøyting ble det enstemmig vedtatt at vi skal legge oss på 25 000,- slik som året/vinteren før. I tillegg kommer kostnadene for reparasjonen på 10 000,- som det ble enstemmig vedtatt at fordeles likt på alle boenheter. Totalt 35 000 skal inn på konto.

Merk. For fordeling av brøyting har det blitt vedtatt tidligere at 44A/B/C og 46A/B/C skal betale selv for brøytingen av stripen med biler hvor de har parkeringsplass, og at dette utgjør 16% av parkeringsplassen. Brøyting av resten av parkeringsplassen skal betales av alle 16 boenheter. Dette gjelder fortsatt.

- Til stede under avstemningen var representanter for 44B, 44C, 40A, 46C, 42B, 42E og 46B.
6. Det ble enstemmig vedtatt at styret slik det er i dag med Øyvind Brekke (styreleder), Cecilie Erland og Gunn Bente Breimoen beholdes. Til stede under avstemningen var representanter for 44B, 44C, 40A, 46C, 42B og 46B.
7. Det er to boenheter som ikke har betalt. Den ene har stått tom en stund. Det ble diskutert hvordan vi kan unngå at noen ikke betaler.

Beregning av betalingssummer blir som følger:

Det skal være 25 000,- på konto til brøyting. Total sum som må betales inn for 2025 er som følger:

25 000
- 13 499,55 (Penger igjen på konto per 03.10.2025)

= 11 500,45

16% av 11 500,45 skal kun betales av 44A/B/C + 46A/B/C
84 % av 11 500,45 skal betales av alle

40A/B/C/D/E + 42A/B/C/D/E skal hver da betale:

Brøyting: $11\,500,45 \times 0,84 / 16 = 603,77$ NOK
Reparasjon: $10\,000 / 16 = 625$ NOK
Totalt: 1228,77 NOK

44A/B/C + 46A/B/C skal hver da betale:

Brøyting:
 $11\,500,45 \times 0,84 / 16$
 $+ 11\,500,45 \times 0,16 / 6$
 $= 603,77 + 306,67 = 910,45$ NOK

Reparasjon: $10\,000 / 16 = 625$ NOK

Totalt: 1535,45 NOK

Dato:

Nodeland:

Øyvind Brekke

Cecilie Erland

Gunn Bente Breimoen

Innkalling til Ekstramøte Svarttjønnheia 40-46

Hei alle sammen. Vi kaller inn til ekstramøte.

Tid og sted:

Torsdag 06/11.2025 kl.18:00 på parkeringsplassen ved postkassene.

Agenda:

1. Info. Tilbudet vi fikk fra Åros Brøyteservice og Transport til årsmøtet var uten mva. Har nå fått "nytt" muntlig tilbud på:

Beredskap 12 000,- inkl mva (en økning på 2000 kr på hva vi hadde forespeilet under årsmøtet)

Timespris 1200,- inkl mva (en økning på 200 kr på hva vi hadde forespeilet under årsmøtet)

Siden vi hadde stemt for at 10 000,- i beredskap og 1000kr/timen som worst case under årsmøtet, så må vi kalle inn til nytt møte for å ha alt på det rene slik at årsmøtet ikke bare blir overstyrt hvis vi skal gå for dette "nye" tilbudet. Merk at det siste tilbudet som nå er gitt, er kun gitt muntlig og ikke fått bekreftet skriftlig enda. Utgangspunktet er dog per dags dato dette tilbudet, men faktisk status på tilgjengelige tilbud må tas under møtet.

Det er nå frem til dette ekstramøtet mulig å undersøke alternativer for bedre pris. Anbefaler alle som evt. har ideer om alternativer å undersøke dette.

2. Stemme over tilbud som vi skal benytte oss av.

3. Det må diskuteres om noe mer penger skal betales inn på konto for å være mer sikker på at vi har nok penger gjennom vinteren.

4. Annet.

Mvh. Styret

Svarttjønnheia 40-46, Gnr. 106, bnr. 217, snr. 1-16, i Kristiansand Kommune

 SONGDALEN KOMMUNE	Ferdigattest er gitt for:			
	Saksnr 11/1041, 09/1598, 08/1808			
	Eiendom/byggested Svarttjønnheia 42			
	Gnr 106	Bnr 217	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Flatnes Byggconsult AS Gyldenløvesgt. 34 4614 KRISTIANSAND S	Tiltakshaver (navn og adresse) Songdalen Byggutvikling AS Bronsevn. 7 a 4629 KRISTIANSAND S
---	--

Vedtak/tillatelse	Søknad datert	Vedtak datert
☐ Enkle tiltak		
☐ Ett-trinns søknadsbehandling		
☒ Igangsettingstillatelse etter søknad	16.10.2009	29.10.2009
☒ Rammetillatelse etter søknad	30.10.2008	16.01.2009

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art og bruksareal 5 boliger i rekke 385,5 m ²		
Vedtak fattet av Bygg- og eiendomsavd. i hht. delegasjonsreglement	Vedtak dato 29.10.2009	Saksnr 277/09
Dato sluttkontroll 12.05.2011	Kontrollansvarlig Hoem og Aamodt Oppmåling AS, Frustøl AS, Try Rør AS, Murerfa. Edvin Aamodt, Murco AS, Byggfa. Horn og Jacobsen AS, Murer Ronny Schibstad, Murerfa. Anders Tønnesland, Hansen og Jebsen, Murerfa. Richard Kleiven, FS Mur AS.	

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt og viser ingen mangler eller avvik, samt at alt er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jmf pbl § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jmf pbl § 93.

Pipe:	☐ Nei	☒ Ja	Antall:	5
-------	------------------------------	--	---------	---

Underskrift		
Sted Nodeland	Dato 30.06.2011	Stempel/underskrift Arne Kjell Brunnes avdelingsingeniør

Kopi til			
Avfall Sør	Postboks 4094	4689	Kristiansand
Kristiansand Brann og Redning IKS	Serviceboks 417	4604	Kristiansand
Tiltakshaver			
VAR-avd/faktura	IMN		
Matrikkelfører	EDA		

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages, jfr. Forvaltningsloven.

Songdalen kommune	Besøksadresse:	Postadresse:	Tlf:	38 18 33 33	postmottak@songdalenkommune.no
Teknisk enhet	Songdalsvn. 53	Postboks 53	Faks:	38 18 33 43	Organisasjonsnummer: 938 09 1900
	4645 Nodeland	4685 NODELAND	www.songdalen.no		



SONGDALEN KOMMUNE
TEKNISK ENHET

26/1-09

Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløvesgt. 34

4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.
08/1808-5/GBR-106//DBJ

Deres ref.

Dato:
16.01.2009

Delegert vedtak

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr.	Saksbeh.
Delegert planutvalget	16.01.2009	014/09	DBJ

Avgjort av:	Arkiv: GBR-106/	Arkivsaknr:
Saksansv.: Diddi Bjoraa	Objekt:	08/1808 -4

Rammetillatelse for byggeprosjekt Svarttjønnheia B2 gnr. 106 bnr.

Saksopplysninger:

Byggeplass: Svarttjønnheia	Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 106/ / /
Tiltakshaver: TT-RS Bygg AS	Adresse: Linnegrøvan 14 4640 SØGNE
Ansv. søker: Flatnes Bygg Consult AS	Adresse: Gyldenløvesgt. 34 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype: §§ 93.a. og 95 a.1.	Bruksareal: 385,5 m ²
Saken er komplett: 10.11.2008	Antall dager saken er behandlet: 67

Følgende dokumenter foreligger:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	09.11.2008	Flatnes bygg consult as	Søknad om rammetillatelse for byggeprosjekt Svarttjønnheia B2 5 boliger i rekke

Besøksadresse:
Songdalsvn. 53

Postadresse:
Postboks 63
4685 NODELAND

Foretaksnummer: 938091900

Tlf.: 38 18 33 33
Faks: 38 18 33 99
E-post: teknisk@songdalen.kommune.no

Side 1 av 5

Saksutredning

Søknaden:

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av 5 boligenheter i rekke med samlet bruksareal 385,5 m² på gnr. 106 bnr.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ønskes gjennomført i et område som er regulert ved reguleringsplan for del av Svarttjønnheia vedtatt 28.05.2008.

Området er i plan avsatt til byggeområde konsentrert småhusbebyggelse. Planen regulerer bl.a tomtenes BYA, bygningers utforming og bestemmelser for trafikk og friområder. For den aktuelle tomten gjelder tillatt % BYA = 30 %. Da det i reguleringsplanen er avsatt et eget område for felles parkering, antas det at biloppstillingsplasser ikke skal medregnes i % BYA. % BYA etter tiltaket er oppgitt til 30 %.

Spesielle forhold:

Eiendommen ligger innerst i veg 11 i Svarttjønnheia. Tomta som er på 2,6 daa er avsatt til småhusbebyggelse og skal bebygges med 4 rekker med til sammen 16 boliger. Denne søknaden gjelder B2 som består av 5 boliger.

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold:

Det oppgis i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe jf pbl §68.

Estetiske krav:

Det er oppgitt i søknaden at Plan- og bygningslovens krav til estetikk er oppfylt. Saksbehandler har vurdert innsendte tegninger og situasjonsbeskrivelse og har vurdert at tiltaket tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene, slik Plan- og bygningslovens § 74 punkt 2 krever.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp gulv fastsettes til cote + 140,5.

Tiltaket er søkt plassert 4 meter fra nabogrense og 4,5 meter fra annen bygning.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Plassering av tiltaket må dokumenteres i form av koordinater som kan tilpasses off. kartverk.

Avkjørsel

For krav til utførelse av adkomst se godkjent vegnorm på kommunens hjemmeside.

Forhold til naboer:

Aktuelle naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke bemerkninger/protester til tiltaket.

Ansvar:

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Funksjon	TkKI	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral/ Lokal	Adresse	Postnr	Poststed
SØK		Ansvarlig søker	Flatnes Bygg Consult AS	S	Gyldenløvesgt. 34	4614	Kristiansand

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Avfall:

Plan for avfallshåndtering skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.
Det kan innsendes én avfallsplan gjeldende for B1, B2, B3 og B4.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

RAMMETILLATELSE

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

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av 5 boligenheter i rekke med samlet bruksareal 385,5 m² på gnr. 106 bnr.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93.a. 95 a.1. godkjennes søknaden; vedlagt tegning 501, 502 og 503, situasjonskart, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

Bygg- og eiendomsavdelingen behandler denne sak etter myndighet ihht. gjeldende delegasjonsreglement.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes

tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyrer:

§	Type	Pris	Beløp	Mottaker	Adr.	Postnr	Sted:
08-1a	Bygg med en boenhet, 50% v/rammetill.	50% av 10000	5000	TT-RS Bygg AS	Linnegrøvan 14	4640	Søgne
08-1b	Tillegg pr. boenhet 50% v/rammetill.	50% av 4x4000	8000	TT-RS Bygg AS	Linnegrøvan 14	4640	Søgne
08-A	Tillegg for 2 trinns søknadsbehandling – 50% av 30%	50% av 7800	3900	TT-RS Bygg AS	Linnegrøvan 14	4640	Søgne
08-5c	Ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning	350	350	Flatnes Bygg Consult AS	Gyldenløvesgate 34	4614	Kristiansand

Regning sendes i eget brev.


Svein Henriksen
Teknisk sjef


Harald Hinn
Avdelingsleder

Saksbehandler: avdelingsingeniør Diddi Bjoraa
Tlf sentralbord: 38 18 33 33
E-mail: teknisk@songdalen.kommune.no

Kopi til:

Eyvind Danielsen	matrikkelfører	4645	NODELAND
Inger Marie Nesland Møll	fakturerer	4645	NODELAND
TT-RS Bygg AS	Linnegrøvan 14	4640	SØGNE

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Vedtak fattet på delegasjon til Teknisk sjef eller formannskapet/kommunestyret i Songdalen kan påklages til Fylkesmannen i Vest Agder.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Teknisk Enhet, Postboks 63, 4685 NODELAND

Besøksadresse: Songdalsvegen 48, 4645 NODELAND

KLAGEFRIST

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

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Teknisk Enhet og begrunnes. Teknisk Enhets avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Teknisk Enhet. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for kommunen senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt

rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Evt kan deres advokat gi nærmere opplysninger om dette

Delegert vedtak

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr.	Saksbeh.
Delegert planutvalget	16.01.2009	014/09	DBJ

Avgjort av: Saksansv.: Diddi Bjoraa	Arkiv: GBR-106/ Objekt:	Arkivsaknr: 08/1808 -4
--	----------------------------	---------------------------

Rammetillatelse for byggeprosjekt Svarttjønneheia B2 gnr. 106 bnr.

Saksopplysninger:

Byggeplass: Svarttjønneheia	Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 106/ / /
Tiltakshaver: TT-RS Bygg AS	Adresse: Linnegrøvan 14 4640 SØGNE
Ansv. søker: Flatnes Bygg Consult AS	Adresse: Gyldenløvesgt. 34 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype: §§ 93.a. og 95 a.1.	Bruksareal: 385,5 m ²
Saken er komplett: 10.11.2008	Antall dager saken er behandlet: 67

Følgende dokumenter foreligger:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	09.11.2008	Flatnes bygg consult as	Søknad om rammetillatelse for byggeprosjekt Svarttjønneheia B2 5 boliger i rekke

Saksutredning

Søknaden:

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av 5 boligheter i rekke med samlet bruksareal 385,5 m² på gnr. 106 bnr.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ønskes gjennomført i et område som er regulert ved reguleringsplan for del av Svarttjønneheia vedtatt 28.05.2008.

Området er i plan avsatt til byggeområde konsentrert småhusbebyggelse. Planen regulerer bl.a tomtenes BYA, bygningers utforming og bestemmelser for trafikk og friområder. For den aktuelle tomten gjelder tillatt % BYA = 30 %. Da det i reguleringsplanen er avsatt et eget område for felles parkering, antas det at biloppstillingsplasser ikke skal medregnes i % BYA.

% BYA etter tiltaket er oppgitt til 30 %.

Spesielle forhold:

Eiendommen ligger innerst i veg 11 i Svarttjønnheia. Tomta som er på 2,6 daa er avsatt til småhusbebyggelse og skal bebygges med 4 rekker med til sammen 16 boliger. Denne søknaden gjelder B2 som består av 5 boliger.

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold:

Det oppgis i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe jf pbl §68.

Estetiske krav:

Det er oppgitt i søknaden at Plan- og bygningslovens krav til estetikk er oppfylt. Saksbehandler har vurdert innsendte tegninger og situasjonsbeskrivelse og har vurdert at tiltaket tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene, slik Plan- og bygningslovens § 74 punkt 2 krever.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp gulv fastsettes til cote + 140,5.

Tiltaket er søkt plassert 4 meter fra nabogrense og 4,5 meter fra annen bygning.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Plassering av tiltaket må dokumenteres i form av koordinater som kan tilpasses off. kartverk.

Avkjørsel

For krav til utførelse av adkomst se godkjent vegnorm på kommunens hjemmeside.

Forhold til naboer:

Aktuelle naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke bemerkninger/protester til tiltaket.

Ansvar:

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Funksjon	TkKI	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral/ Lokal	Adresse	Postnr	Poststed
SØK		Ansvarlig søker	Flatnes Bygg Consult AS	S	Gyldenløvesgt. 34	4614	Kristiansand

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Avfall:

Plan for avfallshåndtering skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis. Det kan innsendes en avfallsplan gjeldende for B1, B2, B3 og B4.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

RAMMETILLATELSE

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

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av 5 boligenheter i rekke med samlet bruksareal 385,5 m² på gnr. 106 bnr.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93.a. 95 a.1. godkjennes søknaden; vedlagt tegning 501, 502 og 503, situasjonskart, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

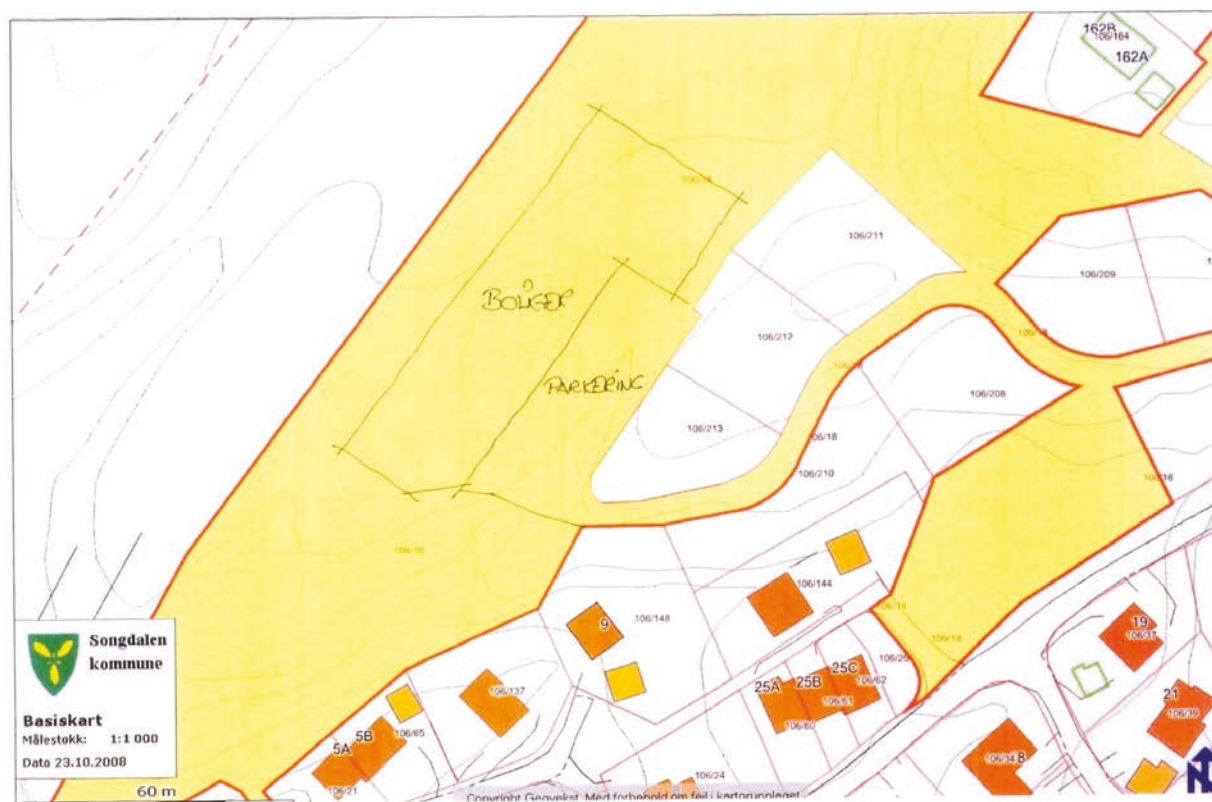
Bygg- og eiendomsavdelingen behandler denne sak etter myndighet ihht. gjeldende delegasjonsreglement.

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

Gebyrer:

§	Type	Pris	Beløp	Mottaker	Adr.	Postnr	Sted:
08-1a	Bygg med en boenhet, 50% v/rammetill.	50% av 10000	5000	TT-RS Bygg AS	Linnegrovan 14	4640	Søgne
08-1b	Tillegg pr. boenhet 50% v/rammetill.	50% av 4x4000	8000	TT-RS Bygg AS	Linnegrovan 14	4640	Søgne
08-A	Tillegg for 2 trinns søknadsbehandling – 50% av 30%	50% av 7800	3900	TT-RS Bygg AS	Linnegrovan 14	4640	Søgne
08-5c	Ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning	350	350	Flatnes Bygg Consult AS	Gyldenløvesgate 34	4614	Kristiansand

Regning sendes i eget brev.

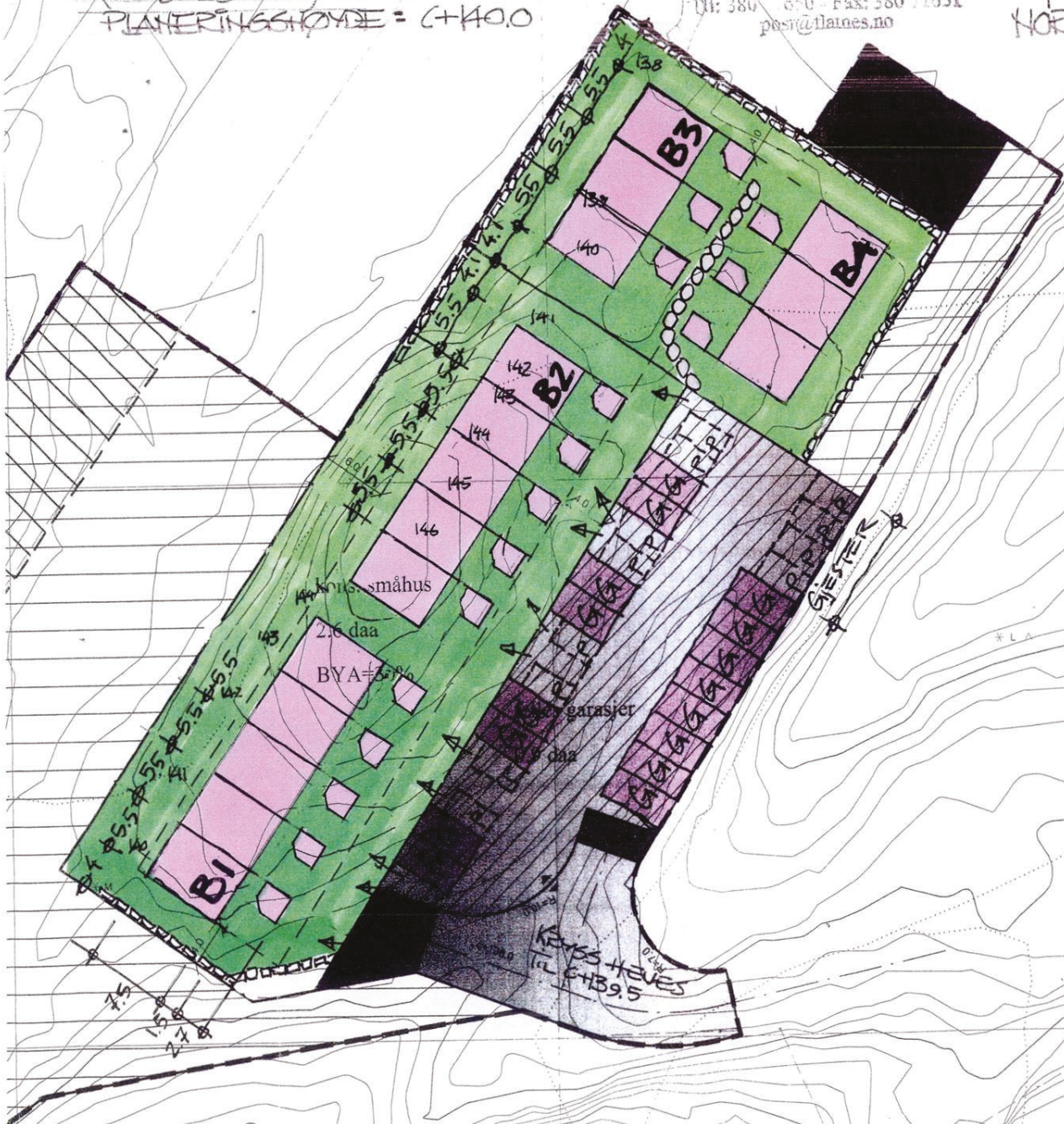


http://webhotel2.gisline.no/gislinewebinnsyn_kps/AdvancedPrintComponent/PrintForm.aspx?knr=1017&template=DEFAULT&format=... 23.10.2008

TOPP GULV ALLE BOLIGER: $C + 40.5$
 TOPP HØYDE ANGITTE FORSKOTN. MURER: $C + 40.0$
 (STABLESTEIN)
 PLANERINGSHØYDE: $C + 40.0$

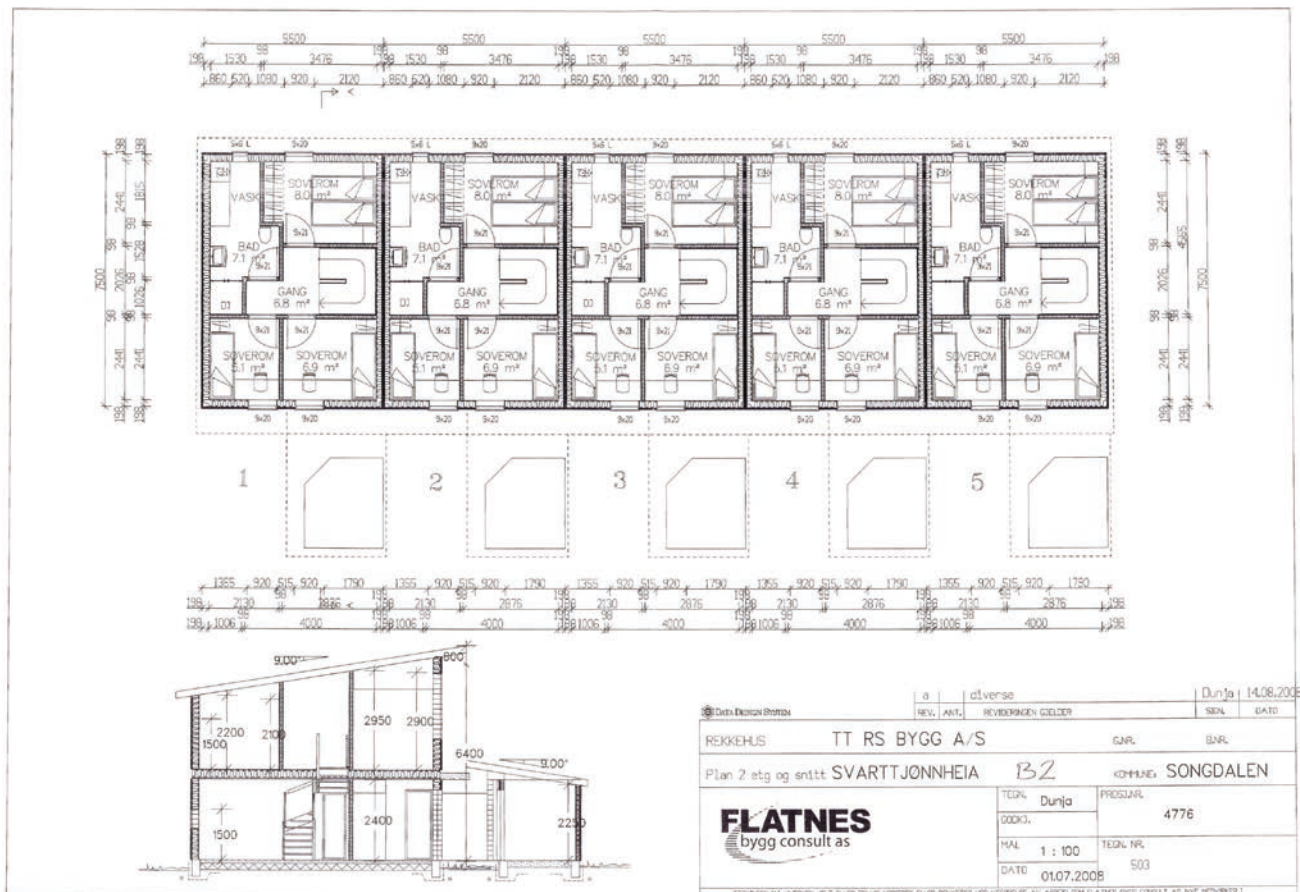
bygg consult as

Gyldenløvesgate 34, 4614 Kristiansand
 Tlf: 380 1650 - Fax: 380 71651
 post@tilaenes.no







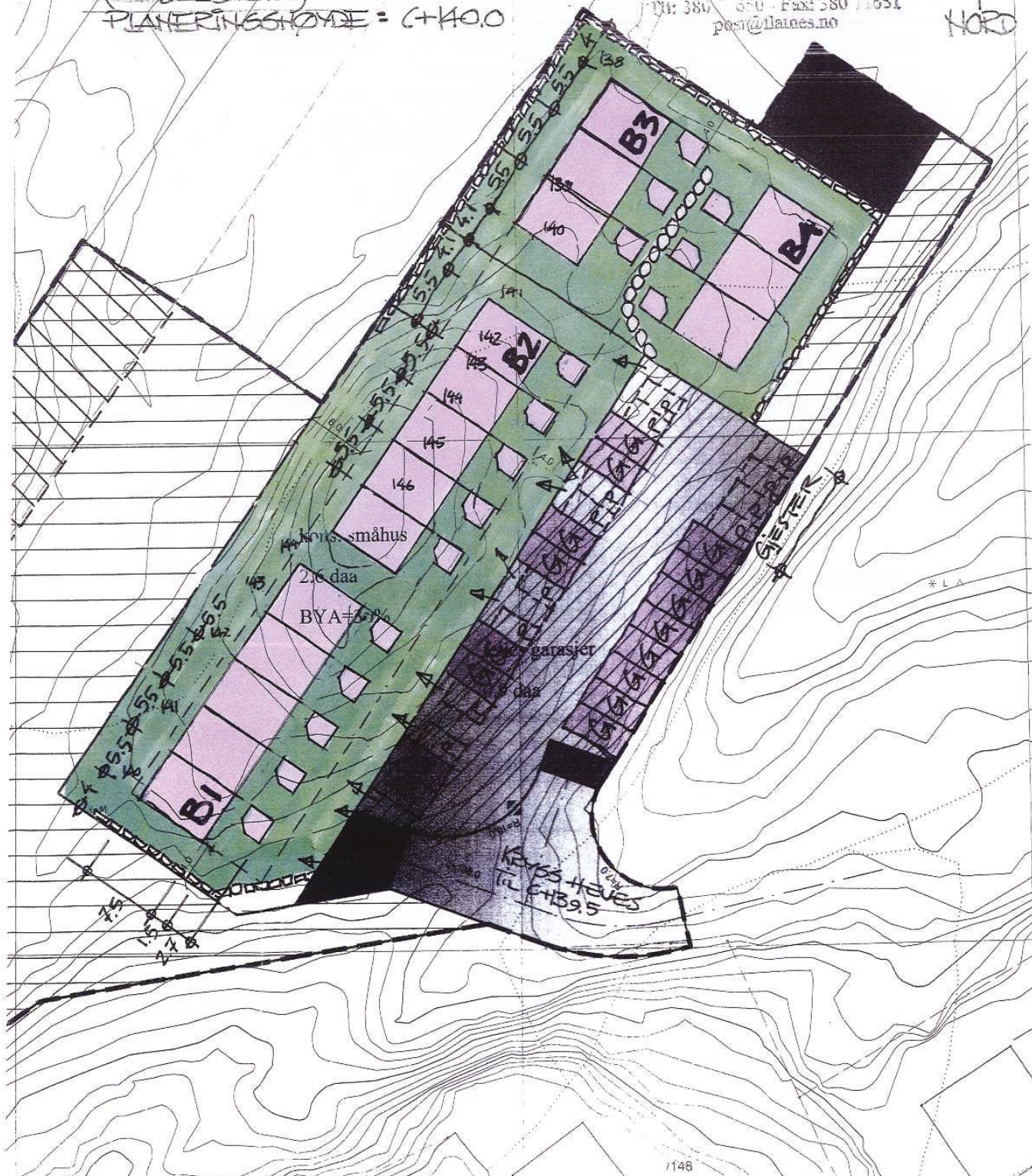
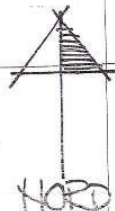


16 BOLIGER I HHT REG. PLAN FOR "DEL AV SVARTJØNNHEIA"
 PLOTAKTAVER: TT RS BYGG A/S
 MÅL 1:500 DATO: 07.10.2008 SGH: 
 REV. 20.10.2008 

TOPP GULV ALLE BOLIGER: C+40.5
 TOPP HØYDE ANGITT FOR SPITH. MURER: C+40.0
 (STABLESTEIN)
 PLANERINGSHØYDE = C+40.0

FLATNES
 bygg consult as

Gyldenløvesgate 34, 4614 Kristiansand
 Tlf: 380 680 - Fax: 380 71651
 post@flatnes.no



Fra: Flatnes Bygg Consult AS
Sendt: 25.03.2010
Til: Postmottak
Kopi: st-horn@online.no;Bjoraa Diddi
Emne: Svarttjønnheia B2-B3-B4

SONGDALEN KOMMUNE, BYGGESAKSAVDELINGEN

Disse husene har alle frittliggende boder foran sine respektive innganger.

Taket over bodene ønskes videreført inn mot husveggen. Dette vil bety at inngangene blir takoverbygd.

Sidene bodene blir sammenbygd med boligen vil de bli brannsikret der de kommer nærmere annen bygning enn 8 meter.

Vi vurderer forholdet til å være av en slik art at det, i tillegg til denne henvendelse, kun fremkommer på "as buildt" tegninger ifm anmodning om ferdigattest.

Henvendelsen gjelder følgende saker i Svarttjønnheia:

- **B2** (Sak 09/1598) - Femmannsbolig
- **B3** (Sak 09/1597) - Tremannsbolig
- **B4** (Sak 09/1599) - Tremannsbolig

Hvis kommunen ikke er enig i vår vurdering ber vi om en snarlig tilbakemelding slik at formell endringssøknad kan sendes inn.

Det vedlegges oversiktskart over husene for informasjonens skyld.

Med vennlig hilsen

Øyvind Flatnes

Flatnes Bygg Consult AS

Gyldenløvesgate 34, 4614 Kristiansand

Tlf 38071650 - Mob 90558882 - Fax 38071651

www.flatnes.no



SONGDALEN KOMMUNE
TEKNISK ENHET

Flatnes Byggconsult AS
Gyldenløvesgt. 34

4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.
11/1041-9/GBR-106/18/DBJ

Deres ref.

Dato:
29.06.2011

Delegert vedtak

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komité	Møtedato	Saksnr.	Saksbeh.
Delegert planutvalget	29.06.2011	165/11	DBJ

Avgjort av: Saksansv.: Diddi Bjoraa	Arkiv: GBR- 106/18217 Objekt:	Arkivsaknr: 11/1041 -5
--	---	----------------------------------

**Godkjent - Søknad om endring - Svarttjønnheia B2 gnr.
106 bnr. 217 - Songdalen Byggutvikling AS**

Saksopplysninger:

Byggeplass: Svarttjønnheia 42	Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 106/217/ /
Tiltakshaver: Songdalen Byggutvikling AS	Adresse: Bronsevn. 7 a 4629 KRISTIANSAND S
Ansv. søker: Flatnes Byggconsult AS	Adresse: Gyldenløvesgt. 34 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype: § 20-1 – Endring av tillatelse	Bruksareal: m ²
Saken er komplett: 28.06.2011	Antall dager saken er behandlet: 1

Følgende dokumenter foreligger:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	12.05.2011	Flatnes Byggconsult AS	Søknad om endringstillatelse Svarttjønnheia B2 gnr. 106 bnr. - TT RS Bygg AS
6	I	13.06.2011	Hansen & Jepsen	Søknad om ansvarsrett Svarttjønnheia 42a B2 leil. 6

Besøksadresse:
Songdalsvn. 53

Postadresse:
Postboks 53
4685 NODELAND

Foretaksnummer: 938091900

Tlf.: 38 18 33 33
Faks: 38 18 33 43
E-post: postmottak@songdalen.kommune.no

Side 1 av 4

7	I	28.06.2011	Ronny Schibstad	Søknad om endringstillatelse og ferdigmelding Svarttjønnheia B2 gnr. 106 bnr. - TT RS Bygg AS - ansvarsrett
8	I	28.06.2011	Murerfirma Edvin Aamodt	Søknad om endringstillatelse og ferdigmelding Svarttjønnheia B2 gnr. 106 bnr. - TT RS Bygg AS - oversikt over foretak

Saksutredning

Søknaden:

Det søkes om endring av gitt tillatelse med hensyn på installasjon av stålppe i alle leilighetene, samt endring av ansvarsretter.

Det er gitt rammetillatelse til oppføring av 5 boliger i rekke den 16.01.2009 i sak 014/09. Den 29.10.2009 i sak 277/09 ble det gitt tillatelse til igangsetting.

Da arbeider er utført av firma som ikke var godkjent på forhånd, ilegger kommunen dobbelt gebyr for behandling av endringssøknaden, jf. kommunens gebyrregulativ for byggesaksbehandling pkt. 8.

Igangsetting:

Ansvar:

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om endring av ansvarsrett.

Funksjon	TkKI	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral/Lokal	Adresse	Post-nr	Poststed
UTF	1	Installasjon av pipe og ildsted leil. 6, samt radonsikring i alle leil.	Murerfa. Edvin Aamodt	S	Ausvigheia 126	4640	Søgne
UTF	1	Installasjon av pipe og ildsted leil. 7	Murco AS	S	Pb. 8129	4675	Kr.sand
UTF	1	Installasjon av pipe og ildsted leil. 8 og 10, samt membran/flis leil. 8	Murer Ronny Schibstad	L	Svarttjønnheia 156	4645	Nodeland
UTF	1	Installasjon av pipe og ildsted samt membran/flis leil. 9	Murerfa. Anders Tønnesland	S	Bosmyrvn. 5	4620	Kr.sand
UTF	1	Våtromsarbeider leil. 6	Hansen & Jebsen	S	Bokfinkvn. 16 A	4700	Vennesla
UTF	1	Membran/flis leil. 7	Murerfa. Richard Kleiven	S	Øygarden 5 B	4640	Søgne
UTF	1	Membran/flis leil. 8 og 10	FS MUR AS	S	Mjåvannsvn. 40	4628	Kr.sand

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring

Det søkes om endring av gitt tillatelse med hensyn på installasjon av stålppe i alle leilighetene, vedlagt tegninger datert 01.07.2008, sist rev. 15.12.2009.

Det søkes samtidig om endring av ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-4, tredje ledd jf. § 22-3 godkjennes søknad om endringer.

Plan- og byggesaksavdelingen behandler denne sak etter myndighet ihht. gjeldende delegasjonsreglement.

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

Gebyrer:

§	Type	Pris	Beløp	Mottaker	Adr.	Postnr	Sted:
11-4b	Endring av tillatelse	3110	3110	Songdalen Byggutvikling AS	Bronsevn. 7 a	4629	Kristiansand
11-8	Ulovlig tiltak - 2 ganger fullt saksbeh. gebyr	3110	3110	Songdalen Byggutvikling AS	Bronsevn. 7 a	4629	Kristiansand
11-5c	Ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning	6 x 360	2160	Songdalen Byggutvikling AS	Bronsevn. 7 a	4629	Kristiansand
11-5a	Lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett	2200	2200	Songdalen Byggutvikling AS	Bronsevn. 7 a	4629	Kristiansand

Regning sendes i eget brev.

Knut Svendsen
Teknisk sjef

Diddi Bjoraa
Avdelingsingeniør

Saksbehandler: avdelingsingeniør Diddi Bjoraa
Tlf sentralbord: 38 18 33 33
E-mail: postmottak@songdalen.kommune.no

Kopi til:

Inger Marie Nesland Møll
Songdalen Byggutvikling AS
Bronsevn. 7 a
4645 NODELAND
4629 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Vedtak fattet på delegasjon til Teknisk sjef eller formannskapet/kommunestyret i Songdalen kan påklages til Fylkesmannen i Vest Agder.

KLAGEADDRESSAT

Klagen skal sendes til:

Songdalen kommune v/Teknisk Enhet, Postboks 53, 4685 NODELAND

Besøksadresse: Songdalsvegen 53, 4645 NODELAND

KLAGEFRIST

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

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Teknisk Enhet og begrunnes. Teknisk Enhets avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Teknisk Enhet. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for kommunen senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

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

SONGDALEN KOMMUNE

Teknisk Enhet

Melding til tinglysing



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

Løpenummer for forretning: 600877561
Vedlegg: Ja

Rett kopi
Kim Steffen Bringsdal
19.02.2010

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 938091900
Navn SONGDALEN KOMMUNE

Adresse
Postboks 53, 4685 NODELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 985618984
Navn FRUSTØL EIENDOM AS

Adresse
Songdalsvegen 7, 4647 BRENNÅSEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1017
Gnr 106
Bnr 217

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1017	106	217	0	1	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
1017	106	217	0	2	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
1017	106	217	0	3	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
1017	106	217	0	4	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
1017	106	217	0	5	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
1017	106	217	0	6	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
1017	106	217	0	7	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
1017	106	217	0	8	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
1017	106	217	0	9	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
1017	106	217	0	10	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
1017	106	217	0	11	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
1017	106	217	0	12	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
1017	106	217	0	13	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
1017	106	217	0	14	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
1017	106	217	0	15	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
1017	106	217	0	16	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 159458 Tinglyst: 02.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring¹⁾ om☒ oppdeling i eierseksjoner☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	
Din Eiendom AS	
Postboks 189	
Postnr.	Poststed
4602 KRISTIANSAND S	
Org.nr. NO 984 032 102 MVA	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

--	--

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1017	Songdalen Kommune	106	217
Festenr			
Snr			

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
985618984	Frustøl Eiendom AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1	BG	13	B	1	BG	25				37			49
2	B	1	BG	14	B	1	BG	26				38			50
3	B	1	BG	15	B	1	BG	27				39			51
4	B	1	BG	16	B	1	BG	28				40			52
5	B	1	BG	17				29				41			53
6	B	1	BG	18				30				42			54
7	B	1	BG	19				31				43			55
8	B	1	BG	20				32				44			56
9	B	1	BG	21				33				45			57
10	B	1	BG	22				34				46			58
11	B	1	BG	23				35				47			59
12	B	1	BG	24				36				48			60
Sum tellere: 16								= nevner: 16							

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og 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, dato

23.12.2009

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)


SVEIN FRUSTØL
i HHT FIRMAATTEST

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
106	217
SONGDALEN kommune	
Dato	Stempel og underskrift
23.02.2010	 SONGDALEN KOMMUNE Teknisk Enhet KNUT SVENDSEN

Noter:

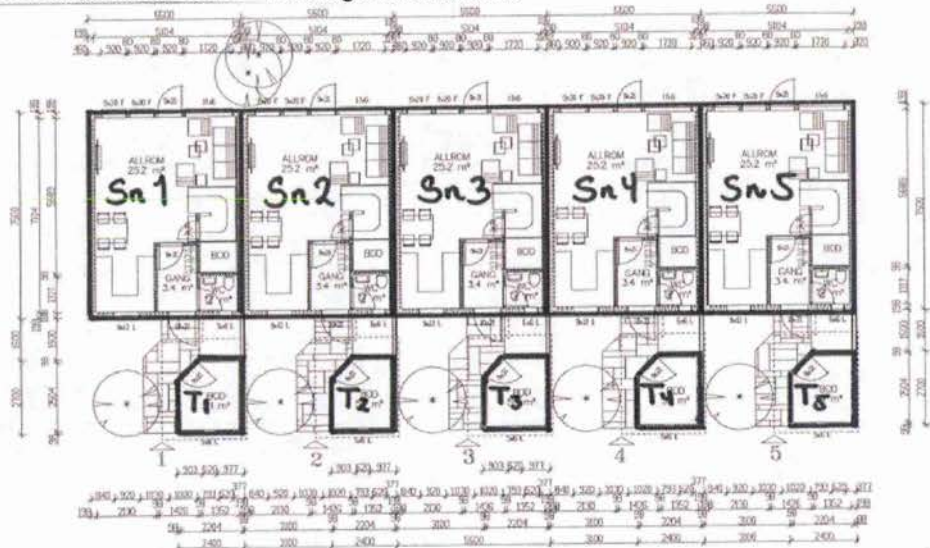
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare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

Vedlegg 1 av 10
Situasjonskart
Svarttjønnheia 40A-E, 42 A-E, 44 A-C, 46 A-C
Gnr. 106, bnr. 217 snr. 1 – 16 i Songdalen kommune



Vedlegg 2 av 10

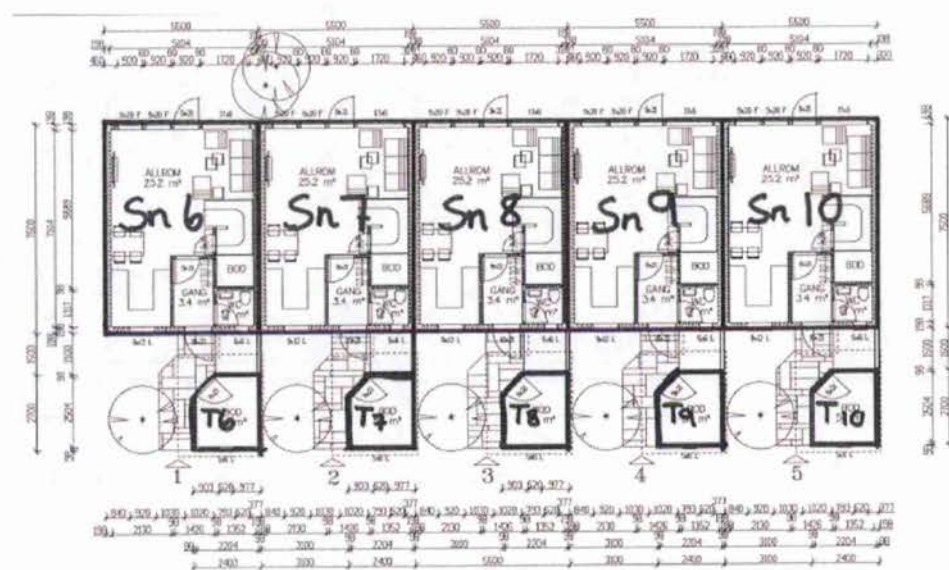
Plantegning 1. etasje
Svarttjønnheia 40 A og E
Gnr. 106, bnr. 209 snr. 1 – 5 i Songdalen kommune



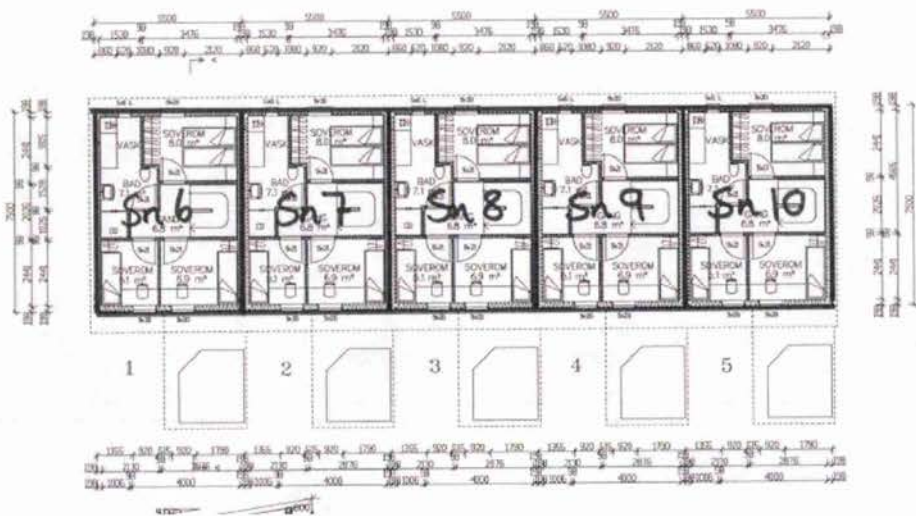
Vedlegg 3 av 10
Plantegning 2. etasje
Svarttjønnheia 40 A og E
Gnr. 106, bnr. 217 snr. 1 – 5 i Songdalen kommune



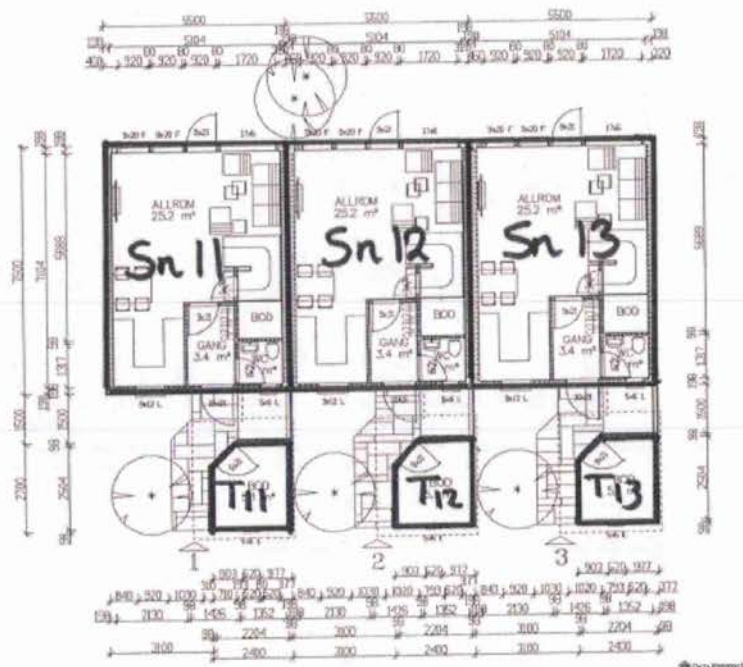
Vedlegg 4 av 10
Plantegning 1. etasje
Svarttjønnheia 42 A og E
Gnr. 106, bnr. 217 snr. 6 – 10 i Songdalen kommune



Vedlegg 5 av 10
Plantegning 2. etasje
Svarttjønnheia 42 A og E
Gnr. 106, bnr. 217 snr. 6 – 10 i Songdalen kommune



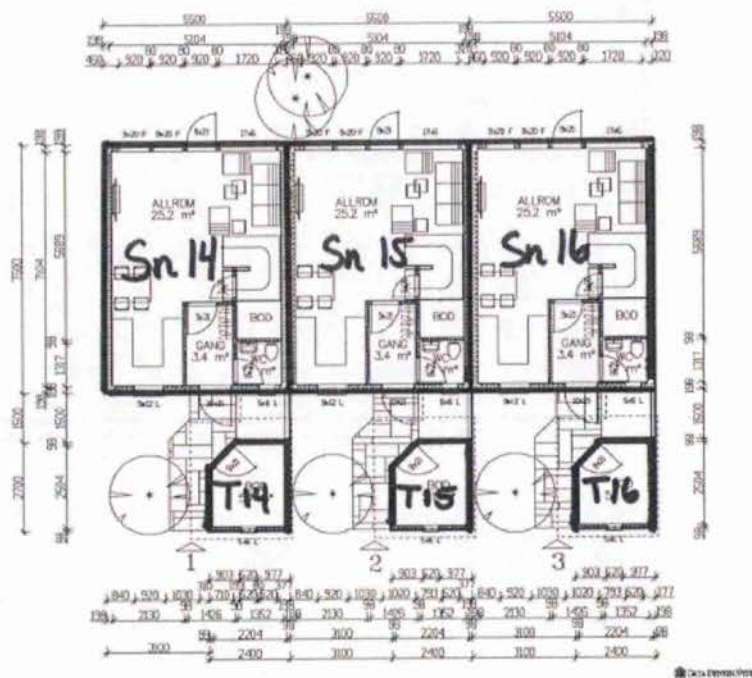
Vedlegg 6 av 10
Plantegning 1. etasje
Svarttjønnheia 44 A og C
Gnr. 106, bnr. 217 snr. 11 – 13 i Songdalen kommune



Vedlegg 7 av 10
Plantegning 2. etasje
Svarttjønnheia 44 A og C
Gnr. 106, bnr. 217 snr. 11 – 13 i Songdalen kommune



Vedlegg 8 av 10
Plantegning 1. etasje
Svarttjønnheia 46 A og C
Gnr. 106, bnr. 217 snr. 14 – 16 i Songdalen kommune



Vedlegg 9 av 10
Plantegning 2. etasje
Svarttjønnheia 46 A og C
Gnr. 106, bnr. 217 snr. 14 – 16 i Songdalen kommune





Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 23.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 606 Bruksnr.: 217 Seksjonsnr.: 6

Adresse: Svarttjønnheia 42A, 4645 NODELAND

Referanse: 1411250473

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Kommentar	
Slamavskiller: nei.	

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: 23.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunernr.: 4204 Gårdsnr.: 606 Bruksnr.: 217 Seksjonsnr.: 6

Adresse: Svarttjønnheia 42A, 4645 NODELAND

Referanse: 1411250473

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 606, Bruksnr 217, Seksjonsnr 6	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	2407 Nodelandsheia
Veiadresse:	Svarttjønnheia 42 A, gatenr 51835	Valgkrets:	14 Nodeland
(fra bruksenhet)	4645 Nodeland	Kirkesogn:	5010901 Greipstad
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4055 Nodeland-Brennåsen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.02.2010	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	111,7 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	1/16
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	2 071,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	030397	Jakobsen Malin Andrea	1/1	Bosatt i Norge
		Svarttjønnheia 42 A, 4645 Nodeland		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	4204/606/217	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4204/606/217/0/1	0,0
		Mottaker	4204/606/217/0/2	0,0
		Mottaker	4204/606/217/0/3	0,0
		Mottaker	4204/606/217/0/4	0,0
		Mottaker	4204/606/217/0/5	0,0
		Mottaker	4204/606/217/0/6	0,0
		Mottaker	4204/606/217/0/7	0,0
		Mottaker	4204/606/217/0/8	0,0
		Mottaker	4204/606/217/0/9	0,0
		Mottaker	4204/606/217/0/10	0,0
		Mottaker	4204/606/217/0/11	0,0
		Mottaker	4204/606/217/0/12	0,0
		Mottaker	4204/606/217/0/13	0,0
		Mottaker	4204/606/217/0/14	0,0
		Mottaker	4204/606/217/0/15	0,0
		Mottaker	4204/606/217/0/16	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 15.01.2013	Berørt	4204/606/212/0/1	0,0
	Matrikkelført: 01.07.2013	Berørt	4204/606/213	0,0
		Berørt	4204/606/217	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/1	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/2	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/3	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/4	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/5	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/6	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/7	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/8	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/9	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/10	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/11	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/12	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/13	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/14	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/15	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/16	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 15.01.2013	Berørt	4204/606/18	0,0
	Matrikkelført: 28.06.2013	Berørt	4204/606/213/0/1	0,0
		Berørt	4204/606/217	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/1	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/2	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/3	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/4	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/5	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/6	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/7	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/8	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/9	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/10	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/11	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/12	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/13	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/14	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/15	0,0
		Berørt	4204/606/217/0/16	0,0

Feilretting	Forretning:	18.02.2010	Berørt	4204/606/217	0,0
	Matrikkelført:	18.02.2010	Berørt	4204/606/217/0/1	0,0
			Berørt	4204/606/217/0/2	0,0
			Berørt	4204/606/217/0/3	0,0
			Berørt	4204/606/217/0/4	0,0
			Berørt	4204/606/217/0/5	0,0
			Berørt	4204/606/217/0/6	0,0
			Berørt	4204/606/217/0/7	0,0
			Berørt	4204/606/217/0/8	0,0
			Berørt	4204/606/217/0/9	0,0
			Berørt	4204/606/217/0/10	0,0
			Berørt	4204/606/217/0/11	0,0
			Berørt	4204/606/217/0/12	0,0
			Berørt	4204/606/217/0/13	0,0
			Berørt	4204/606/217/0/14	0,0
			Berørt	4204/606/217/0/15	0,0
			Berørt	4204/606/217/0/16	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.02.2010	Avgiver	4204/606/217	-1 546,7
	Matrikkelført:	18.02.2010	Berørt	1017/106/219	0,0
			Berørt	1017/106/220	0,0
			Berørt	4204/606/18	0,0
			Berørt	4204/606/218	0,0
			Mottaker	4204/606/217/0/1	152,5
			Mottaker	4204/606/217/0/2	69,3
			Mottaker	4204/606/217/0/3	70,1
			Mottaker	4204/606/217/0/4	69,2
			Mottaker	4204/606/217/0/5	120,7
			Mottaker	4204/606/217/0/6	111,7
			Mottaker	4204/606/217/0/7	70,0
			Mottaker	4204/606/217/0/8	75,3
			Mottaker	4204/606/217/0/9	70,2
			Mottaker	4204/606/217/0/10	161,3
			Mottaker	4204/606/217/0/11	120,0
			Mottaker	4204/606/217/0/12	63,3
			Mottaker	4204/606/217/0/13	140,3
			Mottaker	4204/606/217/0/14	97,4
			Mottaker	4204/606/217/0/15	45,0
			Mottaker	4204/606/217/0/16	110,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Svarttjønnheia 42 A	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	42,0	Rammetillatelse:	16.01.2009
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	72,0	Igangset.till.:	29.10.2009
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	05.08.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	72,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300071391			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		36,0		36,0				
H02			36,0		36,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig	5,0	Ikke kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	6,0	Rammetillatelse:	16.01.2009
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.10.2009
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	05.08.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300071483			Antall etasjer:	1

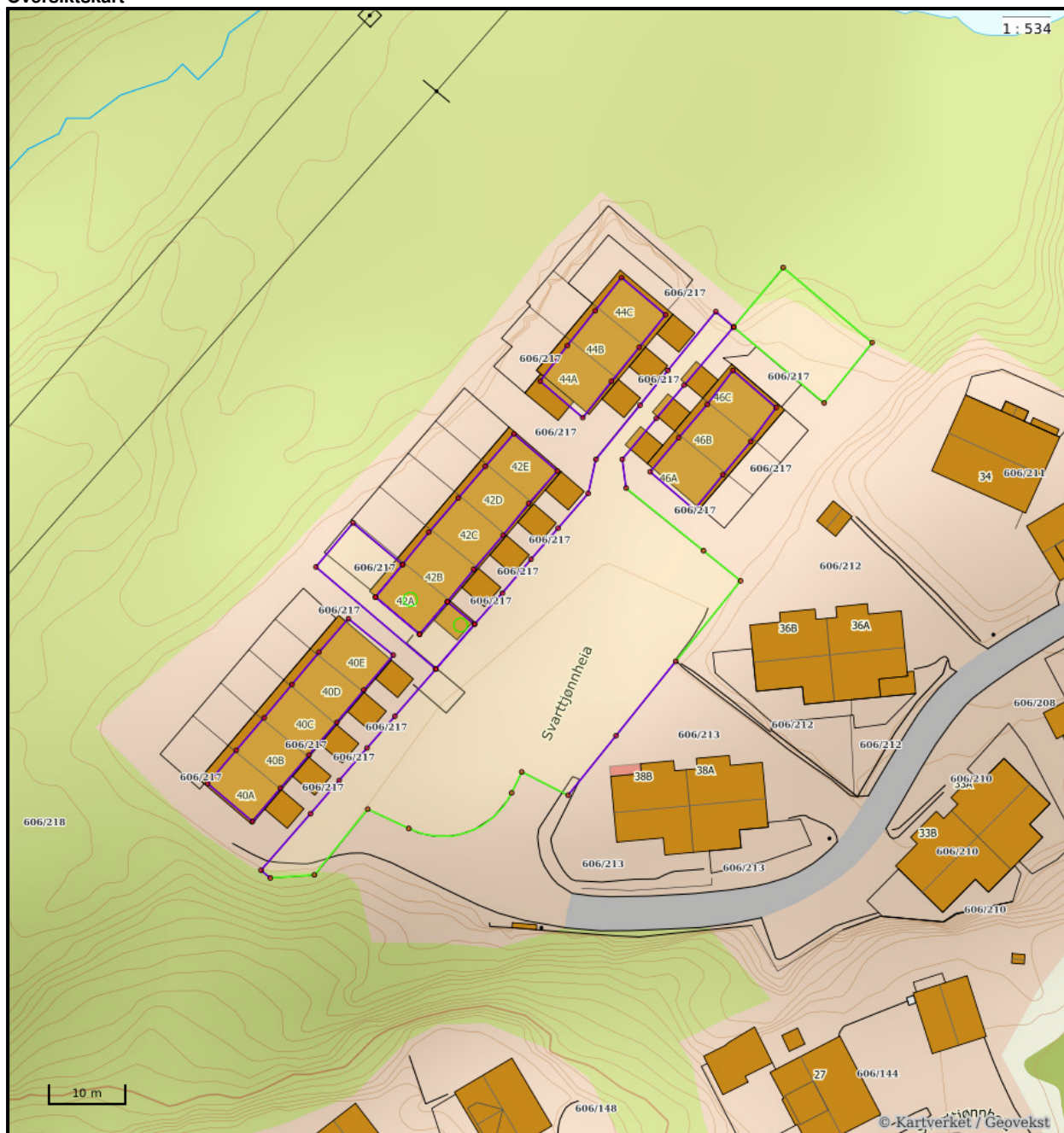
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				5,0	5,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

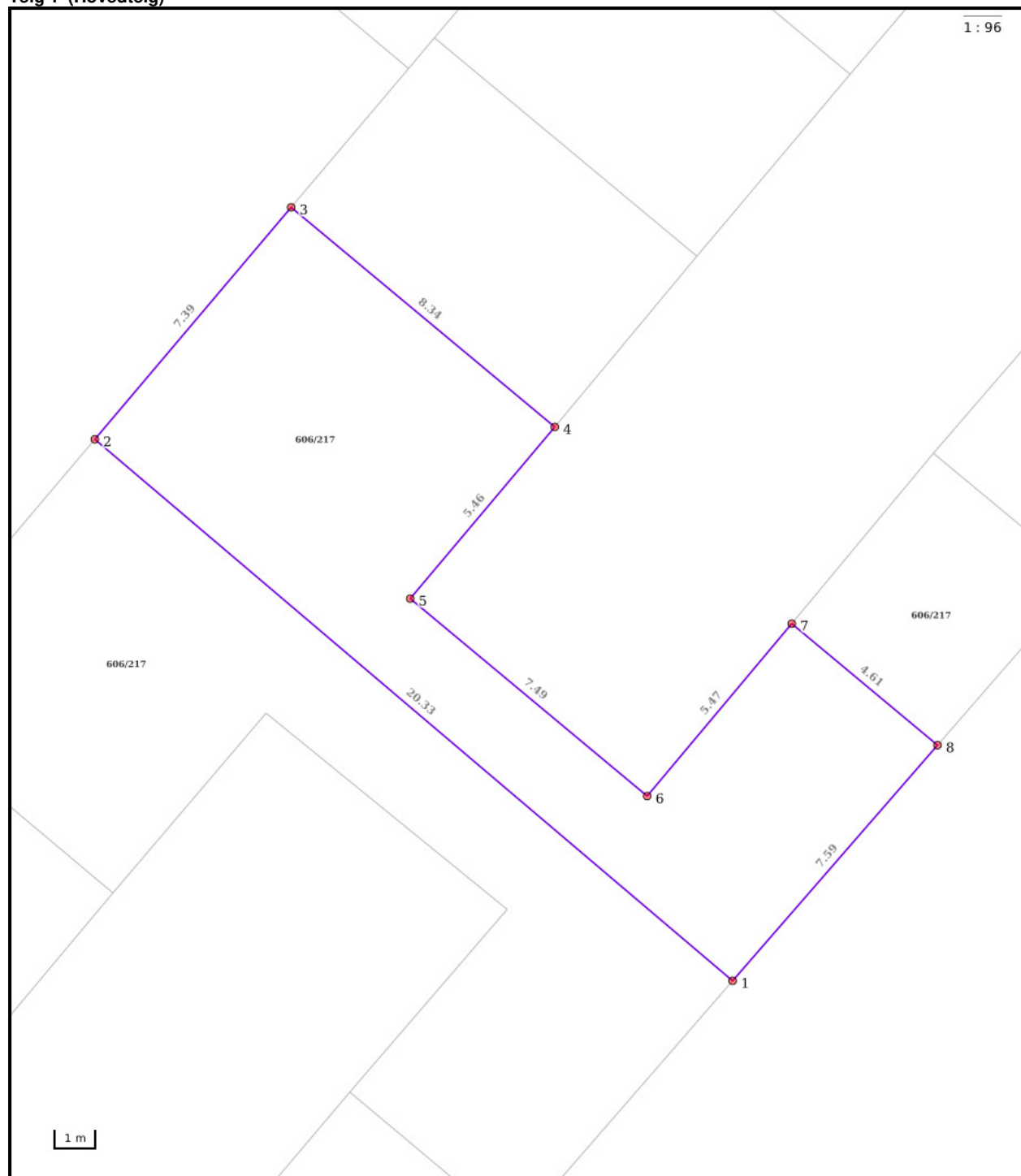
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

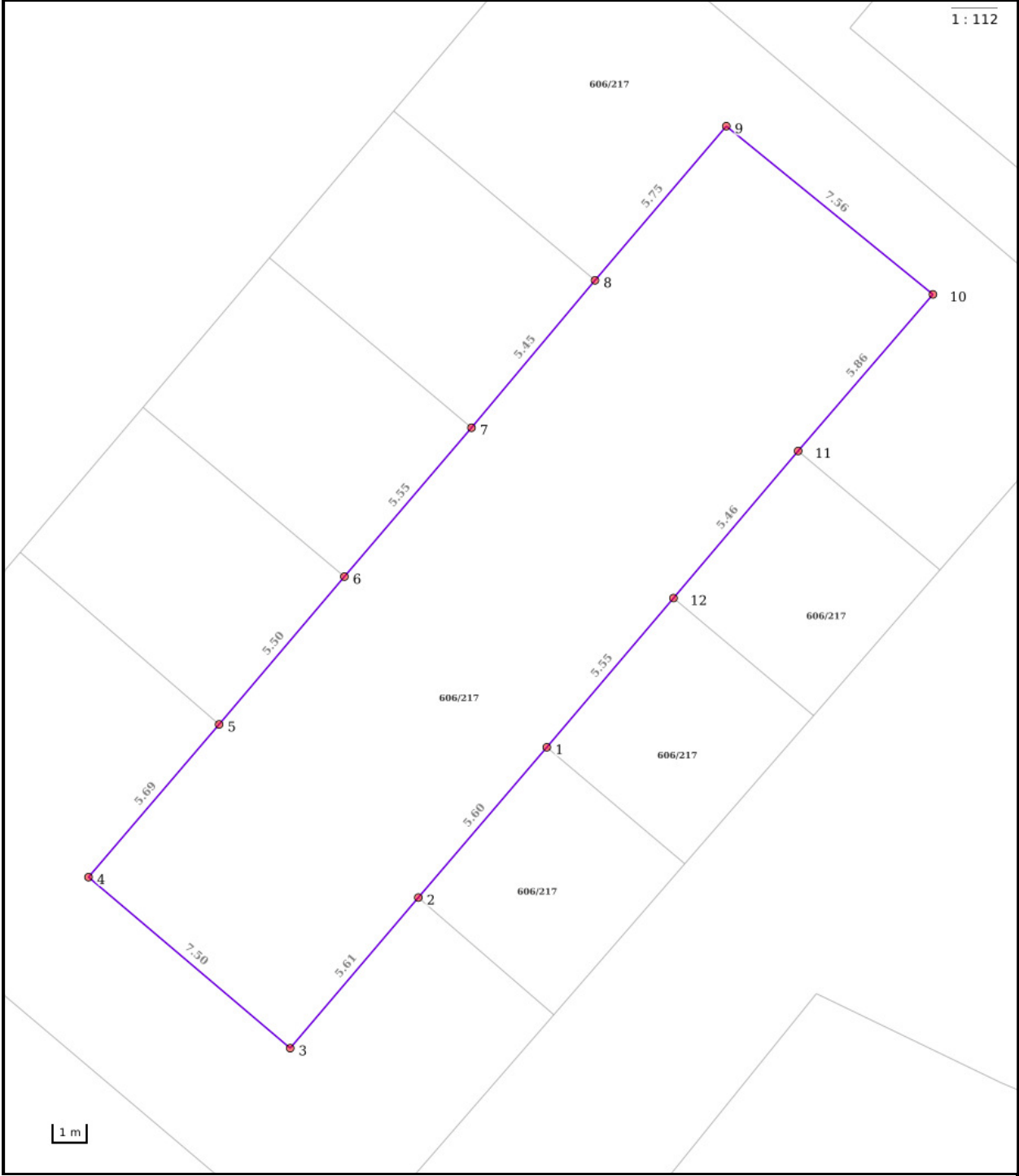
Areal og koordinater

Areal: 111,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 483,18	432 634,15	20,33m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 448 494,91	432 617,54	7,39m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 448 500,95	432 621,79	8,34m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 448 496,20	432 628,65	5,46m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 448 491,73	432 625,52	7,49m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 448 487,47	432 631,68	5,47m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 448 491,95	432 634,81	4,61m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 448 489,33	432 638,60	7,59m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

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

- Symboler
- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

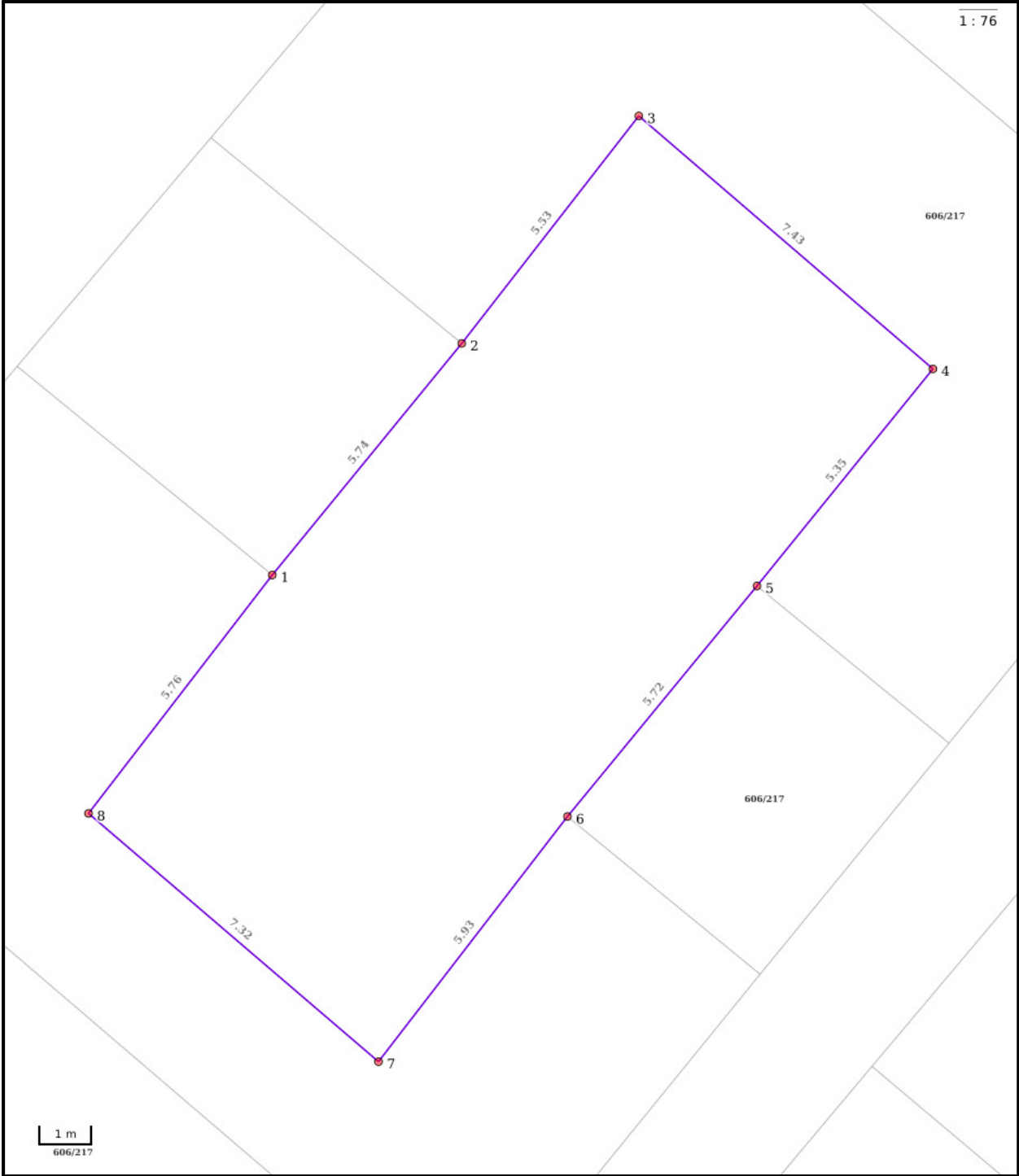
Areal og koordinater

Areal: 210,30m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 470,65	432 618,78	5,60m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 448 466,09	432 615,53	5,61m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 448 461,51	432 612,29	7,50m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 448 465,83	432 606,16	5,69m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 448 470,47	432 609,46	5,50m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 448 474,96	432 612,63	5,55m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 448 479,49	432 615,84	5,45m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 448 483,96	432 618,96	5,75m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 448 488,65	432 622,28	7,56m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 448 484,42	432 628,54	5,86m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 448 479,66	432 625,12	5,46m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 448 475,19	432 621,98	5,55m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 felles tomt



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

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

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

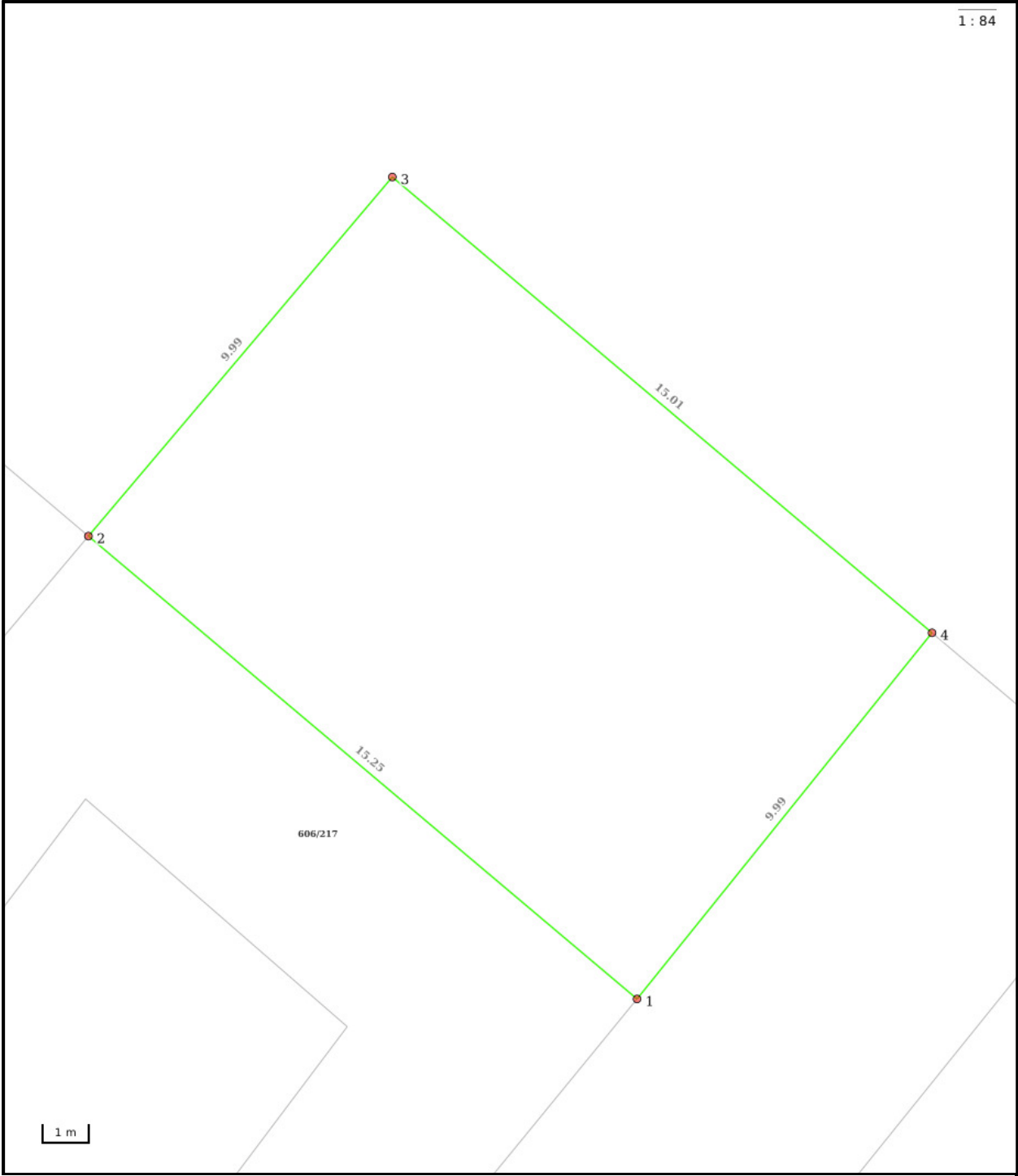
Areal og koordinater

Areal: 124,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 526,23	432 647,30	5,74m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 448 530,98	432 650,52	5,53m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 448 535,62	432 653,52	7,43m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 448 531,29	432 659,56	5,35m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 448 526,85	432 656,57	5,72m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 448 522,12	432 653,35	5,93m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 448 517,12	432 650,16	7,32m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 448 521,37	432 644,20	5,76m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 3 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

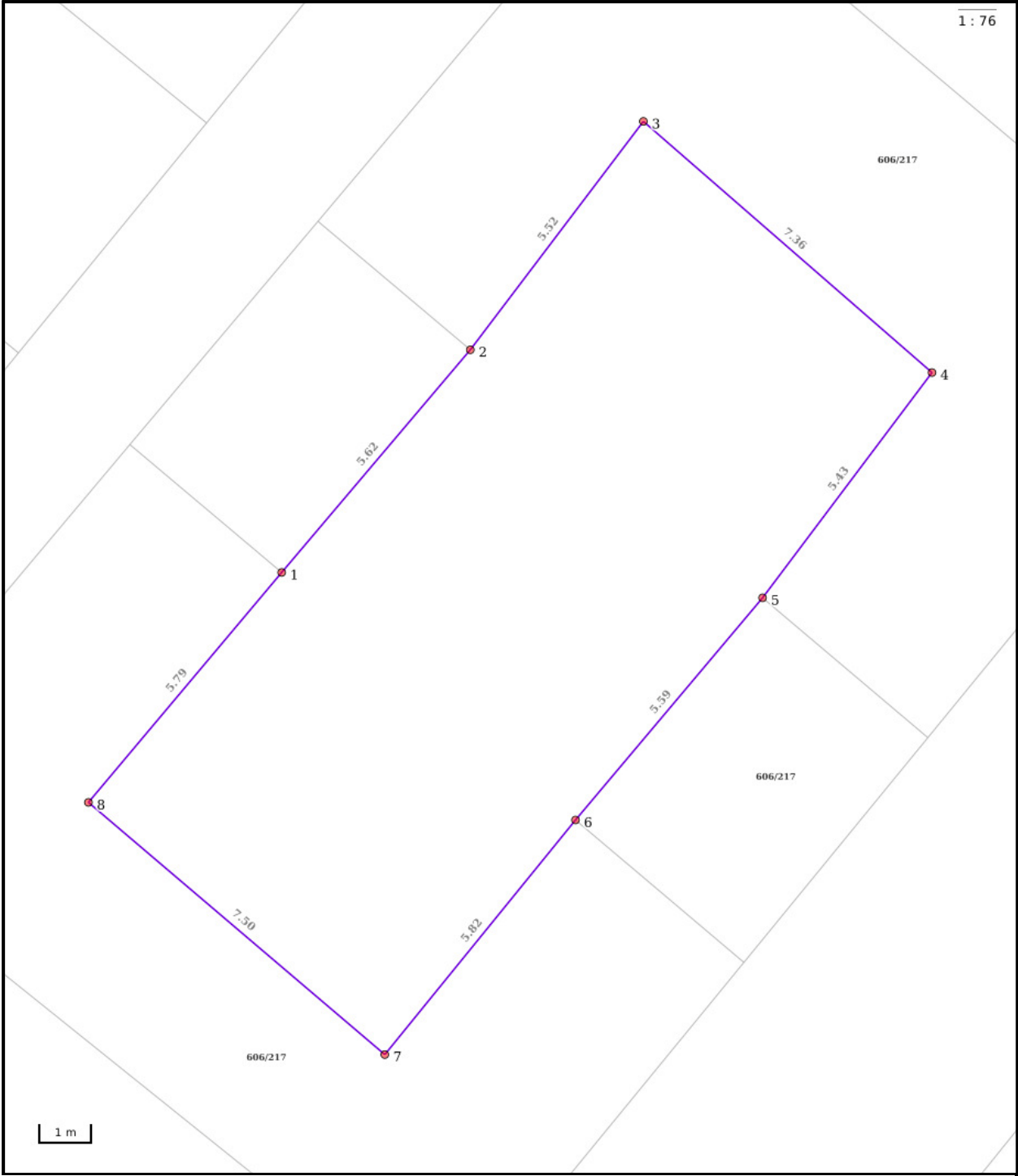
Areal og koordinater

Areal: 151,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 521,76	432 680,93	15,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 448 530,53	432 668,45	9,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 448 538,70	432 674,20	15,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 448 530,07	432 686,48	9,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 4 felles tomt



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

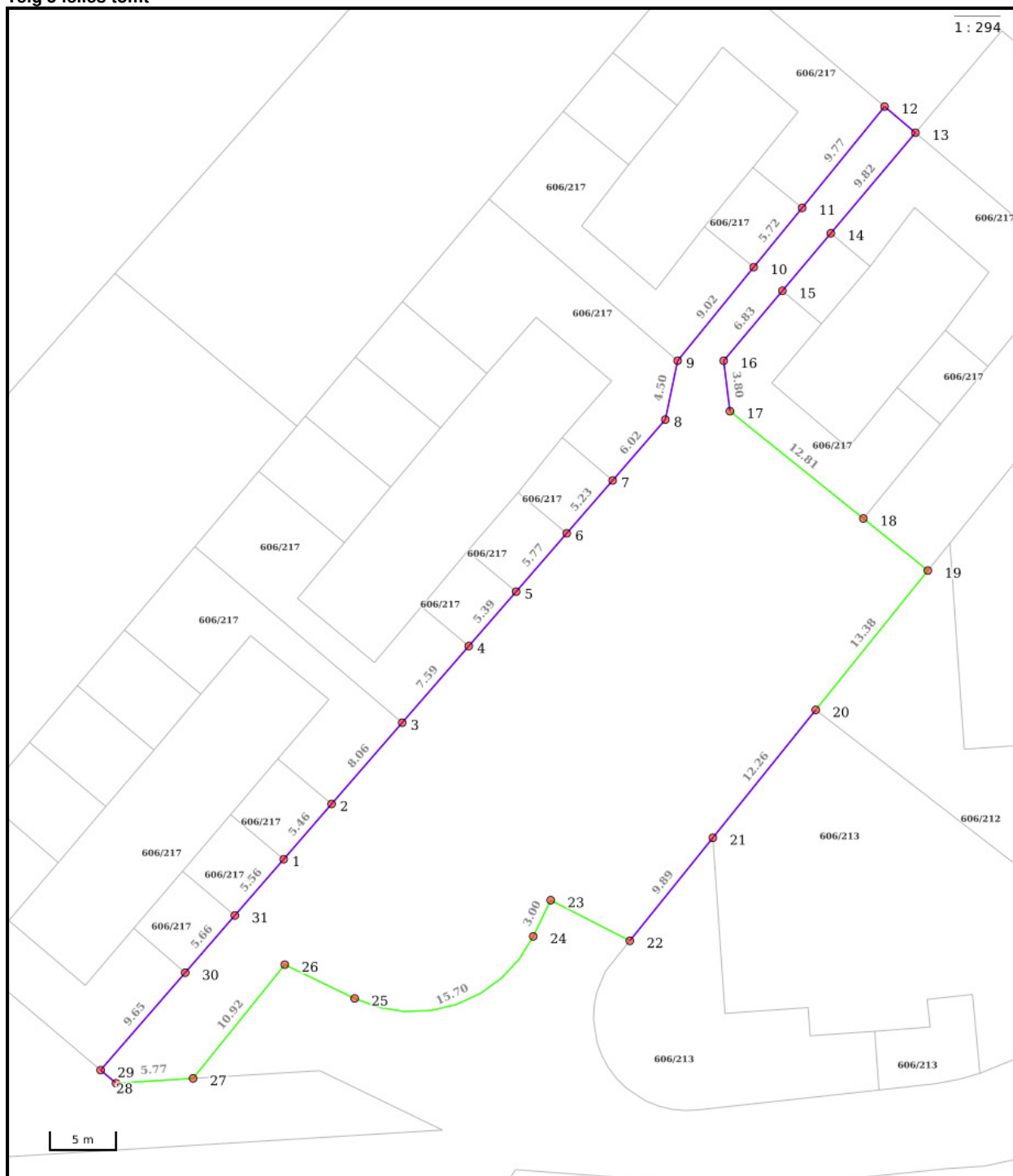
Areal og koordinater

Areal: 125,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 515,68	432 662,72	5,62m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 448 520,27	432 665,96	5,52m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 448 524,95	432 668,89	7,36m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 448 520,63	432 674,85	5,43m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 448 516,01	432 671,99	5,59m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 448 511,43	432 668,78	5,82m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 448 506,60	432 665,53	7,50m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 448 510,93	432 659,41	5,79m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 5 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

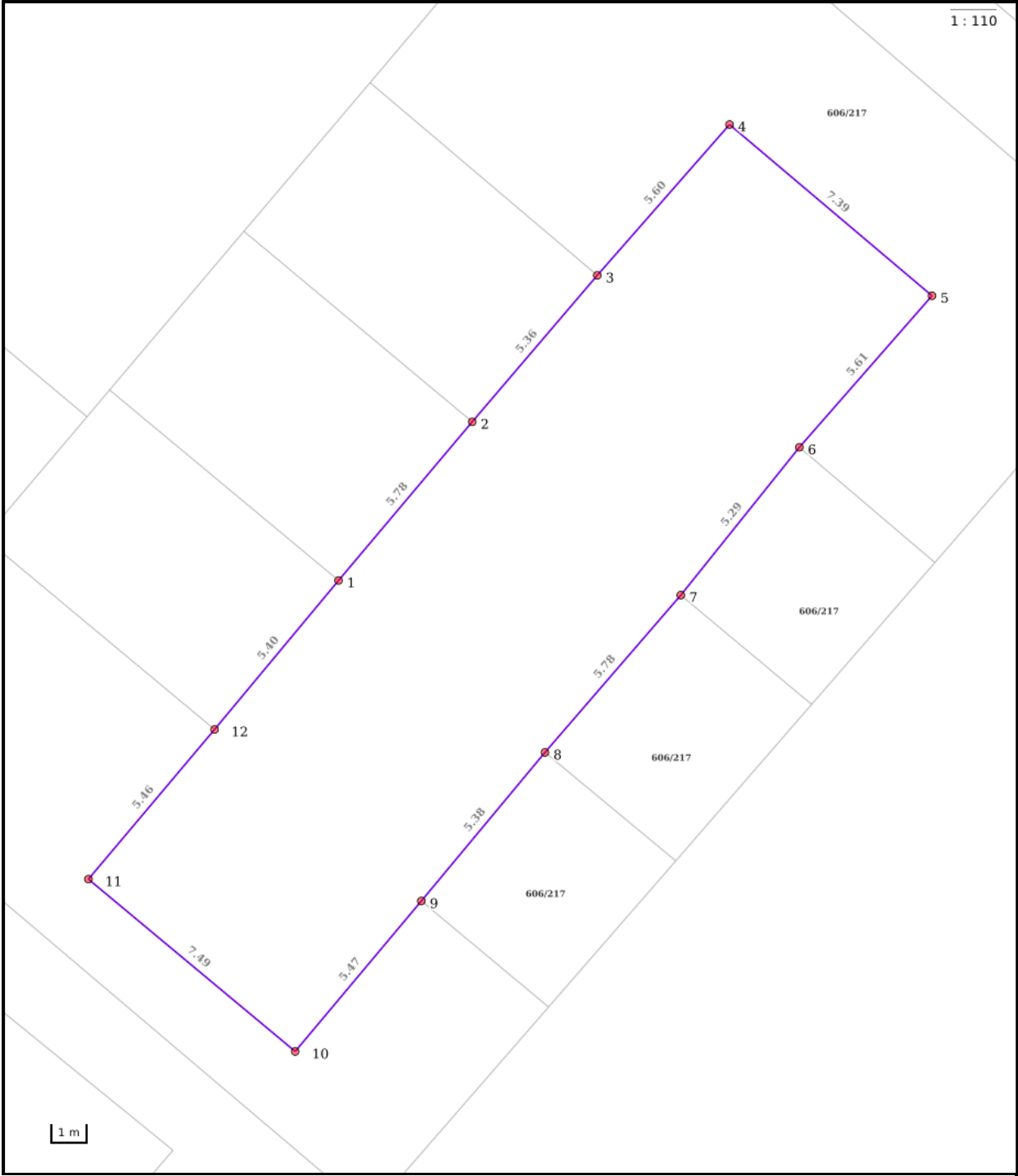
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 254,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 472,22	432 626,23	5,46m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 448 476,65	432 629,43	8,06m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 448 483,18	432 634,15	7,59m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 448 489,33	432 638,60	5,39m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 448 493,70	432 641,76	5,77m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 448 498,38	432 645,14	5,23m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 448 502,62	432 648,21	6,02m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 448 507,50	432 651,73	4,50m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 448 511,97	432 652,25	9,02m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 448 519,44	432 657,30	5,72m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 448 524,18	432 660,51	9,77m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 448 532,27	432 665,98	3,02m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 448 530,53	432 668,45	9,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 448 522,48	432 662,82	5,63m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 448 517,87	432 659,59	6,83m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 448 512,27	432 655,68	3,80m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 448 508,56	432 656,49	12,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 448 501,45	432 667,14	6,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 448 498,01	432 672,29	13,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 448 486,88	432 664,86	12,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 448 476,68	432 658,05	9,89m	Beregnet	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 448 468,45	432 652,56	6,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 448 470,95	432 646,39	3,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 448 468,14	432 645,33	15,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 448 462,33	432 632,44	5,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 448 464,38	432 627,01	10,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 448 455,30	432 620,94	5,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 448 454,43	432 615,24	1,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	6 448 455,30	432 614,00	9,65m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 448 463,12	432 619,65	5,66m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 448 467,71	432 622,97	5,56m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 6 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelers
— Veikant	 Punktbeste

Symboler	
○ Bygningspunkt	
△ Sefrak kulturminne	
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater**Areal:** 205,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 500,64	432 631,72	5,78m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 448 505,38	432 635,03	5,36m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 448 509,75	432 638,13	5,60m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 448 514,27	432 641,43	7,39m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 448 510,02	432 647,47	5,61m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 448 505,48	432 644,17	5,29m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 448 501,08	432 641,24	5,78m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 448 496,38	432 637,87	5,38m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 448 491,95	432 634,81	5,47m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 448 487,47	432 631,68	7,49m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 448 491,73	432 625,52	5,46m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 448 496,20	432 628,65	5,40m	Tatt fra plan	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



KRISTIANSSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Svarttjønnheia 42A

Dato: 23.10.2025

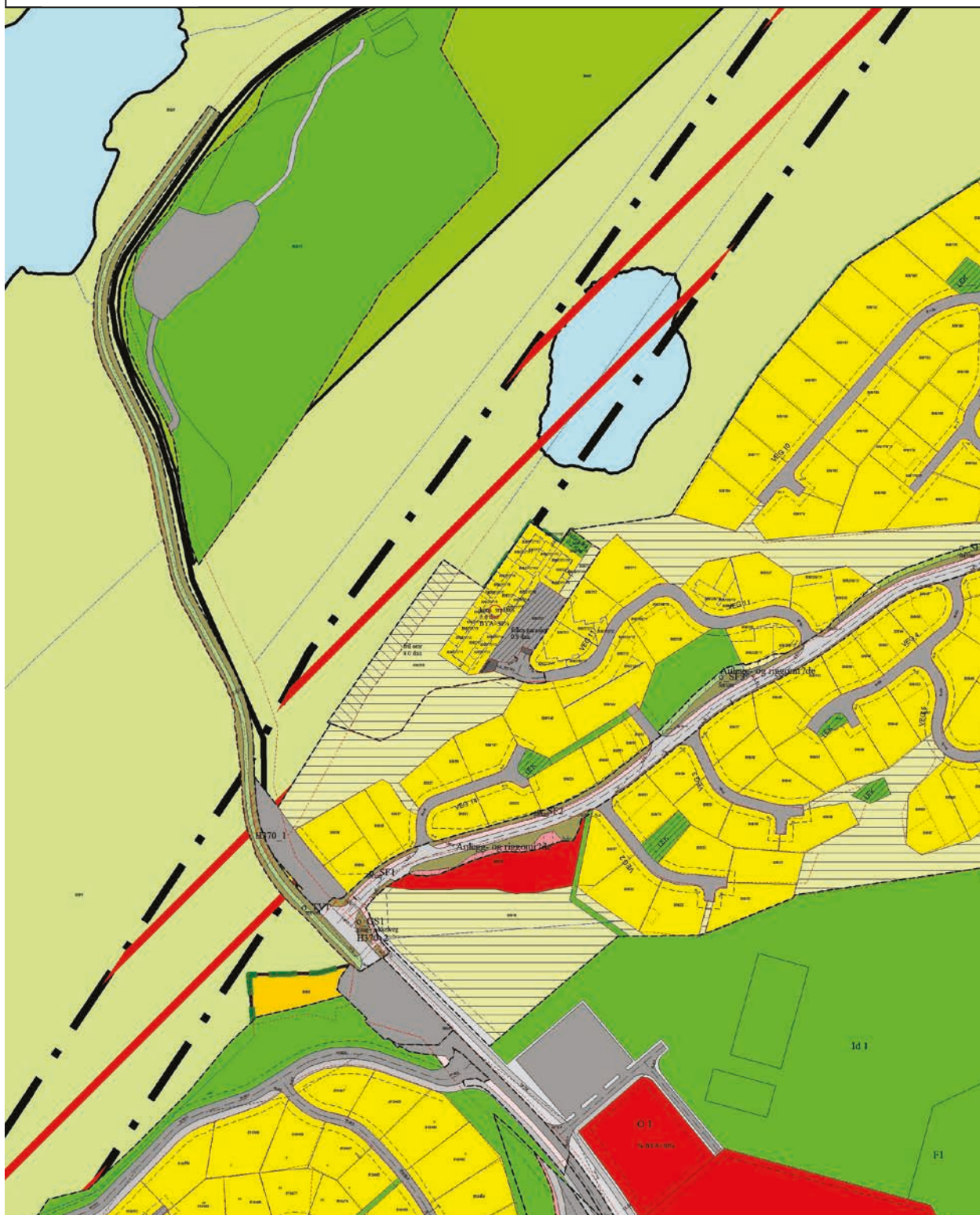
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



SONGDALEN KOMMUNE – REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SVARTTJØNNHEIA

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for:

- Konsentrert småhusbebyggelse, % BYA = 30 %

Trafikkområder med arealer for:

- Veg
- Snøopplag

Spesialområder med arealer for:

- Friluftsområde

Fellesområder med arealer for:

- Felles garasjeanlegg

I BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

Konsentrert småhusbebyggelse

§1

Innenfor viste byggegrenser tillates oppført rekkehus og/eller leilighetsbygg med inntil 2 etasjer. Maks antall boenheter er 16.

§2

Husene skal ha flatt tak/pulttak med takvinkel opptil 20 °.

II BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER

§3

Skjæringer og fyllinger for anlegg av veger tillates lagt i tilstøtende områder til vegen.

III BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER

Friluftsområder

§4

Anlegg for sport og lek kan etter planer godkjent av bygningsrådet oppføres i friluftsområder.

§5

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friluftsområder.

IV BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDER

Felles garasjeanlegg

§6

Det skal for hver leilighet/rekkehusenhet opparbeides 1,5 parkeringsplass i felles garasjeanlegg. I tillegg skal det opparbeides 0,25 parkeringsplass for hver leilighet merket "gjesteparkering". Parkeringsplass skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for leilighet/rekkehusenhet.

§7

Det tillates oppført 1 garasje pr boenhet i området. Garasjene skal ha pulttak med takvinkel opptil 20 ° og kan plasseres inntil 0,5 m fra formåls-/nabogrense. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Y -310

Y -311

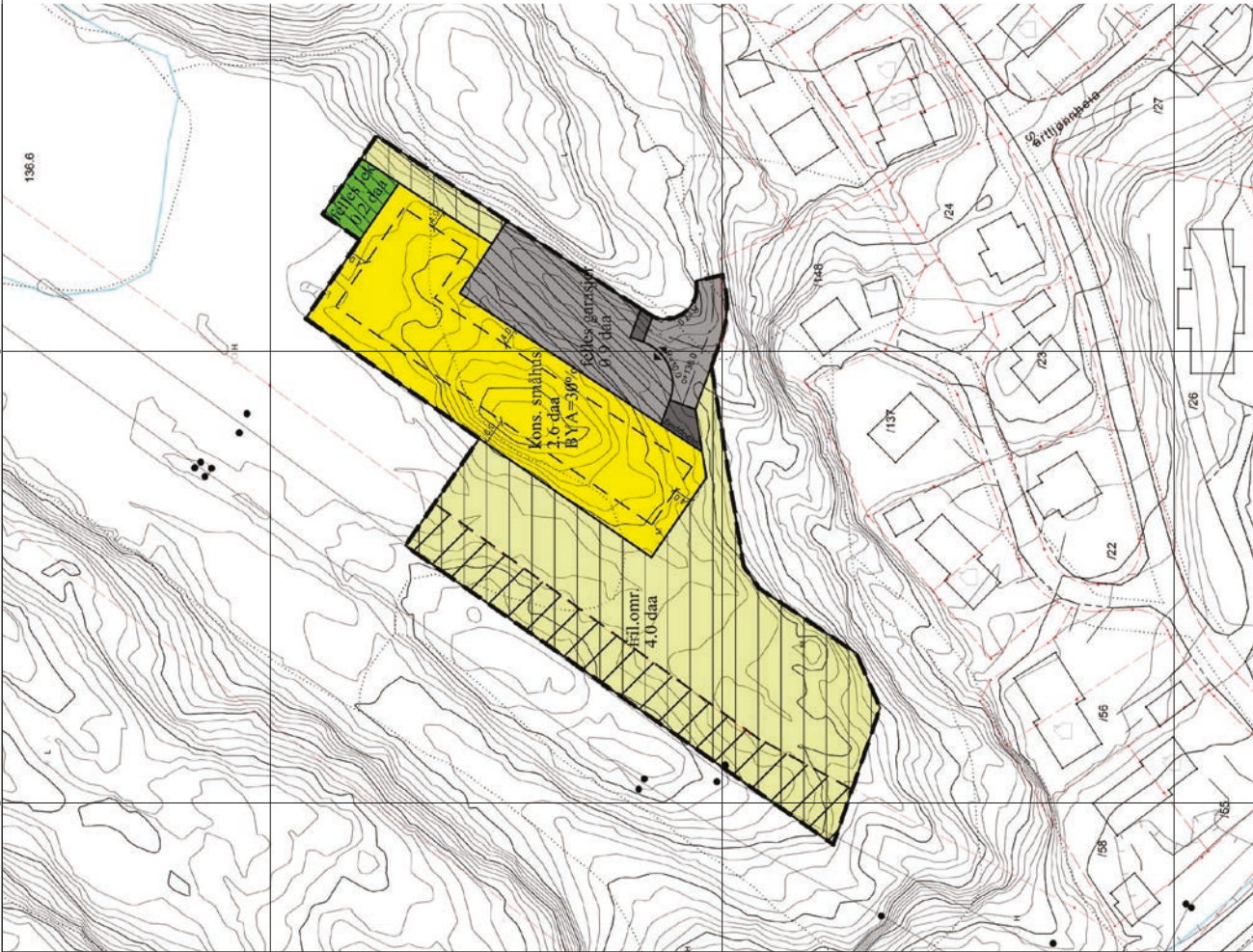
Y -31200

Y -31300

X 19300

X 19200

X 19100



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.1)
Konsentrert småhusbebyggelse
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.3)

Kjøreveg

Snoo-plag

FAREOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.5)

Høy-spen-nings-anlegg

SPE-SIAL-OMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.6)

Friluftsområde

FELLES-OMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.7)

Felles garasjer

Felles lekeplass

LINJESYMBOL

Planens begrensning
Formalsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje vei
Omriss av planlagt bebyggelse
Grense for fareområde

PUNKTSYMBOL

Avkjørsel



MALESTOKK: 1:1000 (A3)
0 10 20 30 40 50 m

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SVARTTJØNNHEIA

Songdalen
kommune



SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommunestyret har vedtatt planarbeidet
1. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker
Offentlig ettersyn fra 28.11.07 til 04.01.08
2. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker
KOMMUNESTYRETS VEDTAK

SAKS NR.	DATO	SIGN.
029/07	23.04.07	BAN
022/08	28.11.07	
045/08	15.05.08	
045/08	28.05.08	

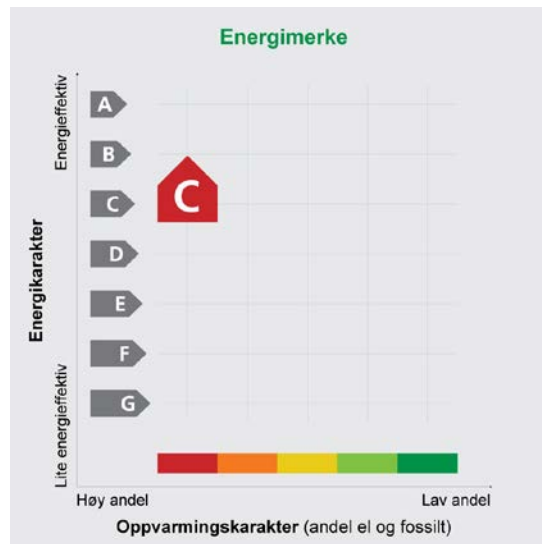
AROS AROS arkitekter as
Kristiansand

H. WERGELANDST. POSTBOKS 151, 4602 KRISTIANSAND, TEL 99 72 98 06, FAX 58 84 42 00

REV.	DATO	SIGN.
1	22.05.07	BAN

Adresse	Svarttjønnheia 42 A
Postnr	4645
Sted	NODELAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	106
Bnr.	217
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	300071391
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-941538
Dato	19.10.2018

Innmeldt av Silje Skivik



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

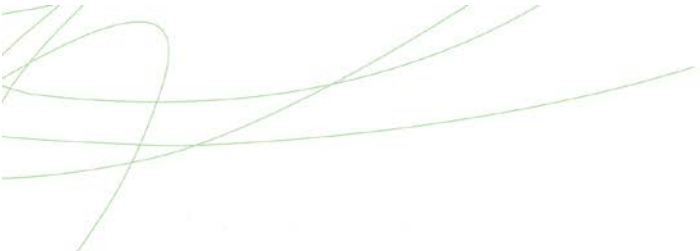
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

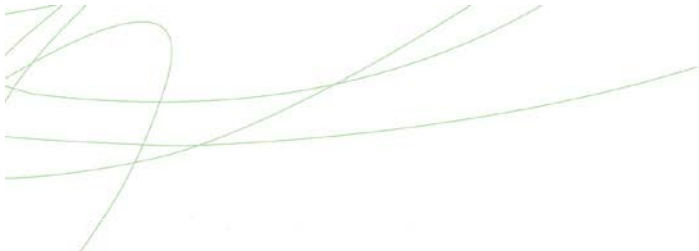
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Installere luft/luft-varmepumpe

- 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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

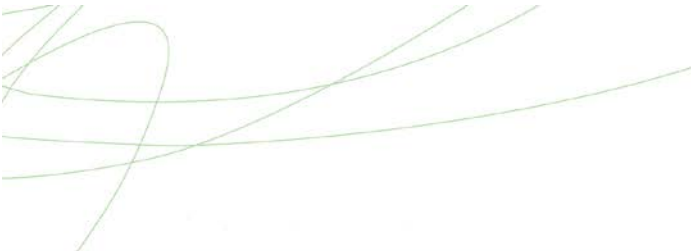


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Svarttjønnheia 42 A
Postnr/Sted: 4645 NODELAND
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 19.10.2018 09:44:08
Energimerkenummer: A2018-941538
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Silje Skivik

Gnr: 106
Bnr: 217
Seksjonsnr: 6
Festenr:
Bygnnr: 300071391

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: 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.

Nabolagsprofil

Svarttjønnheia 42A - Nabolaget Nodelandsheia - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nodelandsheia Linje 45, N45	7 min 0.6 km
Nodeland stasjon Linje F5	4 min 3 km
Kristiansand Kjevik	34 min

Skoler

Tunballen skole (1-7 kl.) 335 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	5 min 3.3 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	14 min 11.3 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	16 min 12.5 km

«Et fredelig sted med fin natur og badeplass, og bare 15 minutter fra Søgne og Kristiansand»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

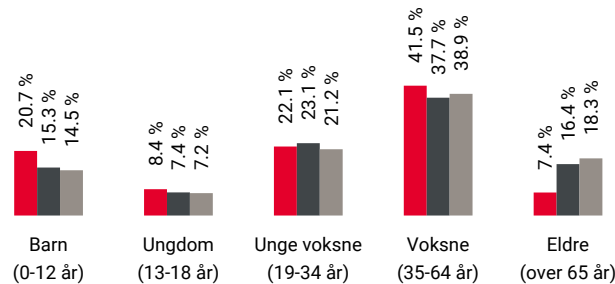
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nodelandsheia	1 409	558
Kristiansand kommune	113 737	52 495
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tunballen barnehage (1-5 år) 67 barn	10 min 0.9 km
Eventyrheia barnehage (1-5 år) 92 barn	12 min 1.1 km
Bjørnungen barnehage (1-5 år) 74 barn	8 min 5.7 km

Dagligvare

Coop Prix Greipstad Post i butikk, PostNord	3 min 2.9 km
Joker Nodeland	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

⚽ Svarttjønnheia ballbane	4 min 🚶
Ballspill	0.3 km
⚽ Svarttjønnheia balløkke	8 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🚴 Shapes Brennåsen	8 min 🚗
🚴 Lifechange treningssenter	10 min 🚗

Boligmasse



70% enebolig
5% rekkehus
2% blokk
23% annet

«Et fredelig sted, med fine badeplasser og storslått natur, 15 minutter fra Kristiansand og Søgne»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Brennåsen senter

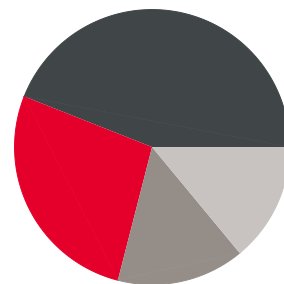
8 min 🚗



Vitusapotek Nodeland

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
44% 6-12 år
15% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



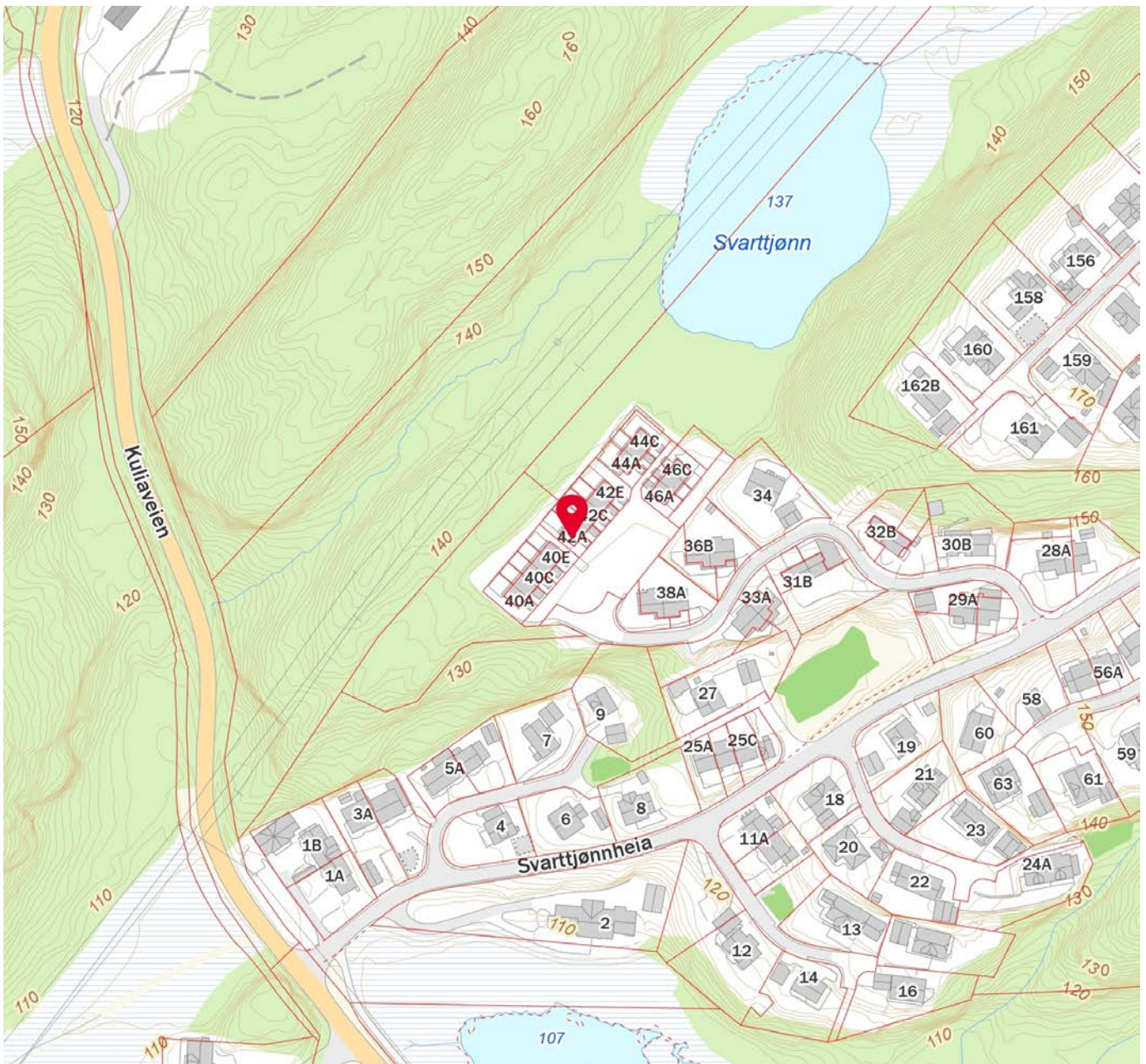
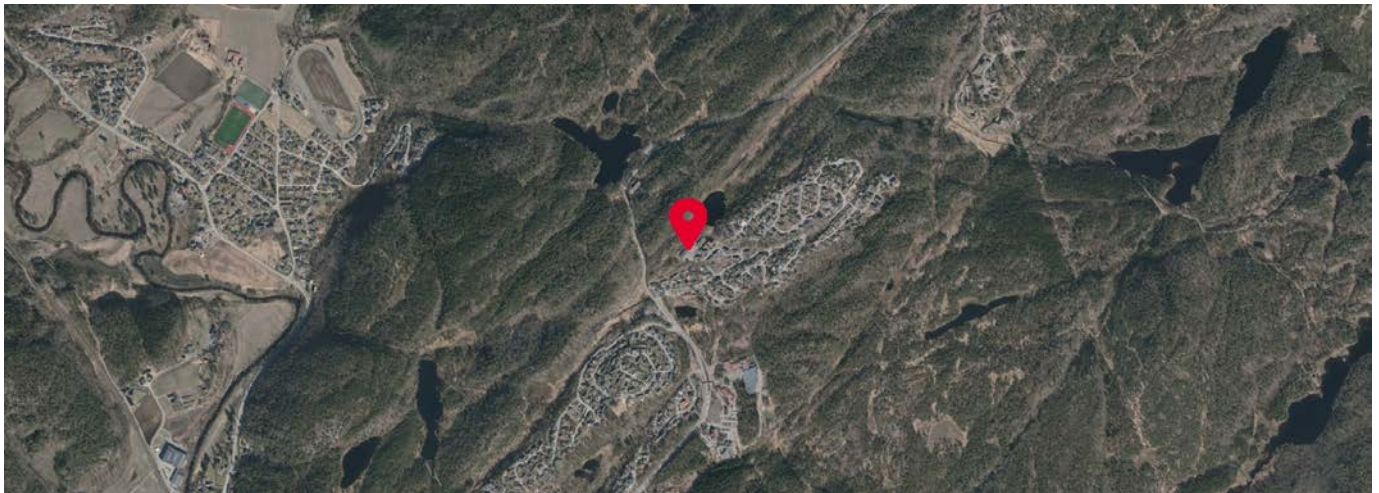
0%

43%

Nodelandsheia
Kristiansand kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	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. AVTREKKSVENTILATORER 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. **PLUS**dekningen 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: Svarttjønnheia 42A
4645 NODELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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