





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 690 000,-
Omkostn.: Kr 143 600,-
Total ink omk.: Kr 5 833 600,-
Selger: Fahd Mohammed
Mahmoud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 181/203 kvm
Tomtstr.: 224.8 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 110, bnr. 256
Gnr. 110, bnr. 253
Oppdragsnr.: 1411250315

Strøken, moderne og innholdsrik enebolig! Praktikantdel (10.000kr mnd) | Garasje + p-plass

Strøken, moderne og innholdsrik enebolig over 3 etasjer beliggende strålende til på Tveit i landlige og barnevennlige omgivelser. Her har du nærhet til alt du trenger i hverdagen som barnehager, skole (1-10.klasse), dagligvarebutikk og vakre turområder. Kort vei til Sørlandsparken, Kjevik og sentrum.

Boligen har en god planløsning fordelt på 3 etasjer og 203kvm. Av innhold kan det nevnes en Lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med delikat kjøkken fra Kvik, 5 soverom totalt (3 i hoveddel), tv-stue og 2 bad. Praktikantdel med 2 soverom som p.t leies ut. Utvendig er det en deilig terrasse ut fra 3.etasje, veranda ut fra 2.etasje og terrasse m/ plen til utleiedelen. Her får du sol fra morgen til kveld. God plass til parkering i eget gårdsrom og i garasje (epoxy-gulv og tilrettelagt for lading).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	92
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 181 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 203 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m²

BRA-e: 22 m²

2. etasje

BRA-i: 85 m²

3. etasje

BRA-i: 32 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

224.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og vedlikeholdsvennlig tomt. Her er det gårdsrom med belegningsstein inn til inngangspartiet og garasjen.

Medfølger rettighet til gjesteparkering i enden av boligrekken. Se vedlagte erklæring i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Tveit - et familievennlig og rolig område kjent for sine grønne omgivelser og gode bomiljø. Her bor du med nærhet til både natur og by, og med flotte turmuligheter rett utenfor døren, enten du foretrekker skogsturer, løping eller søndagsturer med familien.

Det er kun ca. 600 meter til nærmeste bussholdeplass, hvor busslinje 36 har hyppige

avganger - spesielt i morgen- og ettermiddagsrushet - med avganger omtrent hvert 30. minutt. Denne linjen gir deg enkel og effektiv transport direkte til Kristiansand sentrum, noe som gjør eiendommen ideell for både pendlere og studenter.

I nærområdet finner du også det meste du trenger i hverdagen: Kort kjøretur til dagligvarebutikker, barnehager og Tveit Idrettslag sin idrettsplass, som tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for både barn og voksne. For den reisevante er det verdt å merke seg den korte avstanden til Kristiansand Lufthavn Kjevik, som ligger kun en kort kjøretur unna - praktisk for både ferie- og jobbreiser.

Alt i alt byr eiendommen på en perfekt kombinasjon av landlig ro og bynær beliggenhet, med gode transportforbindelser og et bredt tilbud av servicetilbud i nærheten.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Innholdsrik og moderne enebolig med følgende innhold:

1.etasje: Gang/trapperom.

1.etasje/ praktikantdel: Åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

2.etasje: Åpen stue- og kjøkkenløsning, 3 soverom og 2 bad.

3.etasje: Loftstue og trapperom.

Garasje på ca. 22kvm vegg i vegg med boligen. Ellers god parkeringsplass til bil utenfor huset.

Standard

1.etasje:

Innbydende inngangsparti med slitesterkt gulv og slette vegger. Spotter i taket gir god lyssetting. Her er det trapp opp til 2.etasje og dør inn til praktikantdelen.

Praktikantdelen har tidløse og smarte løsninger. Åpen stue- og kjøkkenløsning med kjøkkeninnredning inkl. hvitevarer. 2 soverom av fin størrelse. Flislagt bad m/ dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin. Bod under trappen.

2.etasje:

Stor og lys åpen stue- og kjøkkenløsning med nydelig gulv og slette vegger. Her er det

godt belyst med spotter i tillegg til innebygde høyttalere i taket. Kjøkkenet har delikat innredning fra Kvik med integrerte hvitevarer. Den store kjøkkenøya er nydelig til arbeidsflater og oppbevaringsplass.

Stuedelen kan fint ha sitte- og spisegruppe etter eget ønske og behov. Her er det gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys inn i rommet. Fra stuen er det utgang til en fin veranda med gode solforhold.

Det er 2 bad i etasjen. Begge med samme utførelse. Det minste badet har store 60x60 flis på gulv og vegger og er innredet med veggmontert toalett, dusjnisje og servant i baderomsinnredning. Det største badet har også dusjnisje, veggmontert toalett, servant i baderomsinnredning og innhukk til vaskemaskin/tørketrommel. På badene er det også tak-høyttalere.

Denne etasjen har 3 soverom. Alle med fin størrelse der det er plass til seng og tilhørende møblement som nattbord, garderobemøblement.

3.etasje:

Fin og romslig tv-stue med spotter i tak og innebygde høyttalere. Her kan du ha stor sofagruppe eller spisestue om det er behov for dette. Eller om ungdommen ønsker eget sted i boligen kan det også settes opp ekstra soverom her.

Fra trappen er det utgang til en fin takterrasse med god plass til utemøbler, grill og beplantning. Perfekt for sene sommerkvelder.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig - Innvendige trapper (Mangler håndløper)

Kjøkken - 2.etasje - Avtrekk (Kullfilter)

Forhold som har fått TG3:

Våtrom - 2.etasje - Bad lille - Overflater gulv (Motfall til sluk)

Våtrom - 2.etasje - Bad stort- Overflater gulv (Motfall til sluk)

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i eget gårdsrom og i integrert garasje.
Tilrettelagt for el-bil lading.

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler i flere rom og varmepumpe i stue i 3.etasje.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 5 690 000

Kommunale avgifter

Kr 18 288

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Renovasjon fra Avfall Sør kommer utenom og er avhengig av antall tømminger og størrelse på søppeldunker.

Eiendomsskatt

Kr 6 559

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 459 044

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 836 174

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 110, bruksnummer 256 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 110, bruksnummer 253 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:

4204/110/253:

09.10.1909 - Dokumentnr: 907376 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1943 - Dokumentnr: 501384 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1946 - Dokumentnr: 500761 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1983 - Dokumentnr: 7713 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1983 - Dokumentnr: 12561 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1984 - Dokumentnr: 18214 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:163
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:164
Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1986 - Dokumentnr: 7959 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2017 - Dokumentnr: 696838 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1443805 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:110 Bnr:256

29.03.2019 - Dokumentnr: 375903 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:10

Gjelder totalt 2 plasser ihht vedlagt kartskisse

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1909 - Dokumentnr: 907376 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1943 - Dokumentnr: 501384 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1946 - Dokumentnr: 500761 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1983 - Dokumentnr: 7713 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1983 - Dokumentnr: 12561 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1984 - Dokumentnr: 18214 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:163

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:164

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1986 - Dokumentnr: 7959 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2017 - Dokumentnr: 696838 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1443805 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:110 Bnr:256

29.03.2019 - Dokumentnr: 375903 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252 Snr:10
Gjelder totalt 2 plasser ihht vedlagt kartskisse
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.10.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Praktikantdel i 1. etasje med følgende innhold: Åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

Leiligheten er for øyeblikket leid ut for kr. 10.000,- pr. mnd.

Legalpant

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

143 600 (Omkostninger totalt)
159 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
162 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 833 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 849 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 852 300 (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 143 600

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 39.990 kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
1 990 Gjennomgang stylist
3 000 Kommunale opplysninger
11 990 Markedspakke premium
9 990 Oppgjørshonorar
14 240 Tilretteleggingsgebyr
1 500 Visninger pr visning
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Ansvarlig megler

Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no
Tlf: 988 06 655

Ansvarlig megler bistås av

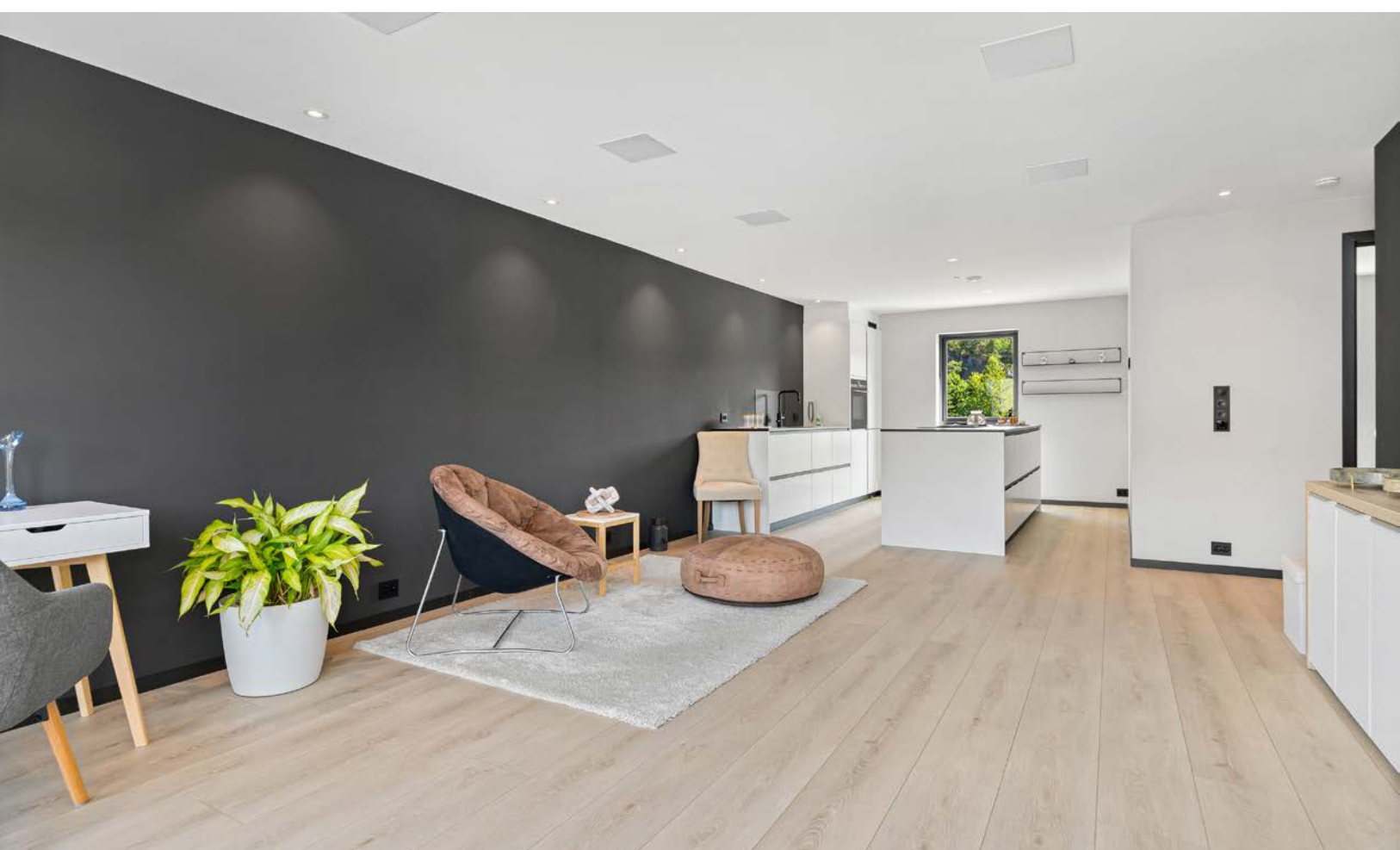
Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no
Tlf: 988 06 655

Oppdragstaker

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

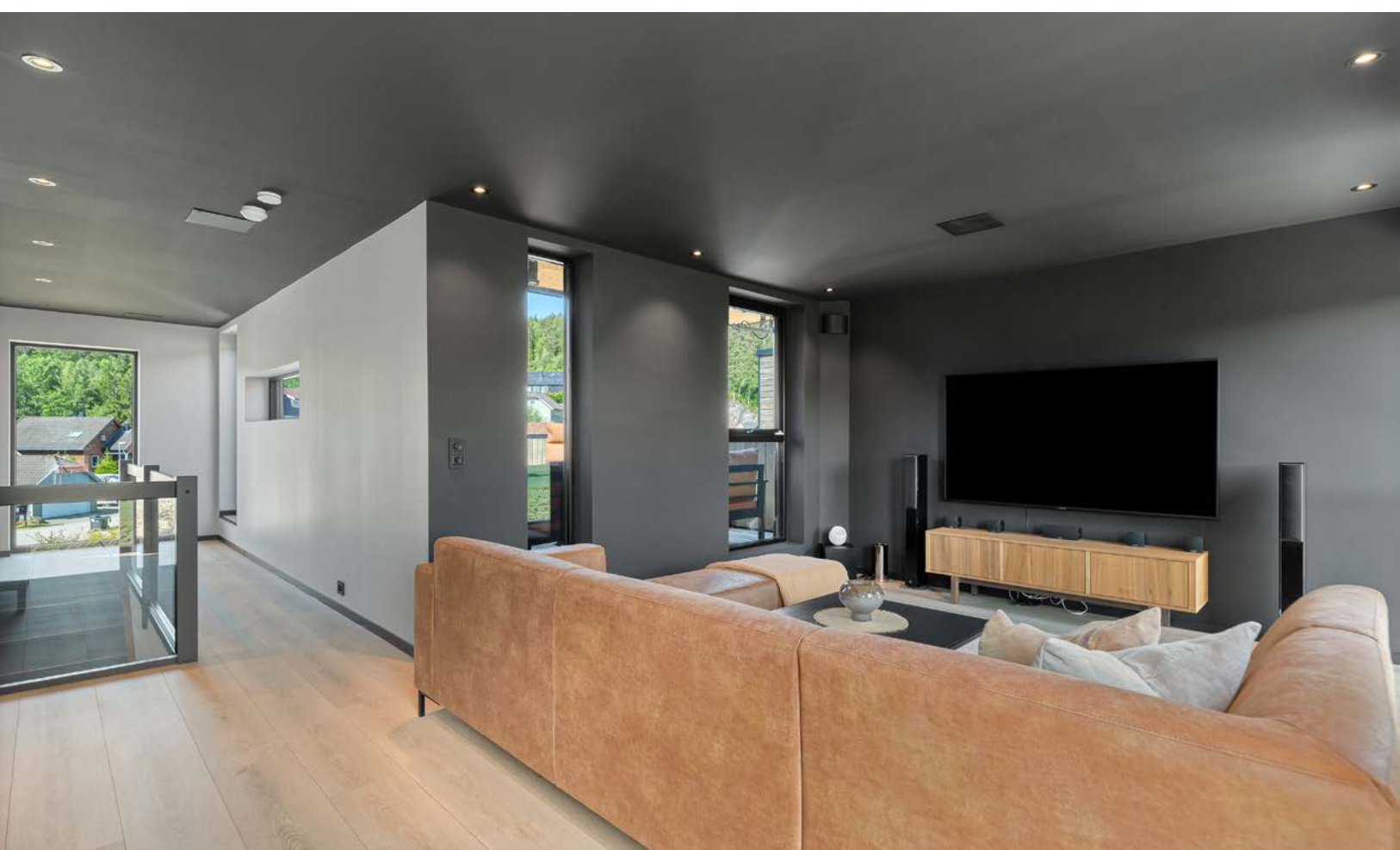
Salgsoppgavedato

28.08.2025



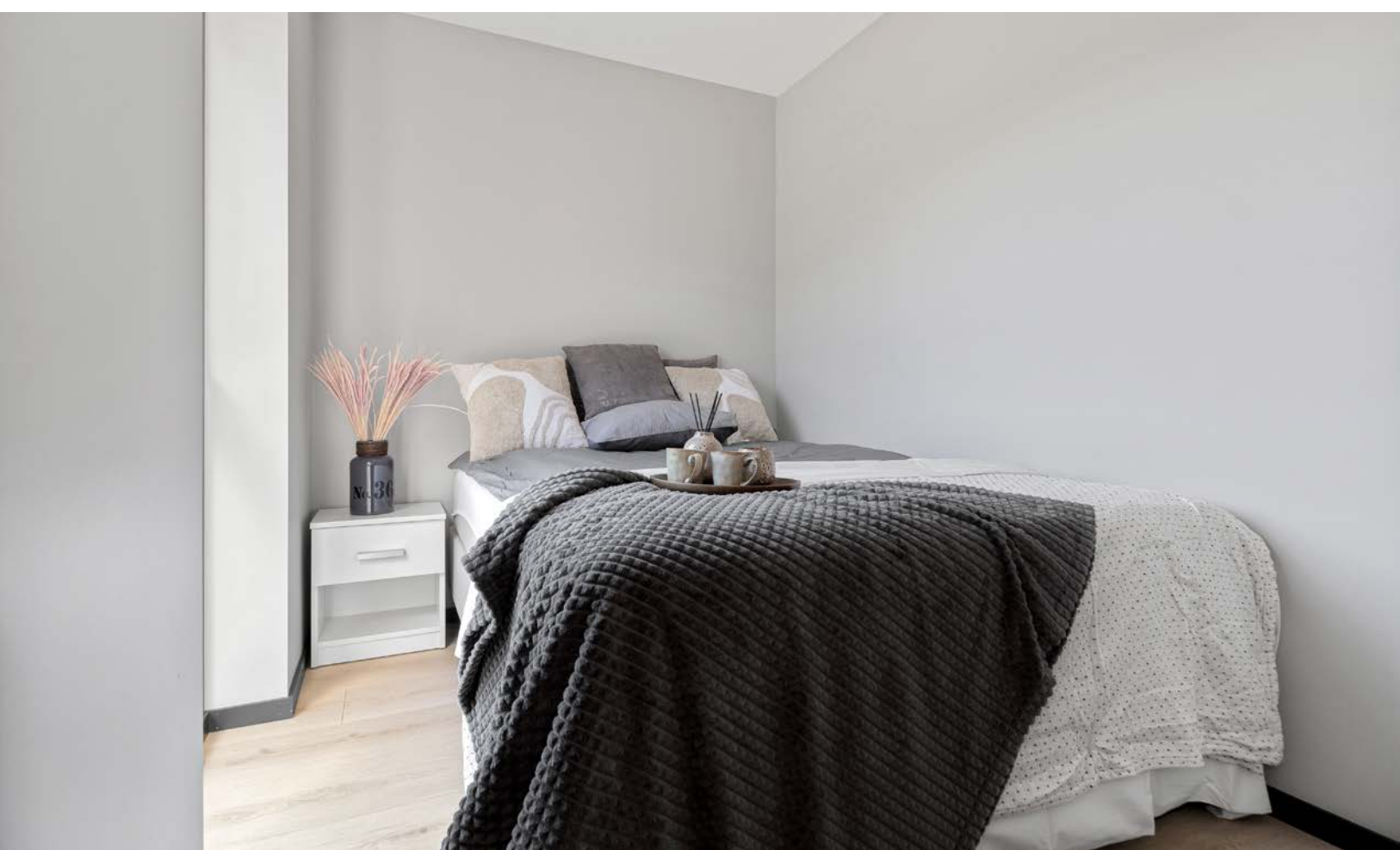






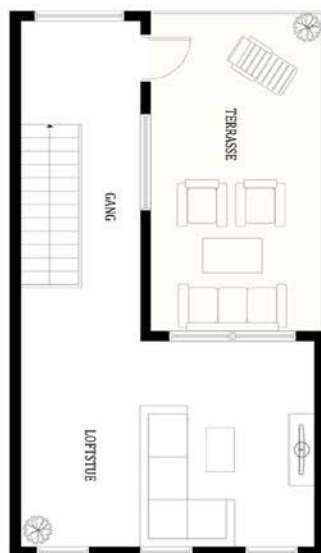












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil









Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Mollkleivveien 3, 4658 TVEIT

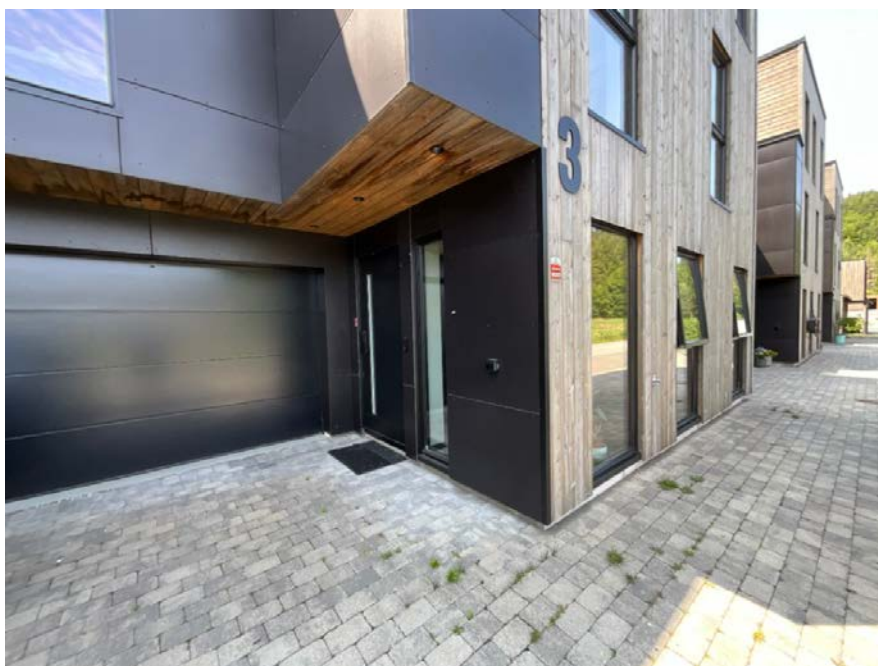


KRISTIANSAND kommune



gnr. 110, bnr. 256

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 20.06.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 20924-2346

Referansenummer: ZE2591

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning og plater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Platting med utgang fra stue i 1. etasje. Dekke av terrassebord.
Veranda med utgang fra stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre.
Altan med utgang fra 3. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Bad stort

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av komposittmateriale.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har 2 balansert ventilasjonsanlegg.
Boligen har 2 varmtvannsberedere, en på ca 120 liter og en på ca 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

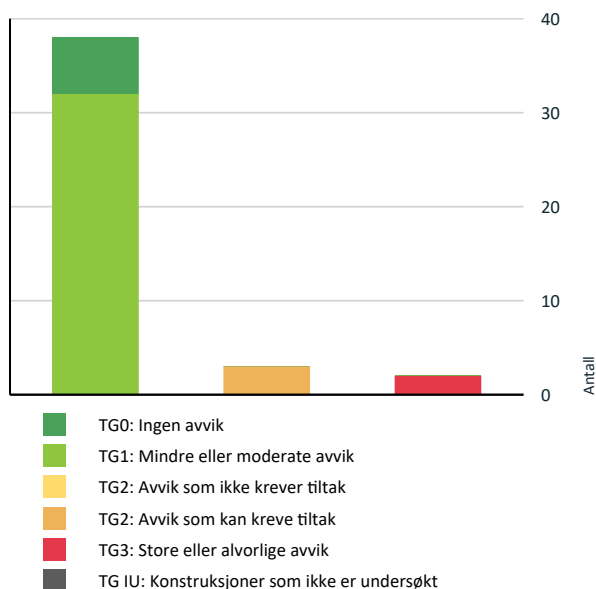
[Gå til side](#)

Enebolig

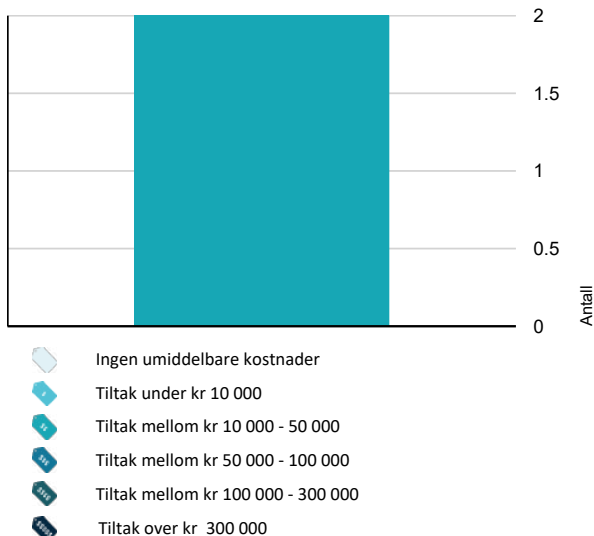
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er mottatt to sett tegninger, det ene viser soverom i 3. etasje. Hele rommet er i bruk som stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 20.6.2025 Klokka 14.00

Det var sol og 19 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2020

Anvendelse

Enebolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Takflaten er kontrollert i hht forskrift. Det er registrere fall på takflatene, renner/sluk er undersøkt, taket har overløp/utløp. Det er ikke registrert avvik i forbindelse med oppkant, beslag eller rørgjennomføringer.

Årlig kontroll av takflater anbefales spesielt etter mye snø eller regn.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og plater.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på bygget og ingen negative funn

Tilstandsrapport

innvendig eller utvendig.

TG 1 Vinduer

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



TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med utgang fra stue i 1. etasje. Dekke av terrassebord.
Veranda med utgang fra stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Altan med utgang fra 3. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Årlig kontroll og spyling av altan/veranda må forventes. Dette for at ikke sluker skal gå tette og vann kan renne inn i bygget.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling utført i 3. etasje viser over 15 mm, måling i 2. etasje viser 10 mm.

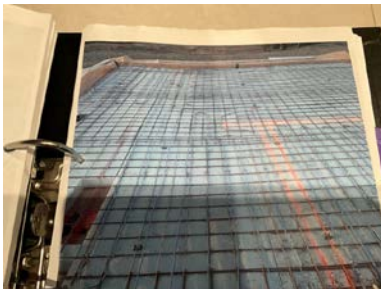
Konsekvens/tiltak

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

Avviket har sammenheng med motfall på baderommet i 2. etasje og de registrerte skjevhetene fra stue og kjøkken. For å rette opp etasjeskille må det gjøres lokale utbedringer, bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll. Avviket bør holdes under oppsikt dersom det utvikler seg må det også gjøres tiltak i bærende konstruksjoner.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



Bilder av Radon tetting.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tek17: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.

Byggteknisk forskrift § 12-14. Trapp

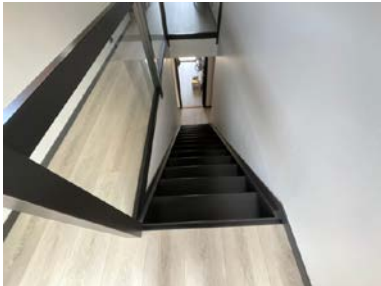
Trapper skal være lette og sikre å gå i.

Bredde og høyde i trapper skal tilpasses den forventede ferdsel og transport, herunder rømning. Følgende skal minst være oppfylt: Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD LILLE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD LILLE

Overflater vegger og himling

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



2. ETASJE > BAD LILLE

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er lokalt fall til sluken i dusjsonen, øvrige deler av gulvet har fall mot døren. Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitte godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Tilstandsgrad 3 er satt i hht gjeldende standard.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

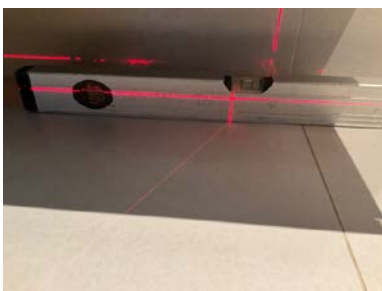
Tilstandsrapport

Avviket gjelder kun ene liten del under innredningen, avviket har ingen betydning da dusjsonen er avgrenset med oppkant mot øvrige deler av gulvet.

For å lukke avviket må det byttes en flis under innredning, dersom oppkanten ved dør er i hht krav skal det være oppkant og vann vil derfor renne mot sluk for det går over svillen og ut i gangen.

Kostnad er satt for lokal utbedring med gjenbruk av fliser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD LILLE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD LILLE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD LILLE

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD LILLE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom bak våtsone for begge dusjene. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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



2. ETASJE > BAD STORT

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD STORT

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD STORT

TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er lokalt fall til sluken i dusjsone, øvrige deler av gulvet har fall mot døren. Det er lokalisert noe hull, men flisene virker å sitte godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Tilstandsgrad 3 er satt i hht gjeldende standard.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hull ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Avviket gjelder utenfor dusjsone og vil ved normalt bruk ikke ha noe betydning, men i hht gjeldende standard er dette ett avvik. Sannsynligvis vil det være mulig å ta opp de flisene som har motfall, så etablere fall til sluk med nye overflater.

Kostnad er satt for lokal utbedring med gjenbruk av fliser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD STORT

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD STORT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD STORT

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD STORT

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er lagt nye fliser bak toalettet.



Nye fliser på toalettet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

1 TG 1 Vannledninger

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

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har 2 balansert ventilasjonsanlegg. Anleggene er plassert i garasjen.

1 TG 1 Varmtvannstank

Boligen har 2 varmtvannsberedere, en på ca 120 liter og en på ca 200 liter.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i 1. etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrenghold

Boligen er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

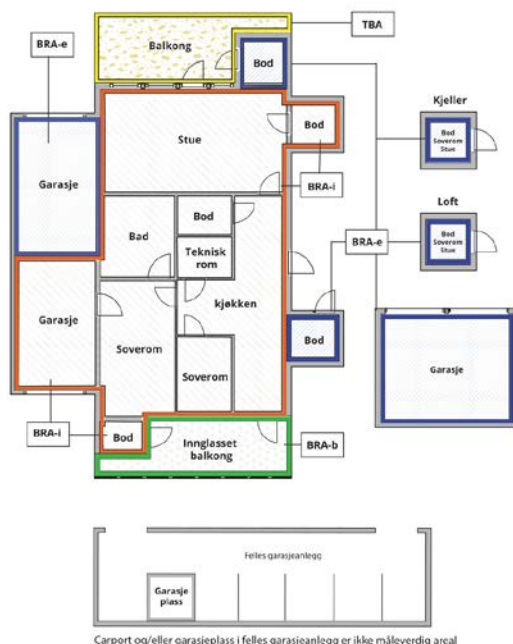
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	32			32	19
2. etasje	85			85	12
1. etasje	64	22		86	12
SUM	181	22			43
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue m/trapp		
2. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad lille, Bad stort, Stue/kjøkken		
1. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Bod, Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang hoveddel	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt to sett tegninger, det ene viser soverom i 3. etasje. Hele rommet er i bruk som stue.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	177	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	110	256		0	224.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mollkleivveien 3

Hjemmelshaver

Mahmoud Fahd Mohammed

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	27.06.2025		Gjennomgått	36	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZE2591>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250315	

Selger 1 navn
Fahd Mohammed Mahmoud

Gateadresse	
Mollkleivveien 3	

Poststed	Postnr
TVEIT	4658

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250315

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring av ødelagt fliser (2) på veggen under doskålen. Arbeidet er gjennomført i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Arbeid utført av

Brian Karsten Renneberg Andersen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Koblinger og krets er på plass. Ingen ladeboks.

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel i 1. etasje.

Document reference: 1411250315

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250315

Tilleggs kommentar

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: 1411250315

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fahd Mohammed Mahmoud	0ec5756b4ad1e3456595d 7a20ed0171b1499a2c0	27.08.2025 16:19:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250315

- 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

BE-CON AS
Dalsveien 30C
4634 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/01621-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
24.10.2022

Mollkleivveien 3 110/256, vedtak ferdigattest for bolig - østbygg 2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 110 / 256 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BE-CON AS
Tiltakshaver: David Mitiku Hystad Bjorvand

Vedtak

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for enebolig, som vi mottok 14.10.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst om at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger vedlagt søknaden.

Ferdigattesten gjelder for enebolig slik det er beskrevet i rammertilatelse av 14.08.2017 og igangsettingstillatelse av 19.11.2019 i tidligere sak nr. 201700983. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Andre forhold

Husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må være montert på et godt synlig sted.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
97165547

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler

Anne Lise Berland
Saksbehandler/sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Tegninger - som bygget

Kopi til:
David Mitiku Hystad Bjorvand

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

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

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

Hvem kan klage?

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

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland

Prosjekt:
Solsetta - 4 stk eneboliger
Mollkleivveien 1, 3, 5 og 7.

Tiltakshaver:
PA mur Eiendom AS
v/Tom Erik Pedersen
Slettebrotan 77
4715 Øvrebo

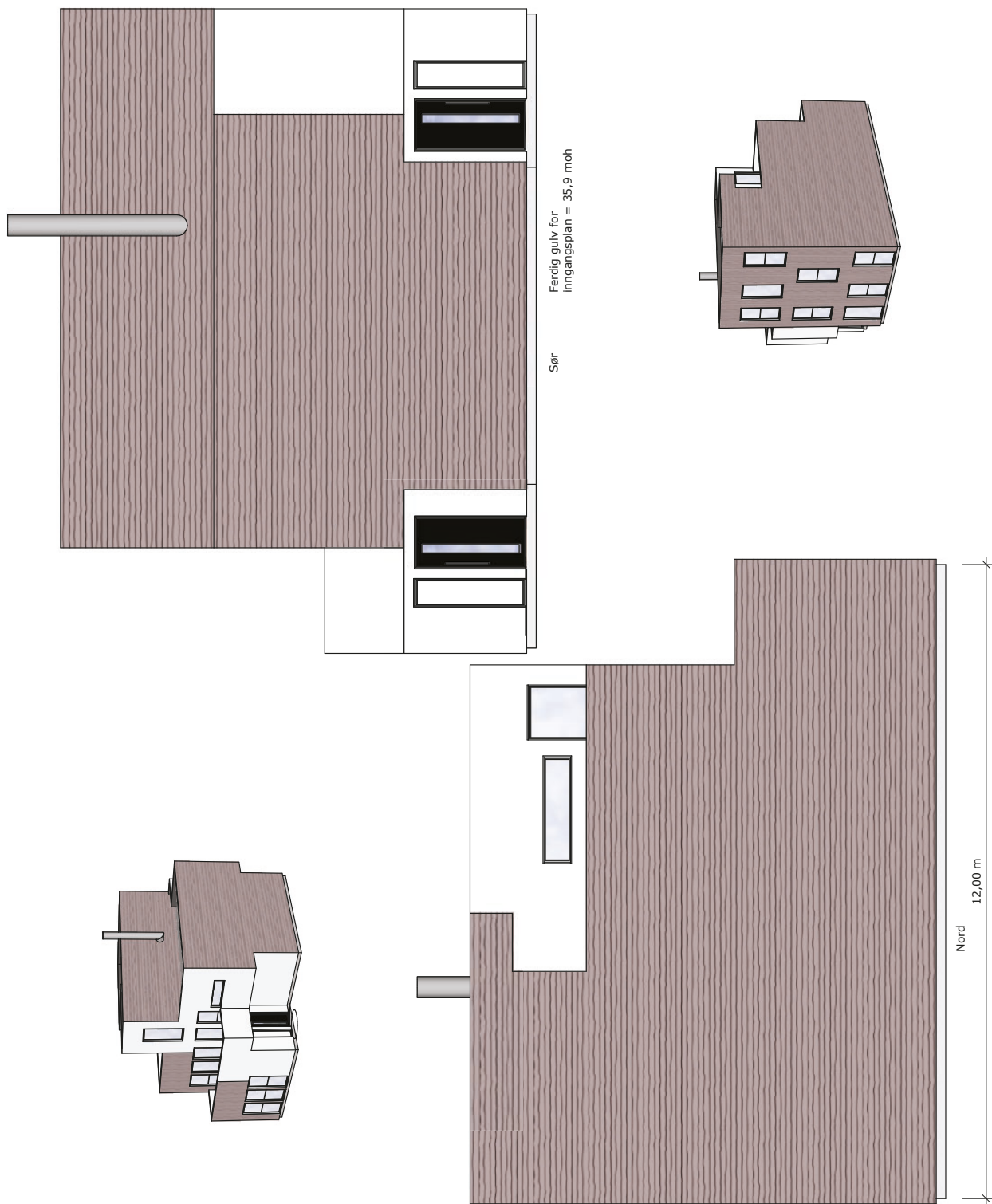
Beskrivelse:
Fasader

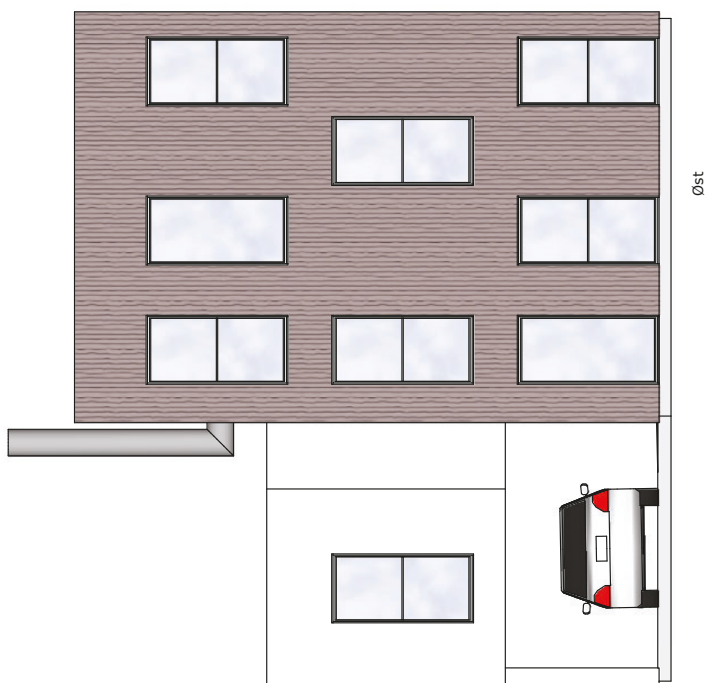
Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

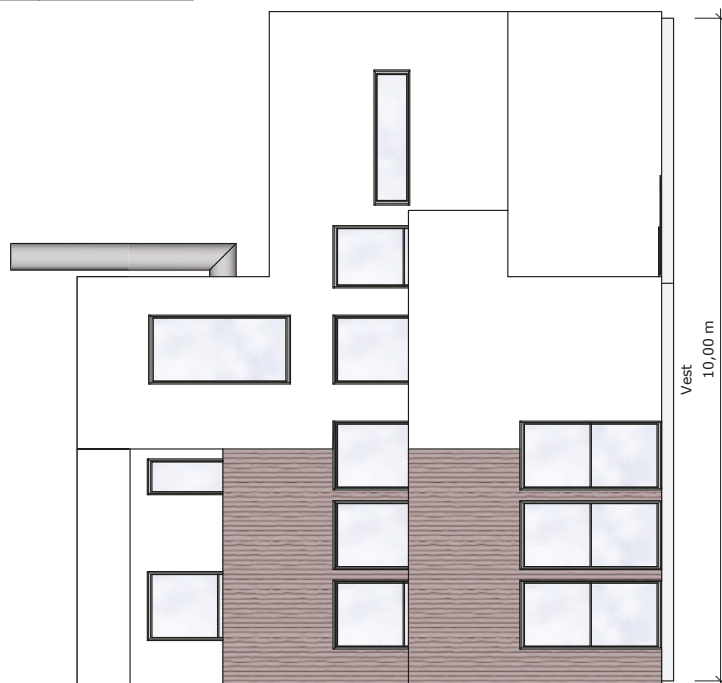
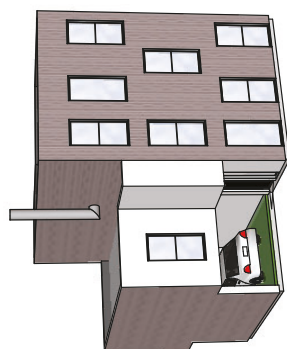
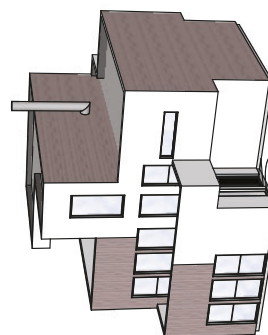
Dato:
22.09.2017

"Som bygget":
Avklart med kommunen
20.12.2019





Ferdig gulv for
inngangsplan = 35,9 moh



Prosjekt:
Solsletta - 4 stk eneboliger
Mollkleivveien 1, 3, 5 og 7.

Tiltakshaver:
PA mur Eiendom AS
v/Tom Erik Pedersen
Slettebrotan 77
4715 Øvrebo

Beskrivelse:
Fasader

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
22.09.2017

"Som bygget":
Avklart med kommunen
20.12.2019

Prosjekt:
Solsletta - 4 stk eneboliger
Mollkleivveien 1, 3, 5 og 7.

Tiltakshaver:
PA mur Eiendom AS
v/Tom Erik Pedersen
Slettebrotan 77
4715 Øvrebo

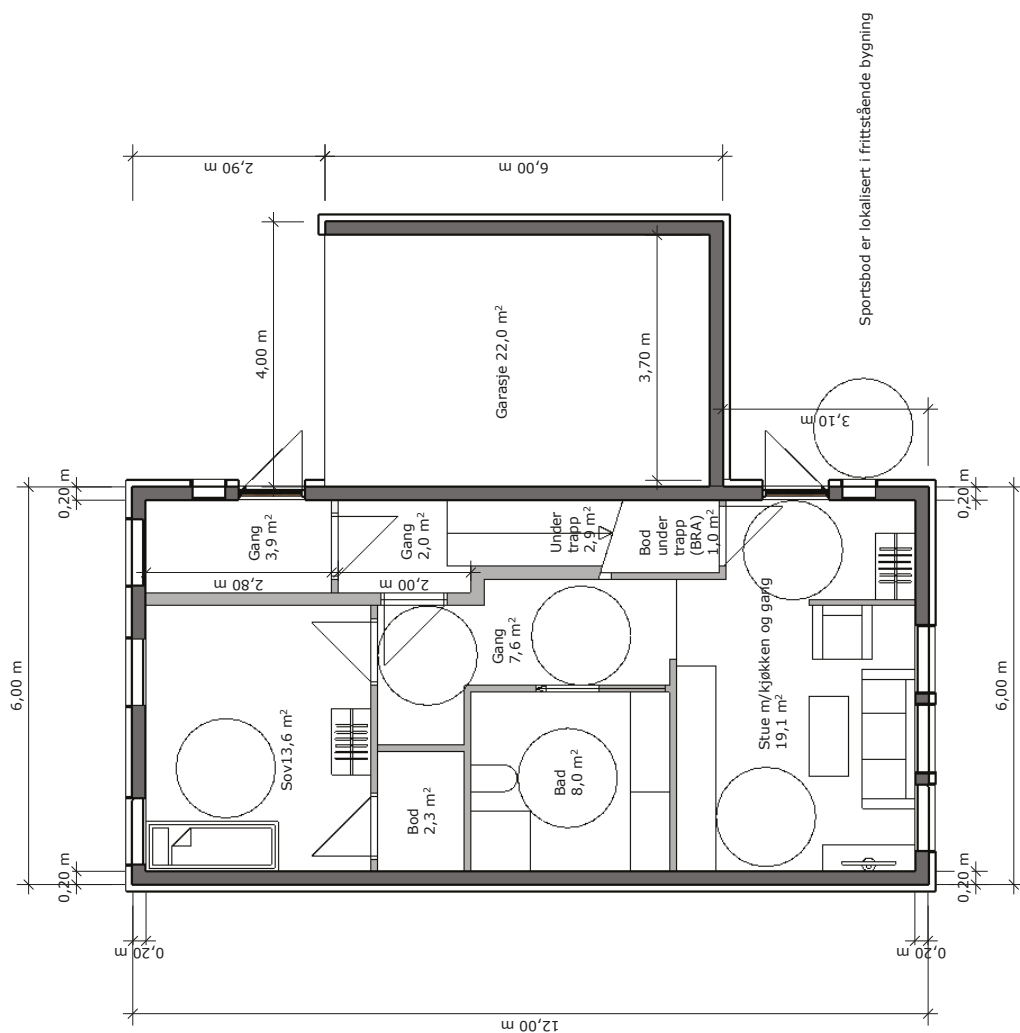
Beskrivelse:
Plan 1. etg

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
22.09.2017

"Som bygget":
Avklart med kommunen
20.12.2019



Prosjekt:
Solsetta - 4 stk eneboliger
Mollkleivveien 1, 3, 5 og 7.

Tiltakshaver:
PA mur Eiendom AS
v/Tom Erik Pedersen
Slettebrotan 77
4715 Øvrebo

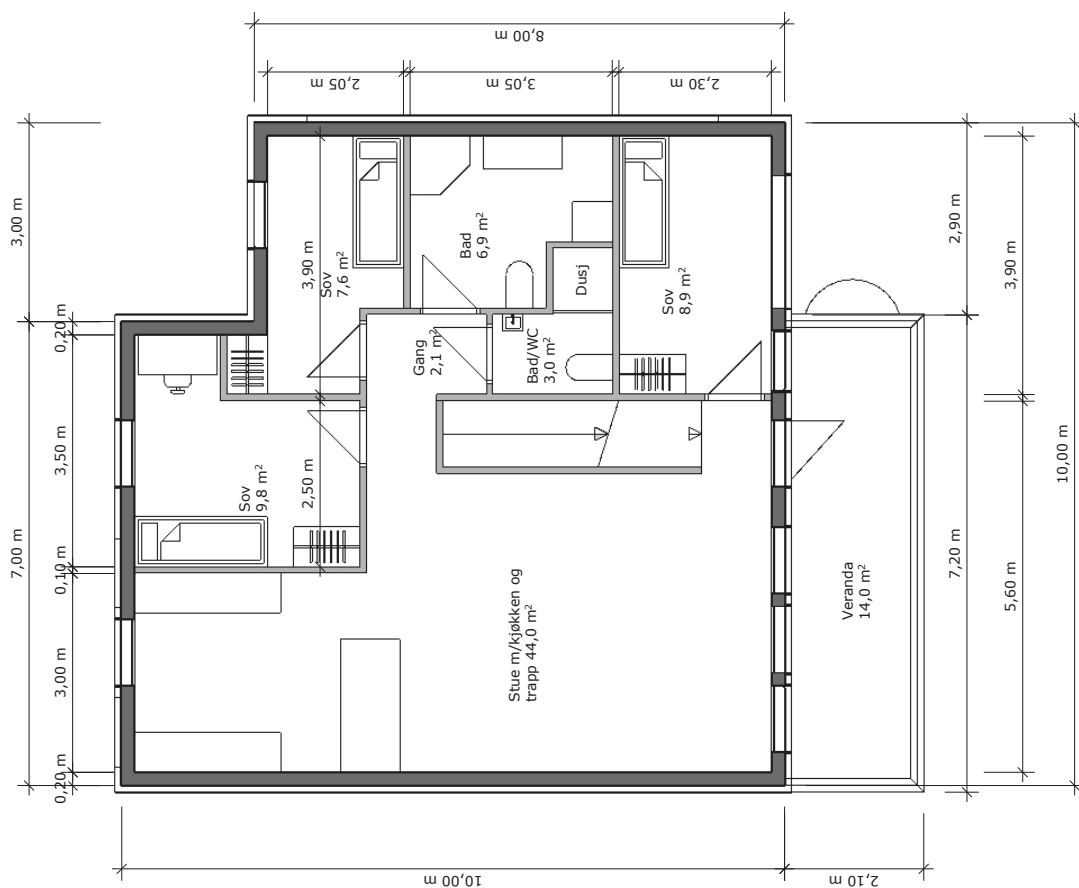
Beskrivelse:
Plan 2. etg

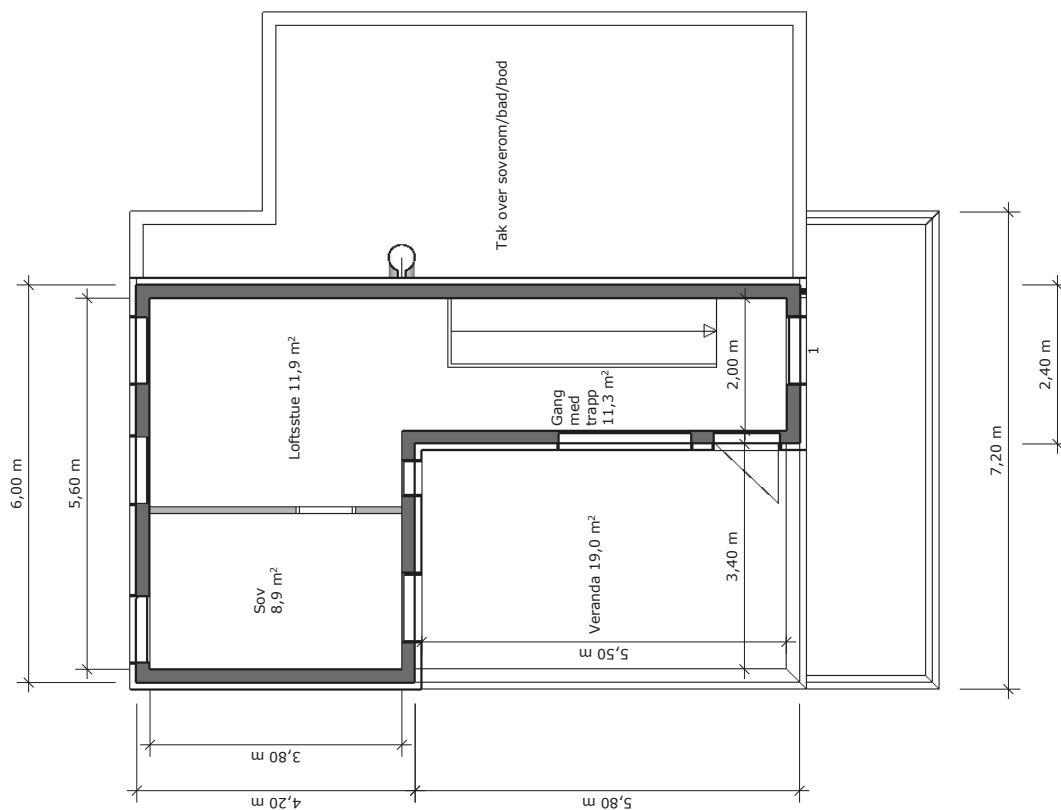
Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
22.09.2017

"Som bygget":
Avklart med kommunen
20.12.2019





Prosjekt:
Solsletta - 4 stk eneboliger
Mollkleivveien 1, 3, 5 og 7.

Tiltakshaver:
PA mur Eiendom AS
v/Tom Erik Pedersen
Slettebrotan 77
4715 Øvrebo

Beskrivelse:
Plan 3. etg

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
22.09.2017

"Som bygget":
Avklart med kommunen
20.12.2019



Prosjekt:
Solsletta - 4 stk eneboliger
Mollkleivveien 1, 3, 5 og 7.

Tiltakshaver:
PA mur Eiendom AS
v/Tom Erik Pedersen
Slettebrotan 77
4715 Øvrebo

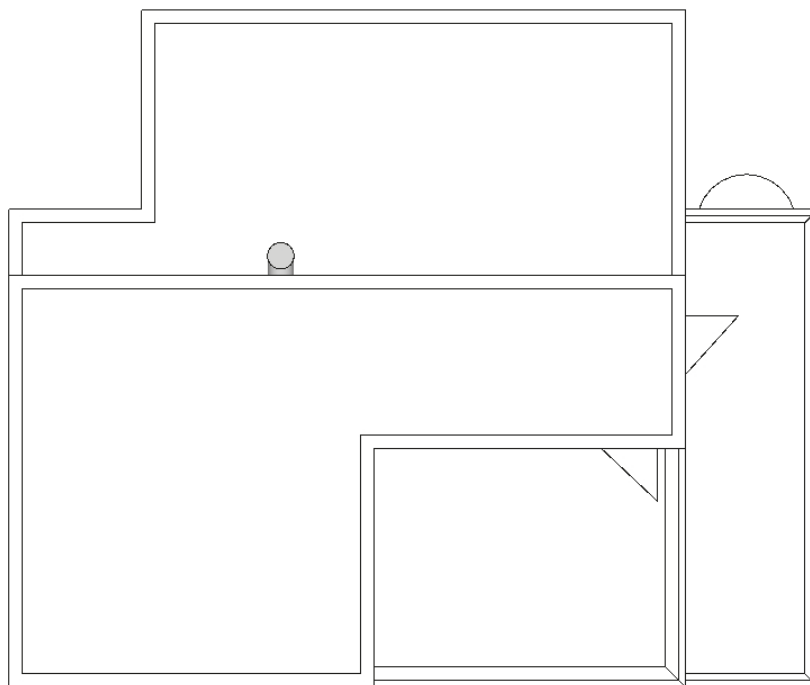
Beskrivelse:
Plan tak

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
22.09.2017

"Som bygget":
Avklart med kommunen
20.12.2019



Prosjekt:
Solsletta - 4 stk eneboliger
Mollkleivveien 1, 3, 5 og 7.

Tiltakshaver:
PA mur Eiendom AS
v/Tom Erik Pedersen
Slettebrotan 77
4715 Øvrebo

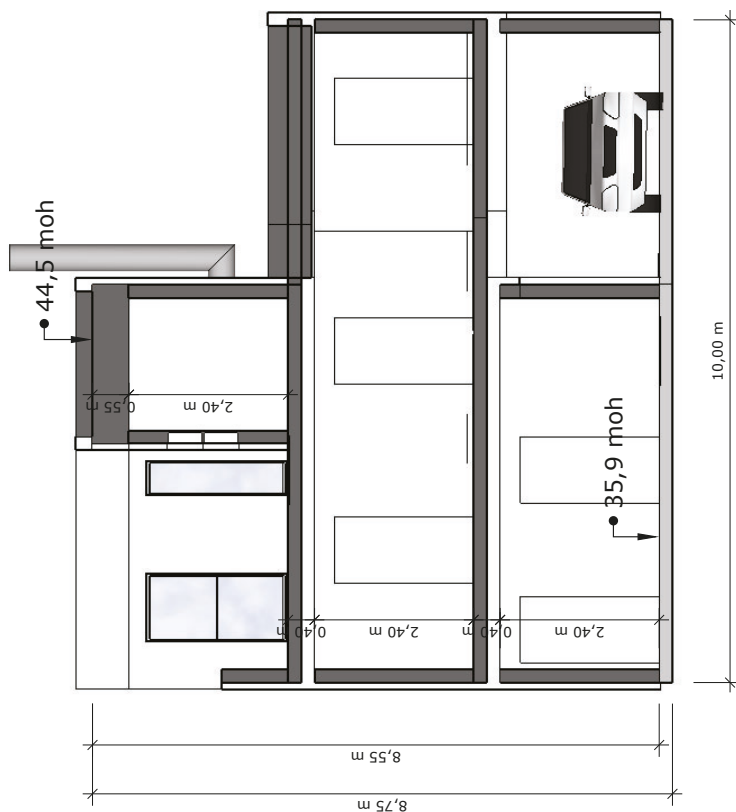
Beskrivelse:
Snitt

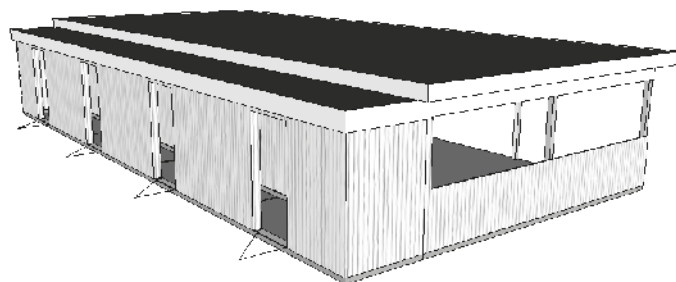
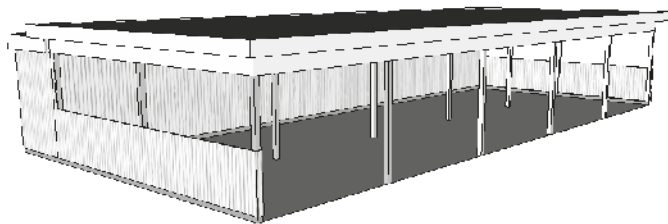
Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
22.09.2017

"Som bygget":
Avklart med kommunen
20.12.2019





Prosjekt:
Leilighetsbygg
Solsletta - Carporter -
sportsboder

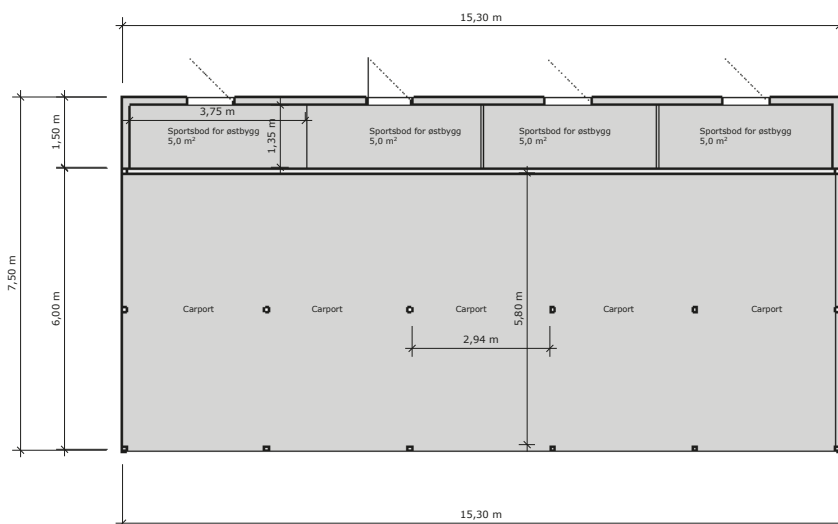
Tiltakshaver:
Ruben Mortensen

Beskrivelse:
Perspektiv

Målestokk:
1:100 (A2)

Tegnet av:
JN

Dato:
18.01.2017



Prosjekt:
Leilighetsbygg
Solsletta - Carporter -
sportsboder

Tiltakshaver:
Ruben Mortensen

Beskrivelse:
Plan

Målestokk:
1:100 (A2)

Tegnet av:
JN

Dato:
18.01.2017



Prosjekt:
Leilighetsbygg
Solsletta - Carporter -
sportsboder

Tiltakshaver:
Ruben Mortensen

Beskrivelse:
Fasader

Målestokk:
1:100 (A2)

Tegnet av:
JN

Dato:
18.01.2017

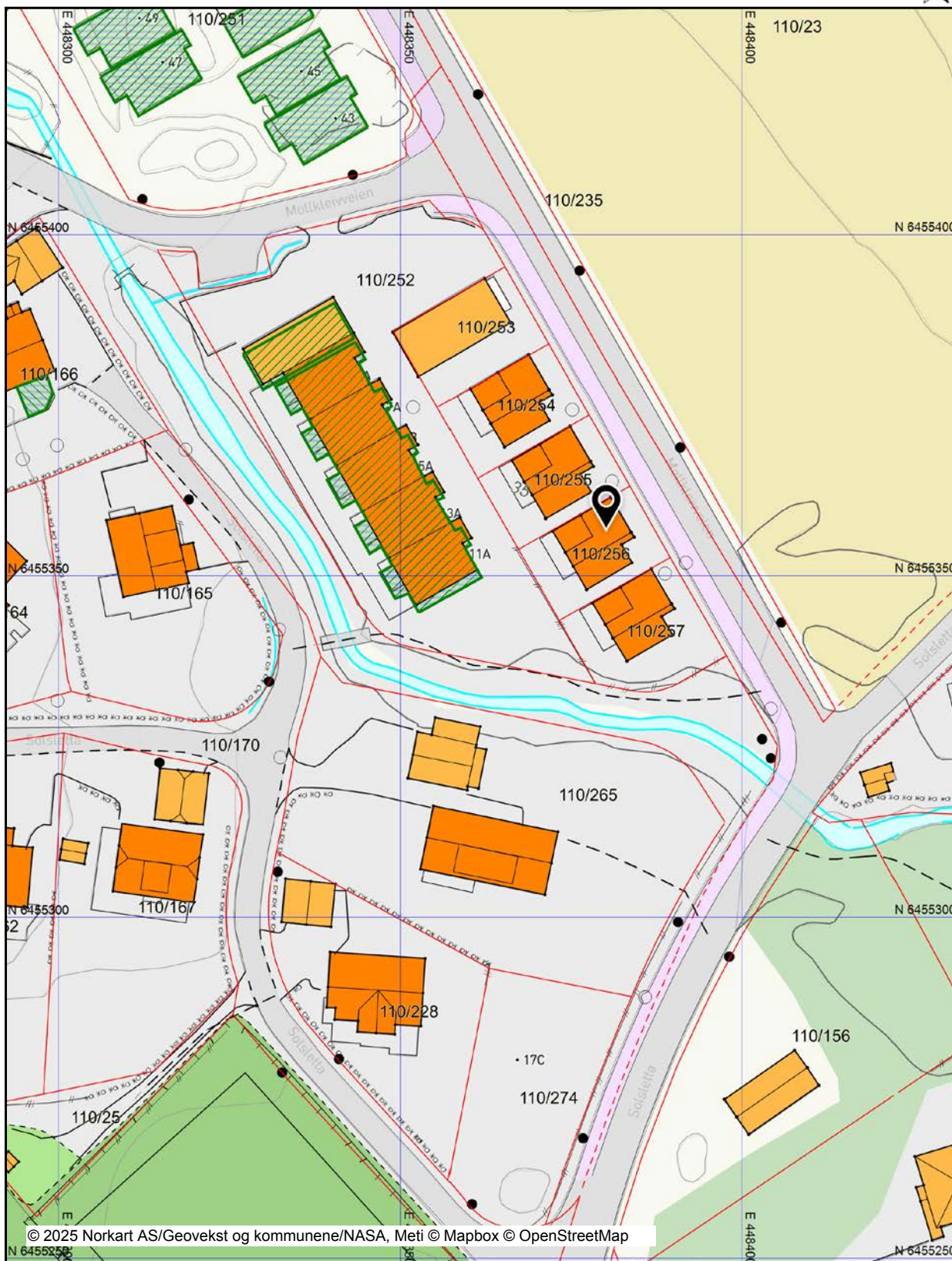


Eiendomskart

Dato: 28.08.2025

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Bygningsendring
<i>TraktorvegSti</i>	
	Sti på bro
	Sti
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
Ahc	Gårds- og bruksnummer
	Eiendomsgrense (oppmålt)
	Eiendomsgrense (usikker)
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelvei
	Vegdekkekan
	Autovern
	Vegskulderkan
	Veg
<i>Ledningsnett</i>	
	Mast
	Kumlokk
<i>Høydeinformasjon</i>	
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 5m
<i>Innsjøer og vassdrag</i>	
	Elv
	Elvekan, usikker
	Elvekan
	Kanal/Grøft
	Veggrøft åpen
<i>Arealbruk</i>	
	Sport/Idrettsplass
	Lekeplass
<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Hekk
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Takprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kan
	Veranda
	Bygningslinje
	Takprang
	Mønelinje
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Annet gjerde
	Idrettsanlegg
	Frittstående mur
	Lodrett forstøtningsmur
	Bru
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
Abc	Gatenavn
Ahc	Høydetall
Ahc	Stedsnavn



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Mollkleivveien 3

Dato: 24.06.2025

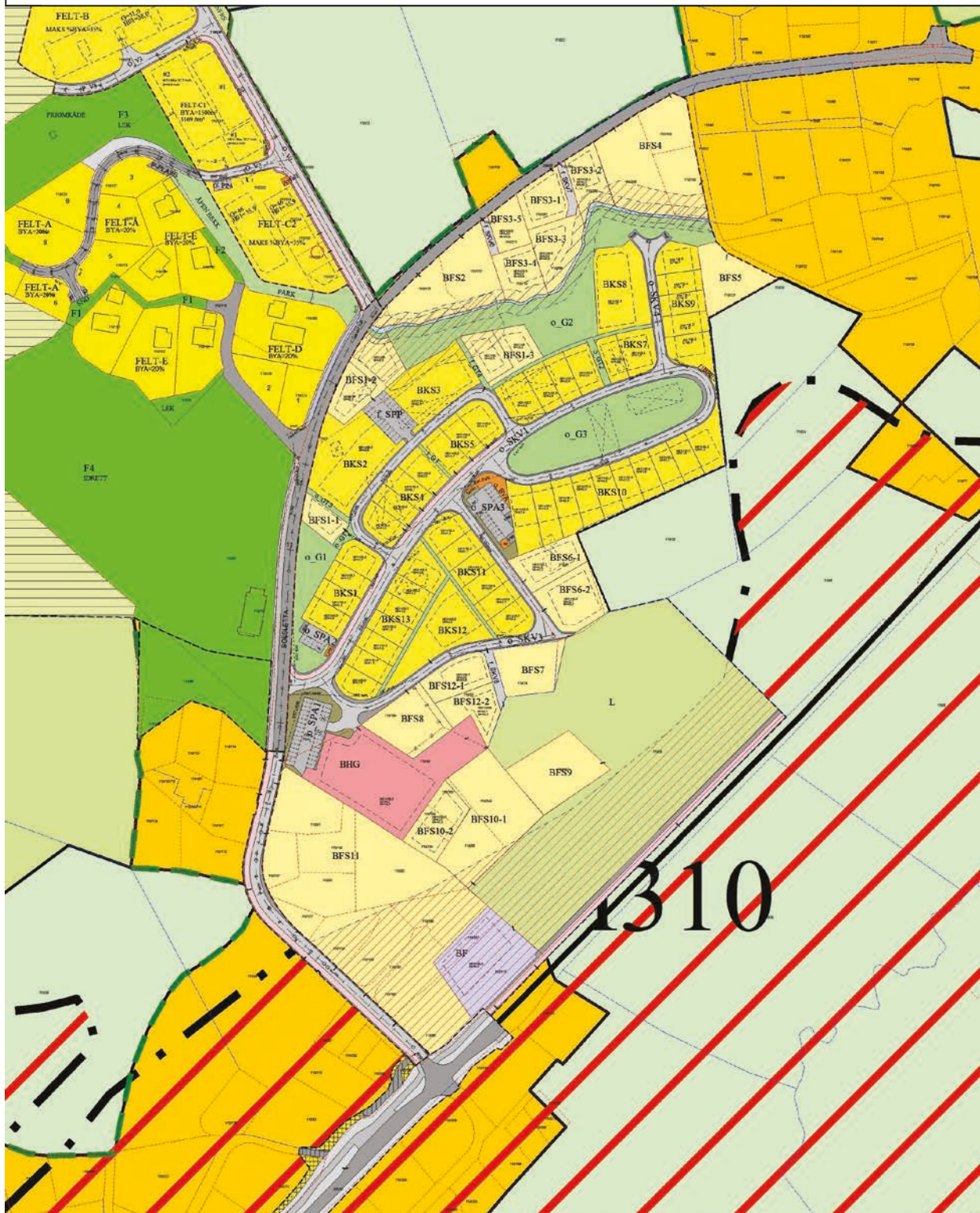
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SOLSLETTA, FELT B, C1 OG C2. DETALJREGULERINGSPLAN

18.11.2011, rev. 25.02.2012, rev.05.09.2016, rev. 22.03.21

1 Bebyggelse og anlegg, pbl §12-5, ledd nr 1

1.1 Byggeområder for bolig, B, C1 og C2

I områdene skal det bygges boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse.

Maksimal tillatt BYA er vist i plankart.

Areal i underetasje for parkering og boder regnes ikke med i bebygd areal for de enkelte områdene.

Delfelt B

I område B kan det til sammen bygges inntil 28 boenheter.

Delfelt C1

I område C1 kan det til sammen bygges inntil 16 boenheter. Oppdeling av bebyggelsesstrukturen innenfor bestemmelsesområde #2 skal sikres ved at det etableres min. 2 felles gjennomganger som er minimum 2 m brede. Det skal etableres en felles gjennomgang mellom bestemmelsesområde #2 og #3. Gjennomgangen skal være minimum være 3 m bred.

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres parkering. Parkeringsplasser kan overbygges/det kan etableres carporter i rekke.

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres boligbebyggelse.

Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det etableres boligbebyggelse.

Innenfor C1 kan det etableres trafostasjon. Plassering avklares med Agder energi.

Delfelt C2

I område C2 kan det til sammen bygges inntil 14 boenheter.

1.1.1 Byggehøyder, takform, tekniske innretninger

Bygninger skal ha flatt tak.

På plankartet er maksimale byggehøyder angitt med kotehøyde for maksimal gesimshøyde G. Hovedetasje er angitt med maksimal kotehøyde, H01. Der det skal bygges underetasje er denne angitt med maksimal kotehøyde, U.

Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,5 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate.

Tekniske installasjoner skal innebygges.

1.1.2 Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes minimum 80 m² til uteopphold og lek. Minst 50% av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Balkonger større enn 5 m² og dybde minst 1,5m kan medregnes.

1.1.3 Tilgjengelighet

Boenhetene på bakkeplan i feltene C1 og C2 skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

1.1.4 Parkering

For B og C2 skal det etableres 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet i felles parkeringsanlegg. Boenhetene i felt C2 med egen avkjørsel markert i plankart skal ha parkering på egen grunn. En del av parkeringsplassene for beboere skal være HC-plasser med bredde minst 4,5 m, dette gjelder 3 plasser for område B og 1 plass for område C2. Innenfor B skal etableres 0,25 offentlige gjesteparkeringsplasser per boenhet. Min. 1 av disse må være HC plass.

For C1 skal det etableres 1 parkeringsplass per boenhet, 0,25 gjesteparkeringsplasser per boenhet pluss 2 HC-plasser. Parkeringsplassene kan overbygges innenfor byggegrenser angitt på plankart.

For B, C1 og C2 skal det etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet for beboere og besøkende. En av sykkelparkeringsplassene for felt B skal være i underetasje. En av sykkelplassene for felt C1 og C2 skal være under tak.

1.1.5 Avkjørsel

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

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra veikant. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10. Ramper til parkeringskjeller som er brattere enn 8 % skal ha varmekabler/system for tining av snø og is.

1.1.6 Renovasjon

I områder regulert til renovasjon skal det etableres avfallssystem med nedgravde containere. Innkast for containerne skal ha maksimal høyde på 1,1m over planert terreng.

1.1.7 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

Alle takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

1.1.8 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Fordrøyning må løses på egen grunn. Min. 50 % av tomtas ubebygde del skal ha permeable flater.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl §12-5, ledd nr 2

P_V3 skal være felles vei for beboere i felt B, skogeiere med virksomhet langs skogsbilvei i forlengelse av P_V3 og for Kristiansand kommune som adkomst til turløypenett.

Underetasje for parkering og boder, PH1, er felles for beboere i delfelt B. Parkeringskjeller PH1 skal i sin helhet ligge under terreng. Boder for boliger i C2 skal være under tak.

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

3 Landbruks-, natur og friluftsområder, pbl §12-5, ledd nr 5

Området er avsatt til skogbruk, som velteplass for tømmer. Når velteplassen er i bruk, skal den være forsvarlig innegjerdet. Tømmer skal lagres stabilt, og ikke medføre fare for ras/utglidning.

4 Hensynssoner, pbl §11-8a, jfr. §12-6

Det er regulert sikringssone for frisikt. Innenfor frisiktarealet tillates ikke vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Terreng kan ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

5 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjent teknisk plan og godkjent utomhusplan for planområdet samt sandlekeplass og kvartalslekeplass i F3 og friområde-park i reguleringsplan for Solsletta delplan 2 - Vestre del.

Teknisk plan skal omfatte ras- og fallsikring samt tiltak for flomsikring. Sikringstiltak skal være gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse.

Utomhus og teknisk plan må vise løsninger for bekk sydvest for C1 og C2 som ivaretar dens verdi som åpen gytebekk.

Utomhusplaner skal vise sykkelparkering, permeable flater, vegetasjon og beplantning, samt eventuelle sikringstiltak for flom og av stup/skreinter.

Det skal også være foretatt geologiske undersøkelser for påvisning av evt. fare for ras eller sulfidholdig berggrunn. Ved eventuell påvisning av nevnte forhold skal det leveres en håndteringsplan for masser og beskrivelse av sikringstiltak sammen med byggesøknad.

Før det gis igangsettingstillatelse skal: Solsletta være opparbeidet etter kommunal veinormal som A2-vei, og det skal være sammenhengende gang- og sykkelvei fra planområdet til Ryen.

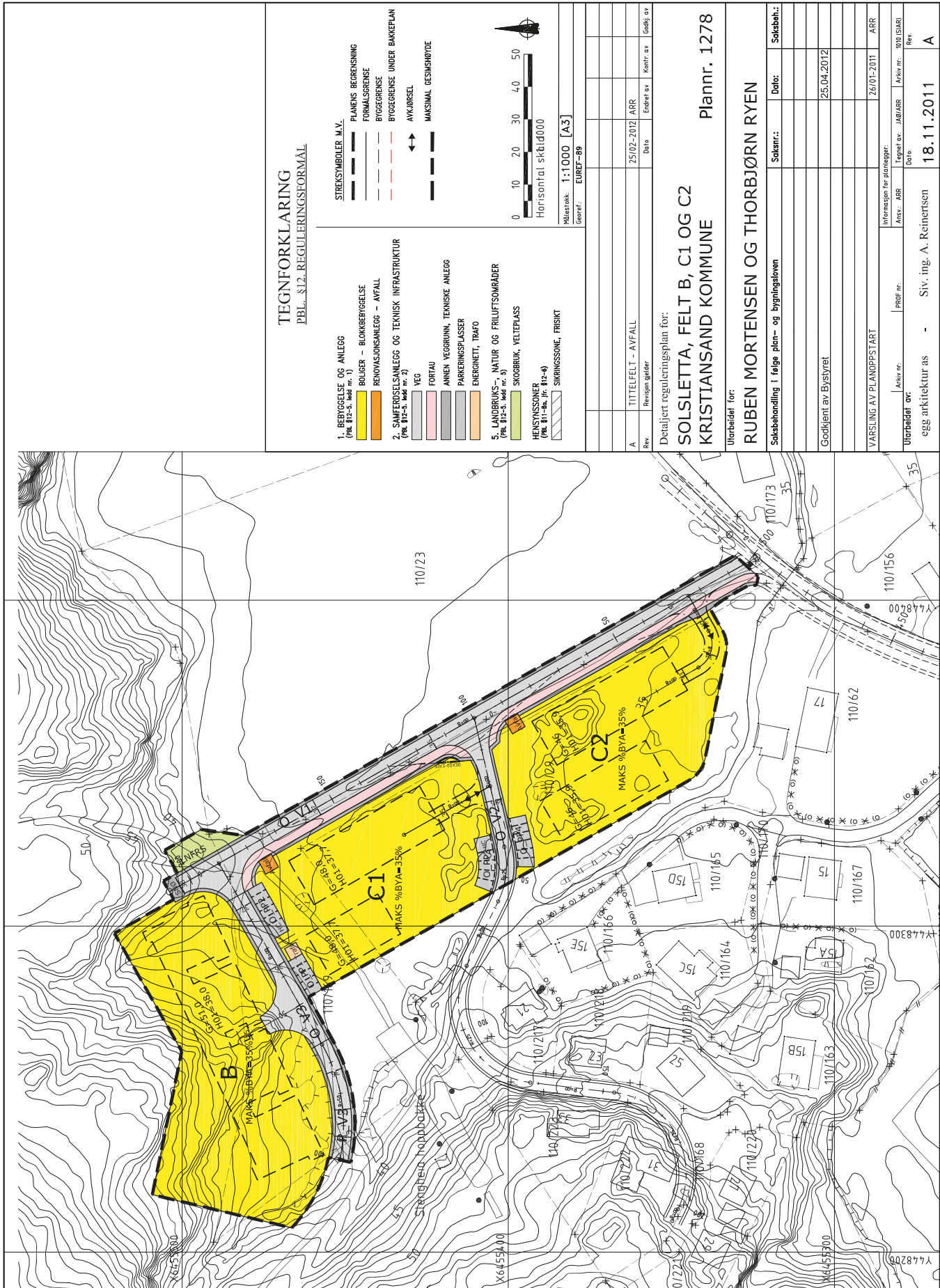
Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal det være opparbeidet sandlekeplass og kvartalslekeplass i friområde F3 i overordnet plan, og friområde – park på sør- og vestsiden av C2 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Mindre endring godkjent av BSU i vedtak 24.06.2021 som sak 156/21.

Mindre endring godkjent i vedtak 03.10.2016

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 25.04.2012 som sak nr. 59.

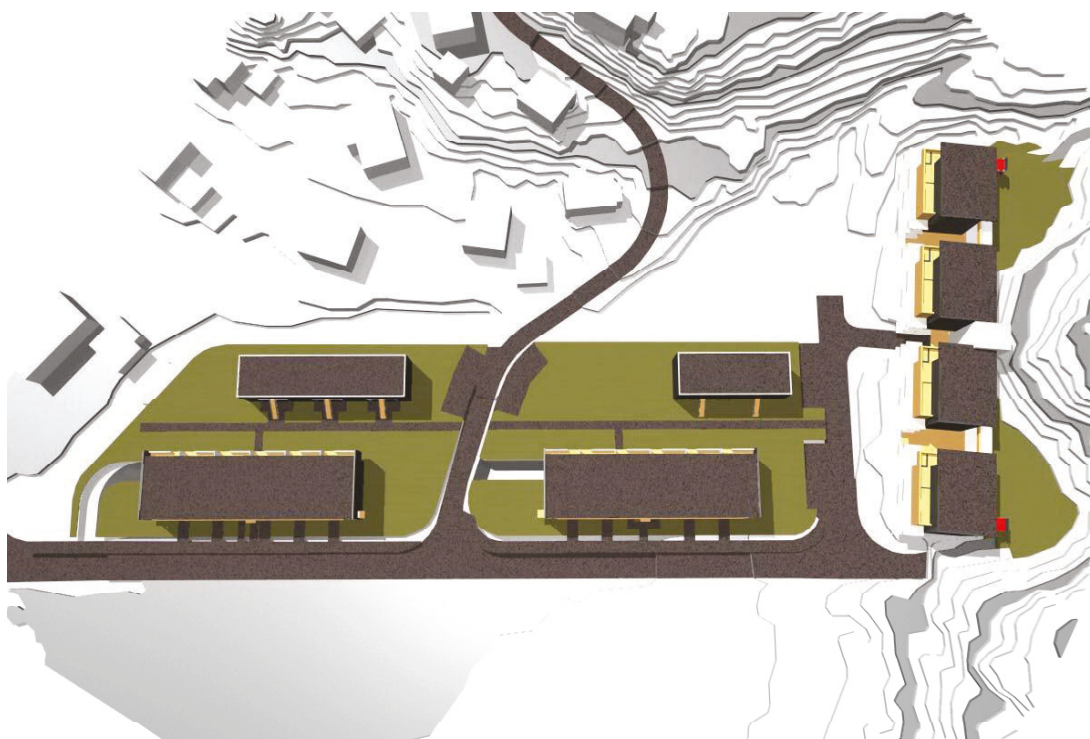
Plan- og bygningssjefen.



SOLSLETTA, FELT B, C1 OG C2

DETALJREGULERINGSPLAN

PLANBESKRIVELSE



UTARBEIDET FOR:
RUBEN MORTENSEN
THORBJØRN RYEN

AV:
EGG ARKITEKTUR AS
SIV. ING. A. REINERTSEN

November 2011

PLANBESKRIVELSE

Detaljreguleringsplan for Solsletta felt B, C1 og C2.

Plan nr. 1278

Dato: 18.11.2011

BAKGRUNN

Dette planforslag fremmes av Egg Arkitektur AS og Siv.ing. A. Reinertsen på vegne av Ruben Mortensen og Thorbjørn Ryen.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger på felt B, C1 og C2 som er regulert til boligformål i stadfestet områdeplan.

DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET

Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger ca 3 km nord for Kristiansand lufthavn, Kjevik. Er knyttet til hovedveinett via kommunal vei Solsletta som leder ut til Rv41, Topdalsveien.

Naturkvaliteter; topografi, vegetasjon, biologisk mangfold mv.

Planområdet for feltene C1 og C2 består av et skog- og krattbevokst areal mellom bebyggelse og åpen bekk i sydvest og regulert samt delvis opparbeidet adkomstvei i øst. Felt B er et skogbevokst område ved foten av et større skogs/heiområde som strekker seg nordover inn i Vennesla og Birkeland kommuner.

Kapasitet av eksisterende infrastruktur

Sosial infrastruktur

Skoletilbud for området er Ve skole, som både er barne- og ungdomsskole. Avstand langs vei fra planområdet er ca 4,7 km. G/s-vei fra Solsletta til adkomstvei mot Ve skole er ferdig bygd langs Rv41 mellom adkomstvei til skolen og Ryen, og under bygging videre nordover til Solsletta.

Det fins flere barnehager i Tveit, private og kommunale. Det er for tiden full dekning av behov for barnehageplasser i Tveit i følge kommunens administrasjon.

Helsetilbud i området finnes i form av sykehjemmet Kvaes Minne ved Solsletta syd for planområdet. Her er også kontor for Tveit omsorgstjeneste.

Teknisk infrastruktur

Området er godt tilrettelagt for utbygging. Adkomstveien Solsletta skal oppgraderes til høyere standard for kjøretrafikk og spesielt for gående og syklende. Det skal etableres langsgående bredt fortau ned til Rv41. Langs Rv41 har Statens vegvesen i høst fullført bygging av gang/sykkelvei sydover fra Solsletta til eksisterende gang/sykkelvei ved Ryen.

Det er eksisterende VA- anlegg ved planområdet.

Det er tatt kontakt med Agder Energi Nett som uttaler at det er behov for en ny nettstasjon i området for å betjene ny bebyggelse.

Grønn infrastruktur

Området grenser til store friluftsområde, med flotte turveier og stier. Tveit IL opparbeider og vedlikeholder et nett med turstier med utgangspunkt i planområdet.

Det er opparbeidet idrettsanlegg med fotballbaner og tennisbane på Solsletta idrettsplass. Det er planer om å oppgradere tilbud for friidrett på idrettsplassen.

Det er regulert inn et større friområde som grenser inn til planområdet i vest. Dette området var tidligere i bruk som hoppbakke (Slengheia).

Barns bruk av arealene

Området er ikke i direkte bruk i dag.

Sol og skyggeforhold

Området er åpent og lyst. I vest er terrenget noe høyere enn byggeområdet, slik at det ikke er sen kveldssol på årets mørkeste tider.

Eksisterende bebyggelse

Det er ingen bebyggelse i planområdet i dag. Det er eksisterende bebyggelse syd og vest for planområdet.

Trafikkforhold

Det er ingen kapasitets- eller sikkerhetsmessige problemer knyttet til utbygging av området. Området knyttes til hoved/fjernveinett via oppgradert adkomstvei Solsletta ut til Rv41.

Skolevei fra området blir etablert som langsgående 3m bredt fortau langs Solsletta ut til Rv 41. Gang/sykkelvei langs Rv41 mellom Ryen og Solsletta er ferdig bygget. Fra Ryen er det etablert gang/sykkelvei langs Rv41 til Vesveien, og derfra fortau frem til Ve skole. Det blir en god og trafikksikker skolevei fra planområdet.

Det er bussruter mellom Kristiansand og Drangsholt, samt til Birkeland som kan benyttes av beboere i planområdet. Avstand til busstopp er ca 700 meter. Det er forholdsvis få avganger pr. døgn, litt mer enn 1 pr time på dagtid.

Grunneiere

Det er ingen andre grunneiere enn utbyggerne i planområdet.

PLANSTATUS

Gjeldende kommuneplan

Planforslaget er i overensstemmelse med gjeldende kommuneplan og forslag til ny kommuneplan, der området reguleres til boligformål.

Forhold til kommuneplanens satsingsområder

Planforslaget er i overensstemmelse med foreslått arealdisponering i forslag til ny kommuneplan. Planforslaget vil kun bidra til mer utbygging av boliger, og det er ikke relevant å diskutere planforslagets innvirkning på landsdelsenter og regional utvikling, levekår og livskvalitet, vekst og verdiskapning eller bærekraftig utvikling.

Reguleringsmessig status i planområdet

Området er regulert til boligbebyggelse i stadfestet plan "Solsletta, delplan 2 – vestre del". Denne detaljreguleringsplan regulerer detaljert delfeltene B, C1 og C2 i nevnte plan".

Planforslaget følger overordnet reguleringsplan, med små justeringer av areal til gjesteparkering samt til byggehøyder.

Pågående planarbeid i nærområdet/influensområdet

Eiendom til Agder fjernhjelp er overtatt av en privat investor som ønsker å bygge ut boliger på området. Det er enda ikke varslet oppstart av planlegging, men ny eier skal være interessert i utbygging av boliger.

Andre styrende planer og dokumenter

Planområdet er ikke berørt/omtalt i fylkesdelplan for senterutvikling.

Deler av planområdet er angitt som grøntområde , 1. prioritet i grønnstrukturutredningen. Området er ikke vist som område med konflikt mellom grønnstruktur og kommuneplan/reguleringsplan. Det er vist turstier med utgangspunkt i planområdet, det ivaretas i planforslaget.

I kulturminnevernplanen fra 1990 er deler av planområdet angitt som kulturlandskap , B-landskap, områder med høy verdi som kulturlandskap. Områdene langs Topdalselva er klassifisert som A- eller B-landskap i hele kommunen. Området som er klassifisert som B-landskap i og nær planområdet omfatter landskap fra Solsletta innover mot Tveitvann, et område med flere turstier som er markert i grønnstrukturutredningen.

PLANFORSLAGET

Hovedgrep

Planområdet utnyttes som regulert i overordnet plan, med noen små justeringer.

Dette planforslaget foreslår en liten omdisponering av areal for bolig og gjesteparkering. Gjesteparkering forslås fordelt på flere offentlige parkeringsplasser, nærmere de enkelte bygninger, og nærmere adkomst inn til feltet. Dette fører til at det blir mindre bilkjøring forbi boliger i feltet.

Videre foreslås det små justeringer av høyde på bebyggelse. I områdene C1 og C2 foreslås bebyggelse i tre etasjer over bakkeplan. Det er mindre enn det som hjemles i overordnet plan som angir at maksimal mønehøyde ikke skal overstige 12,0 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. I planforslaget blir foreslått maksimal mønehøyde ca 11 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Begrensningen gjelder

ikke mindre takoppbygg i forbindelse med tekniske løsninger. Dette gjør at det ikke er fare for at bebyggelsen skal danne skygge for tilliggende eiendommer.

I felt B, som ligger helt inn mot høyereliggende terreng i nordre del av planområdet, forelås det maksimal mønehøyde på kote +51, som er 1 meter mer enn angitt i overordnet plan. Nye byggeforskrifter siden stadfesting av overordnet plan gir både tykkere vegger og etasjeskillere. Det ønskes å løfte mønehøyde 1 meter for å oppnå 4 etasjes bygg uten å presse byggene uheldig langt ned i terrenget. Byggenes beliggenhet i forhold til terreng og omgivelser gjør at bebyggelse i delfelt B ikke vil ta utsikt eller sol fra andre leiligheter.

Arealbruk

Planområdet dekker et område på 13,7 daa. Areal foreslås benyttet til følgende formål;

- bebyggelse og anlegg, med blokkbebyggelse og områder for renovasjon
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- skogbruksområde, velteplass

Ny nettstasjon (trafo) reguleres under hovedformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Bebyggelse, struktur og tiltak

Flatereguleringsplan for området fastsetter grenser for utnyttelsesgrad. Overordnet reguleringsplan angir maks. %BYA=35% for alle delfelt i denne plan.

Det er politisk vedtatt at alle områdene i Kristiansand kommune skal ha et variert boligtilbud. Området bebygges derfor med leiligheter. Dette er et botilbud som Tveit mangler i dag.

Brukbarhet har vært viktig i planleggingen av områdene. Biltrafikk til C1 og C2 blir ledet inn i parkeringskjellere ved områdenes begynnelse. Dette senker bilbruken i området radikalt. Fra parkeringskjellere tar man sentralt plassert heis eller trapp til bakkeplan eller øvrige etasjeplaner.

Feltene C1 og C2 er tilnærmet flate med svak stigning mot nordvest. Dette gir muligheter for gode og universelt utformede uteområder. Bebyggelsen er orientert langs adkomstveien. Dermed bidrar bebyggelsen til retning og orientering i området. Mellom bebyggelsesrekkene etableres en felles, bilfri gangvei som binder sammen all bebyggelse innenfor feltene, fellesarealer, sykkelparkering og avfallscontainere. Gangveien inviterer til sosial kontakt og nærheten og åpenheten bidrar til trygghet og sikkerhet i området. Via gangveien er tilgangen til kvartalslekeplassen enkel og oversiktlig.

Bebyggelsen i C1 og C2 er i 3 etasjer over parkeringskjeller. Alle leilighetene er gjennomgående hvilket gir meget gode forhold for innslipp av naturlig lys og sol. Leilighetene i 1. etasje har mulighet for etablering av hage på begge sider av boenheten. Dermed vil allmenn gangsone flyttes noe vekk fra boenhetene og gi mulighet for et roligere miljø innvendig og mulighet for privat sone. Leilighetene i 2. etasje er over to plan og har store, vestvendte terrasser. Alle leilighetene innenfor

feltene C1 og C2 har mulighet for alle hovedfunksjoner på tilgjengelig plan. Det planlegges 20 boenheter i C1 og 24 boenheter i C2. Parkeringskjellere og uteoppholdsarealer er dimensjonert for dette antallet.

Bebyggelsen i delfelt B er i 4 etasjer over parkeringskjeller. Sammen med innkjøring til parkeringskjeller for B er det lagt sentralt heis- og trapphus. Dette gir et sentralt møtepunkt og trinnfri atkomst til samtlige leiligheter innenfor feltet. Atkomsten skjer via svalganger mot nord slik at leilighetene og balkongene kan åpnes mot syd. Bebyggelsen er plassert i stigende terreng som gjør at 1. etasje vil få en lukket svalgang i bakkant. Fra 2. etasje og opp vil svalgangene være åpne. Ved å etablere felles utearealer over 1. etasje vil disse komme høyere og oppnå bedre kvaliteter hva lys og sol angår. Opparbeidelsen av disse skjer på oppfyllinger som naturlig avsluttes mot naturlig terreng for å understreke nærheten til jomfruelig mark.

Totalt planlegges det etablering av 72 boenheter av forskjellig størrelse innenfor feltene B, C1 og C2. Det er tatt hensyn til at mennesker i forskjellige faser i livet skal finne et botilbud på Solsletta.

Det er foretatt en undersøkelse på planlagt bebyggelses sol- og skyggeinnvirkning på utearealene og mot øvrig bebyggelse i området. For å oppnå et godt grunnlag for sammenligning viser studiet skygge på vår/høstjevndøgn (21.mars og 21. september) samt 21. juni.

Planlagt bebyggelse er orientert sydøst – nordvest med private utearealer mot syd og vest. Dette gir gode forhold for sol for beboerne på dag og kveldstid. Diagrammene for øvrig viser at alle felles uteareal er fri for skygge, mens noen private utearealer på bakkeplan får skygge på kveldstid. Det er imidlertid uklart om området har kveldsol generelt grunnet omkringliggende terreng.

De aktuelle sol-/ skyggediagrammene ligger vedlagt planforslaget.

Friområder/areal for felles bruk

I tråd med planbestemmelser i overordnet plan skal det etableres både sandlekeplass og kvartalslekeplass før feltene B, C1, C2 og D (syd for planområdet) kan bygges ut/tas i bruk. Det blir anlagt sandlekeplass og kvartalslekeplass i friområde F3 like inn til planområdet.

Planområdet, fra snuplass og felles vei mellom C1 og B, er utgangspunkt for et stort turveinett i store skogsområder i nord og vest.

Solsletta Idrettsplass ligger like ved planområdet, med fotballplass og tennisbaner.

Trafikk

Planforslaget hjemler utbygging av totalt 72 boenheter.

Adkomstvei fra Solsletta er regulert som veiklasse A2, etter ny veinormal, det betyr at fortau er litt bredere enn det som er vist i overordnet reguleringsplan, på bekostning av kjørebanebredde. Regulert bredde for vei med fortau er 10,0 meter.

Det er regulert inn totalt 22 gjesteparkeringsplasser, herav 2 HC-plasser, på 3 områder, alle som offentlige parkeringsplasser. På p-plass beregnet for delfelt B er det foreslått 11 p-plasser. Det er 4 plasser mer enn krav til gjesteparkering, og skulle dermed ha kapasitet til å dekke noe parkering for turgåere. Det foreslås ingen spesiell merking av plasser beregnet for turgåere.

Det er satt av plass til sykkelparkering for 2 sykler pr. leilighet, en overdekket plass i kjelleretasje samt en plass på bakkeplan, vist i illustrasjonsplan.

Eksisterende adkomstvei til felt A, vest for planområdet er regulert både i denne plan og i overordnet plan som adkomstvei av type A1, med 6 meters reguleringsbredde.

Det er ønskelig å anlegge et hevet gangfelt der adkomstveien krysses av gangforbindelse mellom C1 og C2.

Vann, avløp og overvannssystem

Planområdet vil bli knyttet til eksisterende VA-opplegg som er anlagt ved utbygging av felt A.

Detaljerte planer blir utarbeidet i tekniske planer som skal være godkjent før oppstart av utbyggingen.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet, det er ikke behov for nye navn.

Universell utforming

Alle offentlige trafikkareal har stigningsforhold som ligger under anbefalte grenseverdier for universell utforming.

Adkomst til lekeplasser er universelt utformet.

Alle boliger bortsett fra leiligheter i 2. etasje i bygningsrekkene lengst vest i C1 og C2 vil være tilpasset krav til universell utforming. Det betyr at totalt 62 av 72 boenheter eller 86% av boenhetene er universelt utformet, godt over kommunalt krav på 70%.

Barn og unges interesser

Planområdet benyttes ikke spesielt av barn og unge i dag.

Barn og unges interesser er ivaretatt ved at det er planlagt lekeplass og at det er tilgang til mange stier i området. Stiene vil gi god adkomst til tilgrensende friområder som gir mulighet for tur og lek i natur.

Det er trafiksikker skolevei fra området på bredt fortau / gang/sykkelvei ut til Rv41, videre derfra og syddover langs riksveien er det/blir det etablert gang/sykkelvei.

ROS-analyse

Det er utført analyse av risiko og sårbarhet (ROS). Konklusjonen er at det på dette stadium i planarbeidet ikke er forhold hvor det er behov for ytterligere utredninger.

Miljøkonsekvenser

Støy

Trafikkmengde i og langs planområdet er så lav at det ikke blir krav om støyberegninger. Det er registrert i underkant av 300 kjt/døgn på Solsletta, like syd for planområdet i kommunal korttidsregistrering. Samlet trafikkskapning fra boliger i planområdet (72 boenheter) samt fra de 7 eneboligtomtene som er etablert/regulert i nabofelt A antas å bli mindre enn 400 kjt/døgn. Det meste av denne trafikken ledes umiddelbart inn i p-kjeller under C1 og C2. Trafikkmengdene er så lave at det ikke blir støynivå som nødvendiggjør skjerming.

Nye flystøysoner for Kjevik flyplass (2006) berører ikke planområdet. I reguleringsbestemmelser til overordnet reguleringskrav (stadfestet i 2003) fastslås det at bebyggelse i planområdet ligger i flystøysone, og at det skal utarbeides en støyberegning/vurdering som viser hvordan tilfredsstillende ute- og inneareal skal sikres. De nye og gjeldende flystøysonene er mindre omfattende enn de var da overordnet reguleringsplan ble vedtatt.

Det er ikke lenger behov for å gjennomføre beregning/vurdering av flystøy for bebyggelse i planområdet, flystøy gir ikke nivå som nødvendiggjør spesielle forholdsregler.

Forurensing, energiforbruk og lukt

Avfall Sør ønsker et system med nedgravde containere for avfall. Det er regulert inn plass til ett oppsamlingsareal for område B og deler av C1, og ett for deler av C1 samt hele C2. Innkastingsluker til containere stikker ca 1,1 m over bakkeplan.

Løsningen forventes ikke å gi luktplager.

Det er ingen spesiell forurensende virksomhet som følger med utbyggingen.

Biologisk mangfold

I naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning (DN) er det ikke registrert verdifull biologisk mangfold i forbindelse med artsdata, naturtyper, vern mv innen planområdet.

GJENNOMFØRING AV PLAN, ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Det skal inngås utbyggingsavtale mellom Kristiansand kommune og utbygger av området før utbygging kan starte opp. Det er satt inn som rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med samarbeidsgruppa i teknisk sektor ble avholdt 07.12.2010. Det ble gitt anbefaling om føringer for planarbeidet samt anbefalt kontakt med teknisk sektor i løpet av planprosessen.

Illustrasjoner. Sol- og skyggevirkning må utarbeides for å vise kvalitet på utearealer. Bebyggelses virkning på omgivelsene må vises ved illustrasjoner.

Kommunaltekniske anlegg. Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp) samt utomhusplan. Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av tekniske anlegg i tråd med rekkefølgebestemmelser i overordnet reguleringsplan.

Konsekvensutredning. Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Kart. Nyeste grunnkart for området må brukes. Eksisterende kvalitet på kartgrunnlaget er tilfredsstillende.

Veinavn. Eksisterende veinavn dekker planområdet.

Utbyggingsprogram. Området er innarbeidet i kommunens utbyggingsprogram. Det må inngås utbyggingsavtale før tiltak kan igangsettes innenfor planområdet.

Føringene er fulgt opp i planarbeidet.

Det er gjennomført eget møte med Idrettsetaten for vurdering av alternative kvartalslekeplasser i nærområdet til planområdet. Kvartalslekeplass blir foreslått i nedre del av gamle Slengheia hoppbakke. I overordnet reguleringsplaner dette området avsatt til friområde F3. Arealet inngår ikke i foreliggende detaljregulering, men vil detaljplanlegges i utomhusplan.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Oppstart av planarbeid for bebyggelsesplan ble varslet 12.01.10 med brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og interessegrupper samt med annonse i Fædrelandsvennen.

Det kom inn 9 merknader til oppstart, kortversjon av merknadene samt utbyggers kommentarer er vist i de etterfølgende avsnitt;

Rådet for funksjonshemmede minner om at universell utforming må være bærende for planarbeidet.

Utbyggers kommentar; Alle uteareal samt en stor andel av boligene skal være universelt utformet.

Agder Energi Nett har jordkabel samt luftledninger i planområdet, angitt på tilsendt kart. Eventuell flytting av anlegg må bekostes av utbygger. Det må avsettes plass til nettstasjon dersom ny nettstasjon blir nødvendig.

Utbyggers kommentar; Det er tatt kontakt med Agder Energi Nett, og avklart at det er behov for en ny nettstasjon samt vurdert plassering av den i planområdet.

Fylkesmannen i Vest-Agder forutsetter at detaljering av planen følger overordnet reguleringsplan. Det bør vurderes å utvide planområdet i forbindelse med rekkefølgekrav til sandlekeplass i F3 og opparbeidelse av park med bekk. Mangler ved planbeskrivelsen vil kunne være en saksbehandlingsfeil. Det minnes om vurderinger/beskrivelser som skal følge planen, som planens virkning for barn og unge, tilgjengelighet for alle, støy pga nærhet til Kjevik flyplass, evt. forurensede masser som graves ut, samt ROS-analyse.

Utbyggers kommentar; Friområde park, med åpen bekk, vil bli detaljert i utomhusplan i henhold til bestemmelser i overordnet reguleringsplan. Både sandlekeplass og kvartalslekeplass vil bli detaljplanlagt i form av utomhusplaner.

Vest-Agder fylkeskommune viser til referat fra oppstartsmøte der det vises til en rekke forhold som må avklares og innarbeides i planforslaget. I tillegg til de forhold som nevnes i referatet presiserer fylkeskommunen at leke- og oppholdsareal for barn skal lokaliseres på bakken og være tilgjengelig for alle. Boliger må ha adkomst og utforming i samsvar med TEK 10.

Det anbefales at kommunen avklarer plassering av kvartalslekeplass og sørger for relevante bestemmelser slik at det blir opparbeidet en kvartalslekeplass til Solsletta.

Forhold til kulturminnelov er avklart i forbindelse med vedtatt reguleringsplan.

Utbyggers kommentar; Plassering av kvartalslekeplass er foreslått utenfor dette planområde samarbeid med kommunen. Kvartalslekeplass ligger i friområde F3 i overordnet reguleringsplan.

Rolf Eivind Berntsen, Solsletta 32A, ønsker at utnyttelse og høyder ikke økes i forhold til overordnet reguleringsplan, at det ikke kastes skygge fra ny bebyggelse på hans eiendom og at det utarbeides sol/skyggeanalyse. Videre ønskes at parkering for blokkbebyggelse legges under bakken og at planområdet utvides slik at hele krysset MollkleivveienxSolsletta inngår i planområdet, også med svingradius og frisikt mot nordøst.

Utbyggers kommentar; Utnyttelse og maksimale byggehøyder er i henhold til overordnet reguleringsplan, bortsett fra byggehøyde for område B som er forelått en meter over høyde i overordnet plan. Område B ligger "inn mot" terreng,, og en hevet gesimshøyde gir ikke reduksjon av utsikt eller som for noen boliger.

Bebyggelse i områdene C1 og C2 er lagt lavere enn det overordnet plan hjemler. Sol/skyggeanalyse er utarbeidet og vedlagt planen. Området er tilgrodd med barskog som er et større hinder for sol og lys enn bygninger vil bli etter oppføring. Beboerparkering for blokker er lagt under bakken.

Kryss MollkleivveienxSolsletta er detaljert i overordnet reguleringsplan, og er overtatt som kommunal vei. Reguleringsgrense ut over det som er foreslått for denne detaljplan, og i overordnet reguleringsplan, vil ikke bli foreslått av utbygger.

Rolf Eivind Berntsen har etter merknaden ble innlevert solgt huset. Ny eier har i samtale med utbygger ikke hatt merknader til planen.

Audun og Kristine Hæstad, Solsletta 15D, er opptatt av at nye bygg på felt C2 ikke blir for dominerende i forhold til eksisterende bebyggelse og vil ta sol og lys. De synes 12 meter som er angitt maksimal høyde i overordnet reguleringsplan er veldig høyt. De ønsker at det hele skal bli ferdigprosjektet slik at det ikke kommer boder, garasjer el i etterkant, og ønsker til lykke med videre arbeid.

Utbyggers kommentar; Utnyttelse og høyder er i tråd med bestemmelser i overordnet plan, bortsett fra høyde for område B, det vises her til forrige kommentar. Sol/skyggeanalyse som viser hvordan omkringliggende bebyggelse blir berørt er utarbeidet. I forhold til Solsletta 15D vil ikke bli sjenert av skygge fra ny bebyggelse.

Alle bygninger som skal/kan føres opp blir angitt på plankart.

Tveit Idrettslag, turløypegruppa har innspill til planen knyttet til turløypenett. Tveit IL opparbeider og vedlikeholder merkede turstier i bydelen Tveit. I Sannesheia er det etablert et betydelig merket stinett på til sammen ca 20 km. Det mest brukte startpunktet for disse løypene ligger i planområdet, ved grusplass i nordvestre del av åker som grenser til planområdet (ved regulert velteplass). Fra dette utgangspunkt går det to turløyper, en langs traktorvei (regulert som adkomst til felt D), og en mot nord (gjennom regulert felt D). Det bes om at planen tar hensyn til bruk av området som utgangspunkt for friluftsliv, og at begge de eksisterende løypene fortsatt kan benyttes, evt. med noe omlegging for å benytte turløype mot nord. Videre anbefales at det anlegges parkeringsplass til anslagsvis 5 biler tilegnet folk som skal på tur.

Utbyggers kommentar; Utbygger er positiv til å opprettholde startpunkt for opparbeidede turløyper. Turløype mot nord må legges om noe, slik Tveit IL viser på vedlegg til uttalelsen (sti E).

Parkering for beboere og offentlige parkeringstilbud for besøkende er i utgangspunktet planlagt i følge kommunale normer. Det er i tillegg regulert 4 p-plasser mer enn det kommunale krav til gjesteparkeringer gir, på p-plass ved Veg 3, like ved utgangspunkt for turveier.

Asplan Viak for Opplysningsvesenets fond har på dette stadium ingen merknader til varsel om oppstart. Det understrekes at planarbeidet ikke må medføre redusert tilgjengelighet til Tveit presteskog og Tveidvann. Det signaliseres også at Opplysningsvesenets fond vil ta initiativ til at ansvar for vedlikehold av veien til området får en annen fordelingsnøkkel enn i dag, ettersom skogsfredningene har medført at Opplysningsvesenets fond har redusert behov for veien fremover.

Statens vegvesen opplyser at detaljplanen ikke er av interesse for vegvesenet siden den ikke berører noen av vegvesenets interesser.

Medvirkning

Utbygger har fulgt opp invitasjonen om kontakt med teknisk sektor i planperioden. Det har vært diverse kontakter med plan- og bygningsetaten, og møter med ingeniørvesenet, spesielt om muligheten for å anlegge p-kjeller i nivå under Veg 2. Det har også vært et eget møte med Idrettsetaten for å se på ulike muligheter for kvartalslekeplass i området.

Det har vært mange kontakter pr. telefon og mail med Agder Energi om behov for og lokalisering av nettstasjon (trafo) i planområdet.

FORSLAGSSTILLERS VURDERING

Etter utbyggers oppfatning er planforslaget utarbeidet i tråd med intensjoner i overordnede planer, og i samsvar med signaler som er gitt fra teknisk sektor i kommunen.

Det er forslått å tillate at byggehøyde for bebyggelse i delfelt B tillates opp til kote 51 (maksimal gesimshøyde), mens overordnet reguleringsplan angir at maksimal

mønehøyde ikke skal overstige kote 50. Nye byggeforskrifter medfører større krav til høyde for etasjeskillere, og dette er med på å "presse opp" byggehøyde. Bebyggelse i delfelt B ligger inn mot eksisterende høyereliggende terreng i nord, og tar verken sol eller utsikt fra annen bebyggelse. Bebyggelse i C1 og C2 er ikke ført opp til maksimale byggehøyder angitt i overordnet plan.

VEDLEGG

Illustrasjoner til reguleringsplan
ROS-analyse
Sol/skyggeanalyse
Lengdeprofil-veier

Ole Jakob Seglem



Stilling
Eiendomsmegler / Partner

Mobil
988 06 655

E-post
Ole.jakob.seglem@aktiv.no

Antall år i bransjen
Siden 2019

Antall solgte eiendommer
650+

Områdeerfaring
Kristiansand, Søgne,
Vennesla og oppover til Evje

Boligtype
Alle typer buektbolig,
fritidsboliger og noe nybygg

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.

For å lykkes med boligsalg i dagens marked er det noen helt klare suksessfaktorer som gjelder: Lokal kunnskap, riktig oppfølging og tilgjengelighet, målrettet markedsføring og stort engasjement. Hos Ole Jakob får du dette - og enda mer.

Ole Jakob har jobbet i bransjen siden 2019 og har de siste årene vært med på over 650 boligsalg som gir god kunnskap om lokalmiljøet. Høy faglig kvalitet er viktig for han, og han har god kjennskap til alle sider ved et boligsalg.

Velger du Ole Jakob, så velger du trygt - og kan være sikker på at prosessen er i gode hender.

Selv om det er Ole Jakob som skal gjøre jobben, så har vi et av Norges største eiendomsmeglerforetak i ryggen i tillegg til solid erfaring og kompetanse fra kontoret i Markens. Slik sikrer vi en trygg og god prosess. Vi har stort fagmiljø å spille på bak meglerne slik at vi alltid leverer topp kvalitet.

- Jeg har stort personlig engasjement og jobber strukturert og målrettet fra start til slutt. Det viktigste for meg er en ren og ryddig handel - til best mulig pris. Tett oppfølging er viktig for å få en god sluttpris - og der strekker jeg meg langt for å oppnå den beste prisen.

Å lede prosessen frem mot et salg er en stor og viktig oppgave. Å selge bolig er en livshendelse, og det skal gjøres skikkelig. Derfor går jeg løs på oppgaven med ydmykhet og respekt. Hos meg får du den beste oppfølgingen, og et stort personlig engasjement!

Nabolagsprofil

Mollkleivveien 3 - Nabolaget Solsletta/Dønnestad - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tveit Linje 36, 36X	6 min 0.6 km
Kristiansand Kjevik	7 min
Vennesla stasjon Linje F5	17 min 14.1 km

Skoler

Ve skole (1-10 kl.) 384 elever, 20 klasser	7 min 4.6 km
Brattbakken skole (4-7 kl.) 284 elever, 14 klasser	12 min 8.8 km
Heståsen skole (1-3 kl.) 188 elever, 9 klasser	12 min 9.2 km
Kristen VGS Vennesla	17 min
Vennesla videregående skole 624 elever	18 min 14.9 km

«På landet men kort til byen.....»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

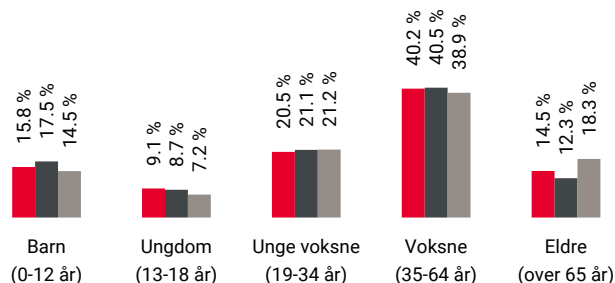
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solsletta/Dønnestad	812	330
Tveit	1 786	696
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tveit barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.4 km
Trollstua barnehage Boen (0-5 år) 26 barn	4 min 2.2 km
Refshalen gårdsbarnehage (1-5 år) 12 barn	5 min 3.1 km

Dagligvare

Joker Tveit Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 0.7 km
Coop Prix Tveit PostNord	4 min 2.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



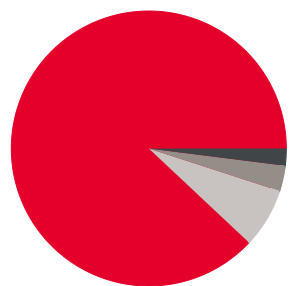
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Solsletta	8 min
	Ballspill, fotball, friidrett	0.4 km
	Ryen balløkke gress	4 min
	Ballspill	2.1 km
	Fitness 24/7	10 min
	Adrenalin Kristiansand	11 min

Boligmasse



88% enebolig
2% rekkehus
3% blokk
7% annet

«Flott plass å bo. Trygt for barn og voksne å bo i Tveit.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rona Senter

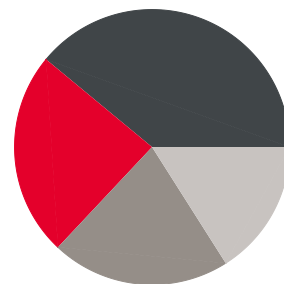
16 min



Vitusapotek Lauvåsen

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
39% 6-12 år
21% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Solsletta/Dønnestad
 Tveit
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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: Mollkleivveien 3
4658 TVEIT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem

Telefon: 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@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