

aktiv.





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Felleskostn.: Kr 547,-
Selger: Sveinar Myhre

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 70/70 kvm
Tomtstr.: 1929.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 110, bnr. 252
Gnr. 110, bnr. 253
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1411250417

Flott selveierleilighet med solrik balkong - Carport m/ elbil-lader - Populær og barnevennlig beliggenhet

Flott og velholdt selveierleilighet i 2. etasje, beliggende i et rolig og attraktivt nabolag på Tveit. Leiligheten er en endeleilighet med gjennomgående planløsning, noe som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse.

Planløsningen består av gang, to praktiske boder, flislagt bad med varmekabler, åpen stue- og kjøkkenløsning samt to gode soverom. Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Det foreligger ingen registrerte avvik i tilstandsrapporten (TG2 eller TG3).

Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med gode solforhold - perfekt for hyggelige stunder utendørs. Det medfølger carport med elbillader.

Verdt å merke seg:

- Carport på ende m/lader
- Endeleilighet
- Solrik balkong
- Bod benyttes som kontor/gjesterom

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	51
Energiattest	124
Nabolagsprofil	130
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, 2 boder, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1929.7 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt og fellesareal.

Beliggenhet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet med kort vei til flotte turområder, badeplasser, dagligvarebutikk, skole, barnehage, idrettsplass og bussforbindelser.

Hamresanden ligger i nærheten og byr på både nydelig sandstrand og fine turmuligheter. Det er også kort vei til Kjevik flyplass. Med bil tar det ca. 18 minutter til Kristiansand sentrum og rundt 10 minutter til Sørlandssenteret.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

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

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskille er av trebjelkelag.
- Bygget er opplyst utført med radonsperre.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

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

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Lovlighet - Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2022

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Frende/958861

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Elbillader carport

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

2. etasje: Gang, 2 boder, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

Standard

Boligen har ingen tilstandsgrad 2 eller 3.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet fiber.

Parkering

Carport med elbil-lader.

Solforhold

Solrik eiendom.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

1913430

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet ved bruk av elektrisitet og varmepumpe.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk for 2024.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 10 476

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 3 276,- og inngår i de kommunale avgiftene.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

709/7565

Felleskostnader inkluderer

Huseierforsikring, renovasjon og brøyting.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 547

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Soltunet

Organisasjonsnummer

922877475

Om sameiet

Sameiet Soltunet

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører til urimelig sjenanse for naboer.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 110, bruksnummer 252, seksjonsnummer 10 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:

4204/110/252/10:

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:252

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1943 - Dokumentnr: 501384 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1946 - Dokumentnr: 500761 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

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:252

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1983 - Dokumentnr: 12561 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

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:252

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1986 - Dokumentnr: 7959 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2019 - Dokumentnr: 375903 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:254

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:255

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:256

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:257

Gjelder totalt 2 plasser ihht vedlagt kartskisse

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2019 - Dokumentnr: 153248 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 709/7565

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:252

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1943 - Dokumentnr: 501384 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1946 - Dokumentnr: 500761 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

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:252

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1983 - Dokumentnr: 12561 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

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:252

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1986 - Dokumentnr: 7959 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2019 - Dokumentnr: 375903 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:254

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:255

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:256

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:257

Gjelder totalt 2 plasser ihht vedlagt kartskisse

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2025 - Dokumentnr: 1078181 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

28.06.2017 - Dokumentnr: 696770 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

Elektronisk innsendt

06.02.2019 - Dokumentnr: 153248 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 709/7565

01.01.2020 - Dokumentnr: 709284 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:110 Bnr:252

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:252

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1943 - Dokumentnr: 501384 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1946 - Dokumentnr: 500761 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

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:252

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1983 - Dokumentnr: 12561 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

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:252

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1986 - Dokumentnr: 7959 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2019 - Dokumentnr: 375903 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:254

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:255

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:256

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:257

Gjelder totalt 2 plasser ihht vedlagt kartskisse

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2019 - Dokumentnr: 153248 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 709/7565

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:252

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1943 - Dokumentnr: 501384 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1946 - Dokumentnr: 500761 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

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:252

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1983 - Dokumentnr: 12561 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252

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:252
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1986 - Dokumentnr: 7959 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2019 - Dokumentnr: 375903 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:254
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:255
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:256
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:110 Bnr:257
Gjelder totalt 2 plasser ihht vedlagt kartskisse
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2025 - Dokumentnr: 1078181 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

28.06.2017 - Dokumentnr: 696770 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:110 Bnr:62
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:110 Bnr:252
Elektronisk innsendt

06.02.2019 - Dokumentnr: 153248 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 709/7565

01.01.2020 - Dokumentnr: 709284 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:110 Bnr:252

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 06.03.2019. Brukstillatelsen gjelder enebolig / oppføring - Mollkleivveien 13A, 19A og 19B. Iflg søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.2019.

Gjenstående arbeid:

Rekkefølgekravet vedr opparbeidelse av sandlekeplass og kvartalslekeplass i friområdet F3 må være ivaretatt innen 01.07.2019.

Det vil ikke bli innvilget ferdigattest for tilatket, her alle 10 boenheter, før alle rekkefølgekrav i reguleringsplanen er ivaretatt.

At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest for bygget. Sameiet er i kontakt med utbygger vedr søknad og fremskaffelse av ferdigattest. Risiko og eventuelle kostnader til sameiet i forbindelse med fremskaffelse av ferdigattest påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.03.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan for Solsletta, Felt B, C1 og C2, detaljreguleringsplan, datert 18.11.2011, rev. 25.02.2012, rev 05.09.2016, rev 22.03.2021. Det skal bygges leiligheter og 2manns-boliger på andre siden av veien. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

83 600 (Omkostninger totalt)

94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 384 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 387 300 (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 83 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

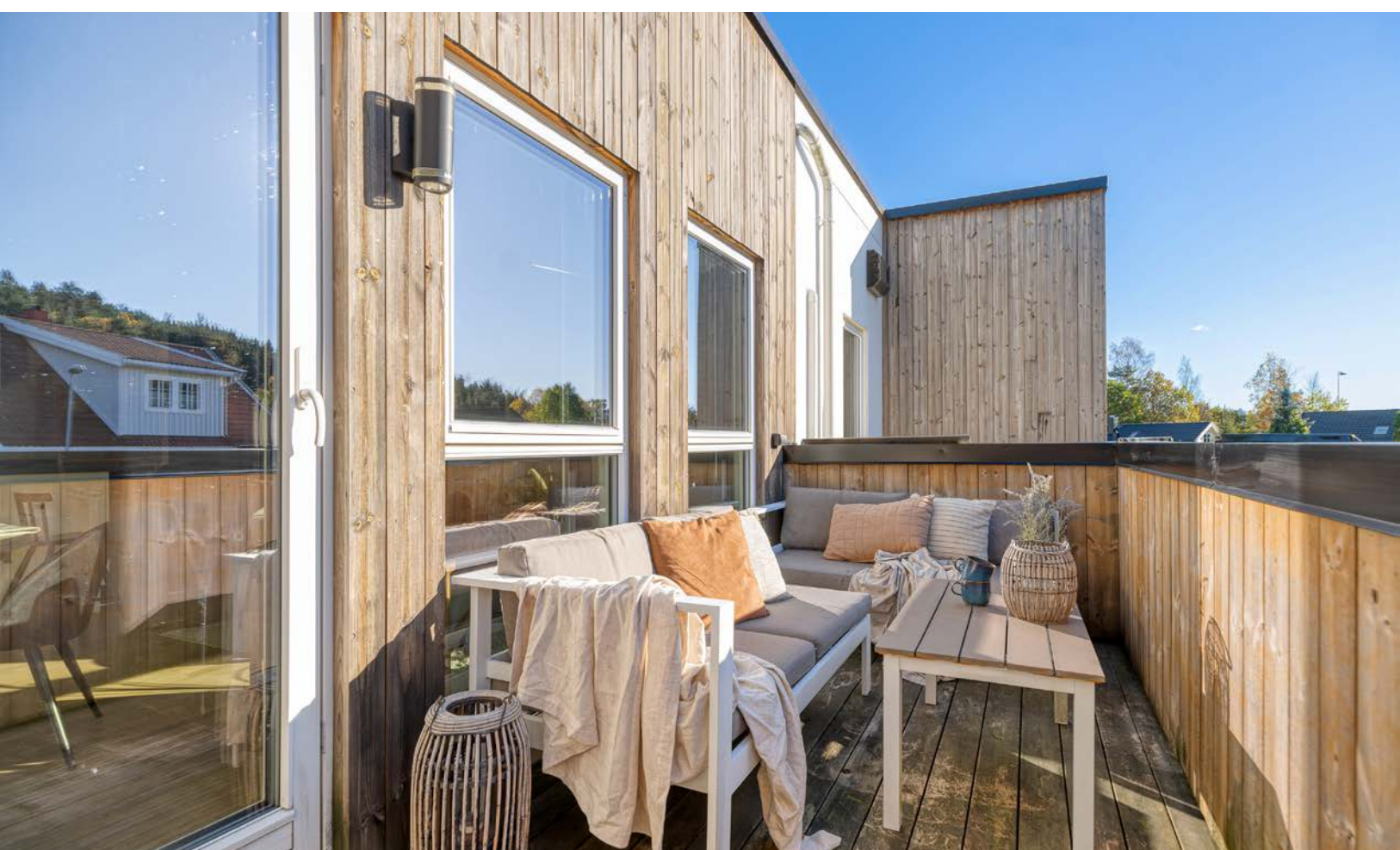
Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.10.2025

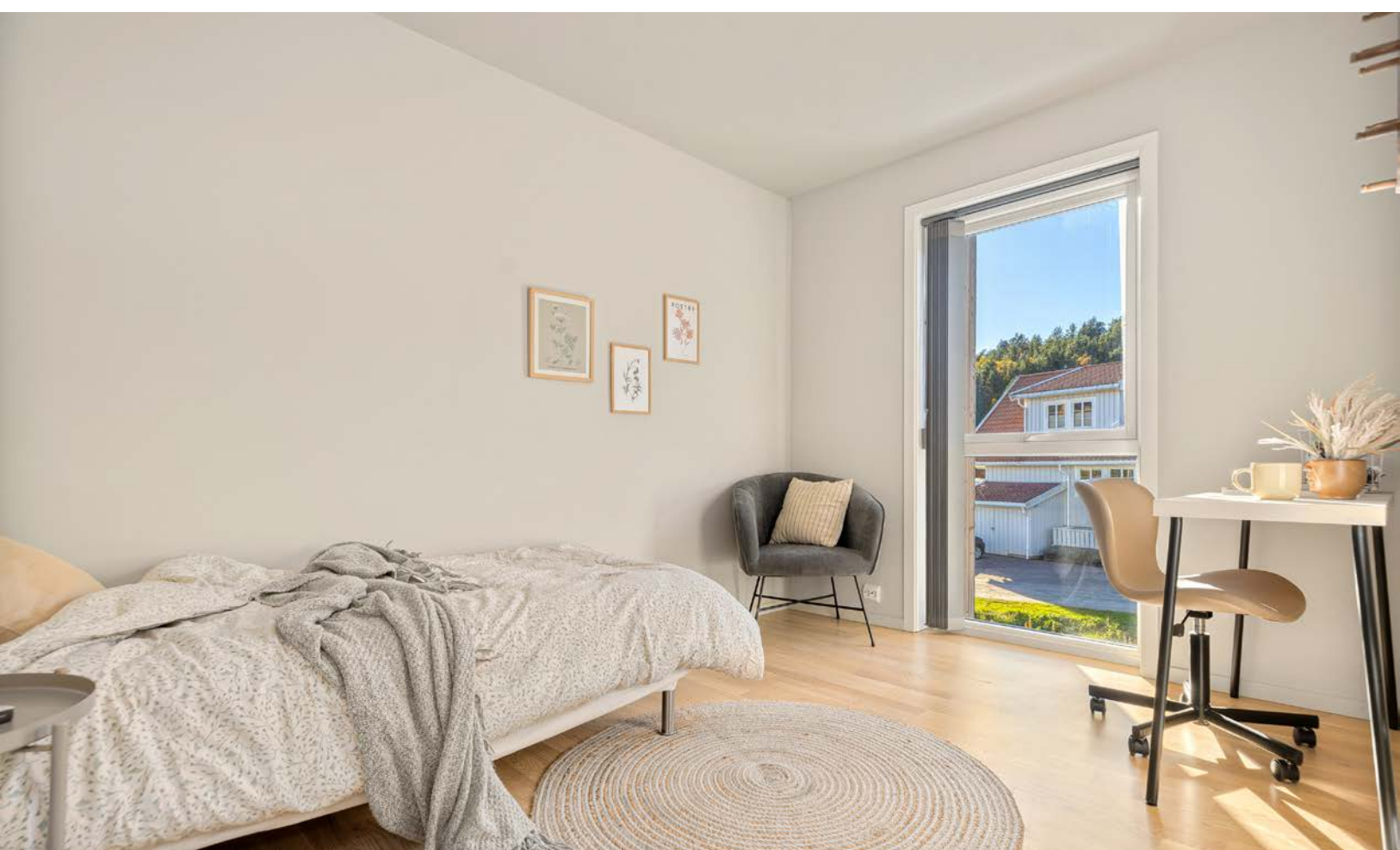






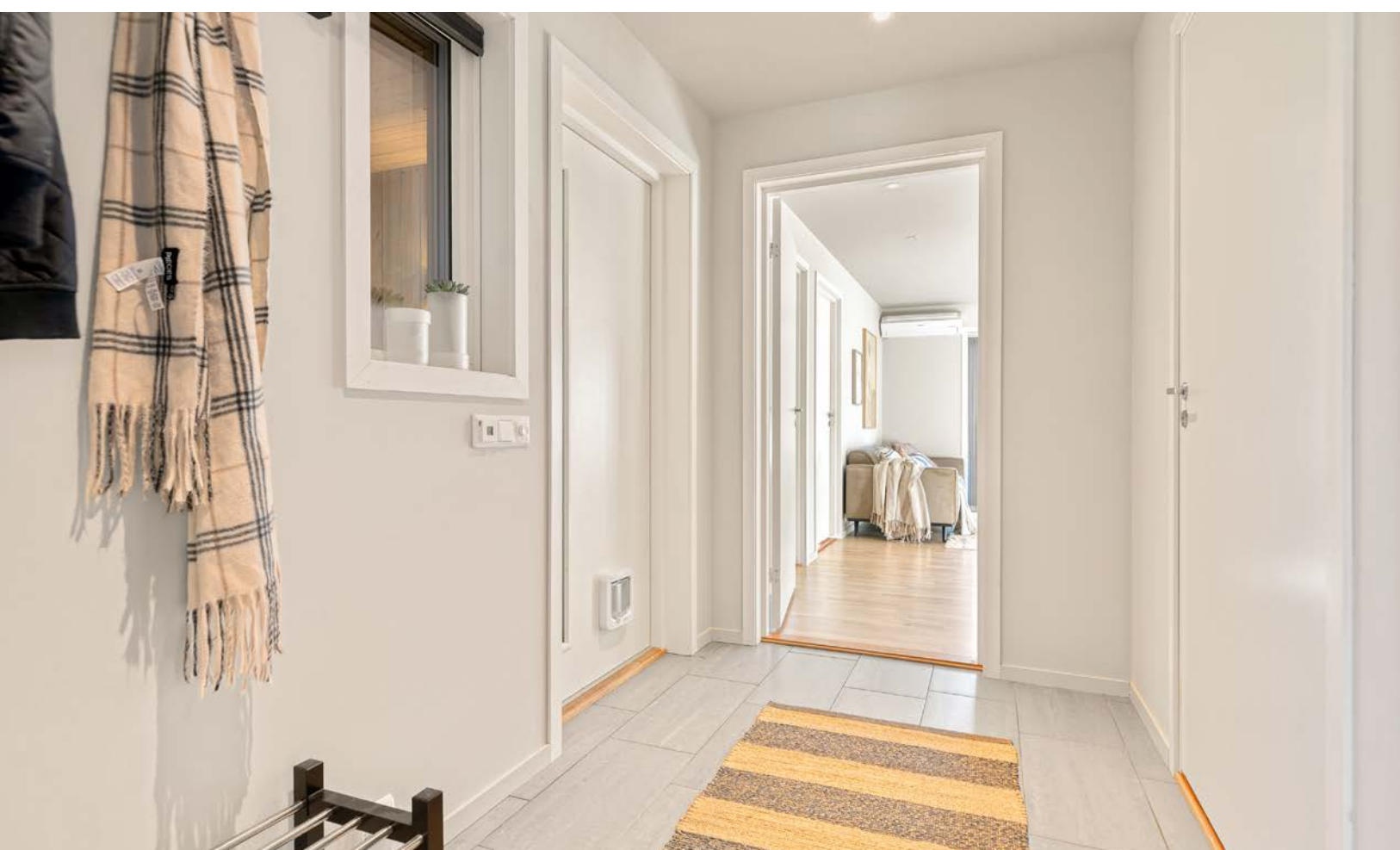




















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Mollkleivveien 19 A, 4658 TVEIT

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 110, bnr. 252, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 20924-2551

Referansenummer: FD1236

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskille er av trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

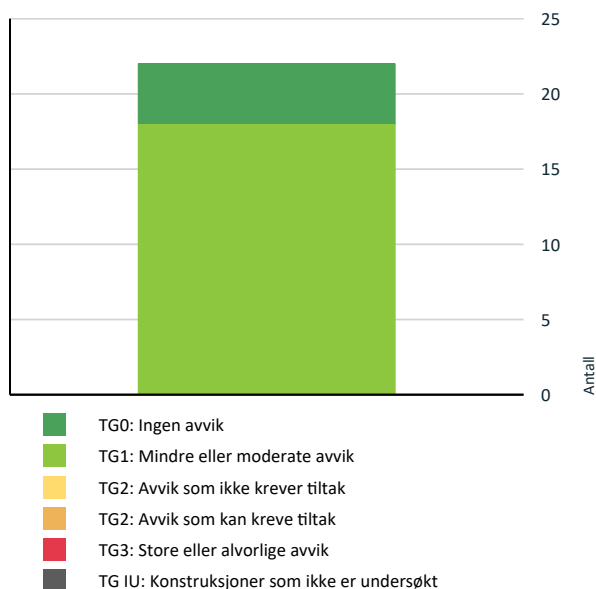
Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 6.10.2025 Klokka 14.00

Det var skyer og 10 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.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2019

Anvendelse

Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Jevnlig kontroll av avløp anbefales slik at det ikke går tett og vann kommer inn i bygget.



TG 1 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og brukslitasje.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag.

Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

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

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.

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.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i skapet på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 boden.

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.

2019

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

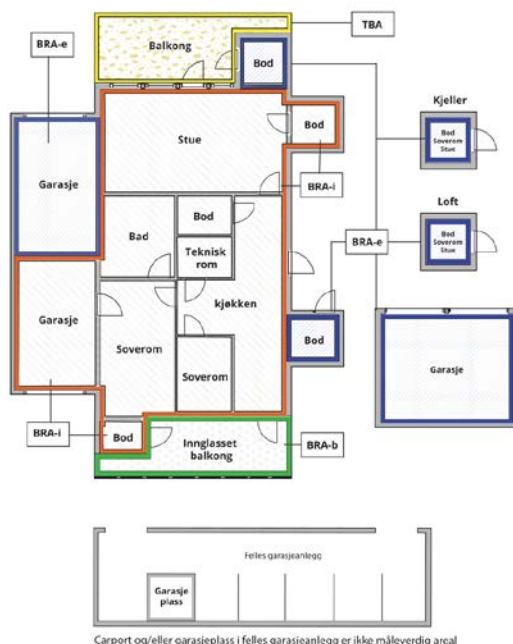
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	70			70	10
SUM	70				10
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom 1, soverom 2, bod 1, gang, bad, stue/kjøkken, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Sveinar Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	110	252		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Mollkleivveien 19 A							
Hjemmelshaver Myhre Sveinar							

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	29.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	06.10.2025		Gjennomgått	26	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FD1236>

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.	
1411250417	

Selger 1 navn
Sveinar Myhre

Gateadresse	
Mollkleivveien 19A	

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: 1411250417

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
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1411250417

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: 1411250417

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sveinar Myhre	ce3c5c75d358daa071e30 bd113d366cac229d664	29.09.2025 07:42:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250417

- 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

MYHRE SVEINAR
MOLLKLEIVVEIEN 19A
4658 TVEIT

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500771878
Kundenr. 4071501
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071501500000057
Fakturabeløp NOK 2619,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 110/252/0/10/1 - MOLLKLEIVVEIEN 19 A
Eier MYHRE SVEINAR

Termin 01 01.01.24-31.03.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	69	m2	8,90	1	010124	310324	153,53	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	69	m2	19,58	1	010124	310324	337,76	25%
EIENDOMSSKATT	1578500	kr	2,07	1	010124	310324	816,75	
Netto							2259,04	
MVA							360,57	
Øreavrunding							-0,61	
Å betale NOK							2619,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1442,29, MVA: 360,57

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04071501 AvtaleGiroreferanse 04071501500000057



Kristiansand
kommune

MYHRE SVEINAR
MOLLKLEIVVEIEN 19A
4658 TVEIT

Eiendom 110/252/0/10/1 - MOLLKLEIVVEIEN 19 A
Eier MYHRE SVEINAR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500820625
Kundenr. 4071501
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071501500000065
Fakturabeløp NOK 2619,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	69	m2	8,90	1	010424	300624	153,53	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	69	m2	19,58	1	010424	300624	337,76	25%
EIENDOMSSKATT	1578500	kr	2,07	1	010424	300624	816,75	
Netto							2259,04	
MVA							360,57	
Øreavrunding							-0,61	
Å betale NOK							2619,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1442,29, MVA: 360,57

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



Kristiansand
kommune

MYHRE SVEINAR
MOLLKLEIVVEIEN 19A
4658 TVEIT

Eiendom 110/252/0/10/1 - MOLLKLEIVVEIEN 19 A
Eier MYHRE SVEINAR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500869322
Kundenr. 4071501
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071501500000073
Fakturabeløp NOK 2619,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	69	m2	8,90	1	010724	300924	153,53	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	69	m2	19,58	1	010724	300924	337,76	25%
EIENDOMSSKATT	1578500	kr	2,07	1	010724	300924	816,75	
Netto							2259,04	
MVA							360,57	
Øreavrunding							-0,61	
Å betale NOK							2619,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1442,29, MVA: 360,57

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04071501 AvtaleGiroreferanse 04071501500000073



Kristiansand
kommune

MYHRE SVEINAR
MOLLKLEIVVEIEN 19A
4658 TVEIT

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500918066

Kundenr. 4071501
Fakturadato 24.10.2024

Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071501500000081
Fakturabeløp NOK 2619,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 110/252/0/10/1 - MOLLKLEIVVEIEN 19 A
Eier MYHRE SVEINAR

Termin 04 01.10.24-31.12.24

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	51,18	1/1	011024-311024		51,18	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	51,18	1/1	011124-301124		51,18	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	51,18	1/1	011224-311224		51,18	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	112,58	1/1	011024-311024		112,58	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	112,58	1/1	011124-301124		112,58	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	112,58	1/1	011224-311224		112,58	25%
EIENDOMSSKATT	1578500,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		816,75	

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04071501

AvtaleGiroreferanse

04071501500000081



Kristiansand
kommune

MYHRE SVEINAR
MOLLKLEIVVEIEN 19A
4658 TVEIT

Eiendom 110/252/0/10/1 - MOLLKLEIVVEIEN 19 A
Eier MYHRE SVEINAR

Grunnlag MVA høy sats: 1442,28, MVA: 360,60

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	500918066
Kundenr.	4071501
Fakturadato	24.10.2024
Forfallsdato	20.11.2024
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04071501500000081
Fakturabeløp NOK	2619,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	04	01.10.24-31.12.24
--------	----	-------------------

Netto	2259,03
MVA	360,60
Øreavrundning	-0,63
Å betale NOK	2619,00

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04071501 AvtaleGiroreferanse

04071501500000081

Sameiet Soltunet Tveit

GRN. 110, Bnr 252 og 253

Mollkleivveien 11-19

4658 Tveit

Vedtatt i medhold av sameiet på årsmøtet 17/7/2019, signert protokoll viser at vedtektene er godkjent av sameiet.

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen Mollkleivveien 11-19, gnr. 110 bnr. 252 i Kristiansand kommune.

Sameiets navn er: Soltunet Tveit

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 10 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel

panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp,

jfr. eierseksjonsloven (esl).

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven.

§ 5. DISPOSISJONSRETT

Seksjonene i første etasje, seksjon nr. 1-5 har eksklusiv disposisjonsrett til uteareal utenfor egen seksjon tilsvarende hele seksjonens bredde samt 3 meter ut fra endevegg i stue (mot vest). Seksjonseier står fritt til å anlegge terrasse o.lign. på arealet. Sameiet kan fastsette retningslinjer for utforming og materialvalg.

Dersom en sameier trenger å passere over areal som er gitt disponeringsrett, skal dette avklares i forkant av behovet.

§ 6. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for

nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Utvendig maling/beis: Fargevalg for sameiet skal være basert på flertallsvedtak i sameiermøtet. Det tillates ikke at det males enkeltvis seksjoner i forskjellige farger. Fasadeendringer skal ikke utføres uten at dette har vært behandlet på sameiermøte. Flertallsvedtak gjelder også i slike tilfeller.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 8. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader)

fordeles på sameierne etter sameiebrøk.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin

andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig

vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Bygningsforsikring skal tegnes under ett for hele bygningsmassen og kostnaden fordeles i henhold til sameiebrøken.

§ 9. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, inkludert

dører og vinduers inn og utside, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt eksklusiv disposisjonsrett. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 10. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge

vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven. Medfører sameieren eller brukerens

oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven.

§ 11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer samt 2 som er vara, avhengig av hva sameiemøtet til enhver tid bestemmer. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av

sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12. SAMEIEMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av forretningsfører

I sameiermøtet har hver seksjon 1- en stemme. Sameiemøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert

fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører hvis sameiemøtet beslutter det. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

§ 14. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om

eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

17/7-19 Soltunet Tveit, Kristiansand



BE-Con AS
Nils Fidjelds vei 6
4628 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201700982-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 06.03.2019

Mollkleivveien - 110/62 - Midlertidig brukstillatelse for Mollkleivveien 13A, 19A og 19B samt dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser

Byggeplass:	Solsletta 17 C	Eiendom:	110/62
Ansvarlig søker:	BE-Con AS	Adresse:	Nils Fidjelds vei 6 4628 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Ruben Mortensen	Adresse:	Moneheia 22 4656 HAMRESANDEN
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Oppføring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

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

Brukstillatelsen gjelder for følgende deler av tiltaket:

- Mollkleivveien 13A, 19A og 19B

Iflg. søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 1.9.2019.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen for Solsletta. Som vilkår er satt:

- Rekkefølgekravet vedrørende opparbeidelse av sandlekeplass og kvartalslekeplass i friområdet F3 må være ivarettatt innen 1.7.2019.
- Det vil ikke bli innvilget ferdigattest for tiltaket, her alle 10 boenheter, før alle rekkefølgekrav i reguleringsplanen er ivarettatt.

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

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Svend Åge Strisland
Telefon

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Søknaden:

Søknad om dispensasjon og midlertidig brukstillatelse for 3 av 10 leiligheter er mottatt 17.2.2019. Det søkes om dispensasjon fra følgende rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen for Solsletta:

- 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.

Søknad om midlertidig brukstillatelse gjelder for Mollkleivveien 13A, 19A og 19B.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Solsletta, Felt B, C1 og C2. Godkjent: 25.4.2012. Formål: Bolig.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger merknad fra styret i Solsletta og Topdalsveien v/styreformann Knut Ole Hauge:

Vi i styret i Solsletta og Topdalsveien Velforening har oppfattet at leilighetsbygget på Gårds/Bruksnr. 110/62 nærmer seg ferdigstillelse og at det er søkt om midlertidig brukstillatelse, samt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan når det kommer til ett par rekkefølgekrav for å kunne ta boligene i bruk. Viser til saksnr 201700849, 201700982, 201700983, 201700984, 201700986, 201700987, 201801630.

Vi støtter utbyggers ønske om å kunne ta ett ferdig leilighetsbygg i bruk og ingen er tjent med at disse leilighetene står tomme når nye eiere venter på å flytte inn. Vi ønsker samtlige nye naboer i vårt område hjertelig velkommen og at utbygger skal kunne få la dette skje.

Alikevel ønsker vi gjerne at Kristiansand Kommune setter en tidsfrist for når kvartalslekeplass i F3 samt «parkområde» langs bekken skal være ferdigstilt. F.eks. innen 3 måneder fra innvilgelsesdato. Dette for å sikre at friområder og park/lek anlegg ferdigstilles for både nye og gamle beboere av området. Den nærmeste lekeplassen til det nye bygget er pr dags dato liten og slitt og trenger oppgradering. Dette vil forhåpentligvis skje ila året (dersom vi i Velforeningen får tilført tilskøtne midler for det), men frem til ny lekeplass er på plass vil belastningen på denne naturlignok være økende med nye naboer.

Vi viser ytterligere til Bestemmelser for reguleringsplan 842 for Solsletta Delplan 2-Vestre del å 25.03.2003

-Før anleggstart av feltene B, C og D skal det opparbeides sandlekeplass i friområde F3, på sletta ved den gamle hoppbakken.

-Friområde – park på sør- og vestsiden av felt C2 skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før felt C2 kan bebygges.

-Før feltene B, C1 og C2 og D kan bebygges skal kvartalslekeplass være opparbeidet i planområdet eller i nærområdet til planen.

Vi mener ut ifra dette at utbygger har hatt god mulighet over flere år til å ferdigstille området tiltenkte utemiljø, og at en ytterligere utsettelse ikke burde være nødvendig. Uansett så støtter vi som sagt utbyggers ønske om å få ta leilighetene i bruk, men ønsker at det fastsettes en konkret dato for ferdigstillelse av friområder og lekeplass.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentarer til protester:

Bygningsmyndigheten leser ikke innkommet merknad som noen protest. Kommunen er enig med Velforeningen i at det bør settes en dato for ferdigstillelse, og det kan heller ikke innvilges midlertidig brukstillatelse uten at det settes frist for ferdigstillelse, jf. SAK10 § 8-1. Det settes derfor vilkår i dette vedtak om ferdigstillellesdato for opparbeidelsen av lekearealer og friområde iht. rekkefølgebestemmelsen.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas

en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanen. Rekkefølgekravene er som følger:

- 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.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakhaver at:

«Ettersom rekkefølgekravet som er satt for brukstillatelse for boligene ikke er fullført ennå er midlertidig brukstillatelse for boligene i strid med planen. Det søkes derfor dispensasjon fra rekkefølgekravet for midlertidig bruk av alle 10 leilighetene med tilhørende carporter.

Etter en totalvurdering mener vi at det foreligger hjemmel for dispensasjon som omsøkt jf plan- og bygningslovens §19-2. Hovedbegrunnelsen for dette er som følger:

- Reguleringsplaner skal sikre en forutsigbar utvikling i områder som er lagt ut til boligformål. Dette gjelder både for tiltakshaver, naboer, kommunale, statlige og regionale myndigheter.
- Gjeldende plan stiller som nevnt rekkefølgekrav for bruk av boligene. Kravet gjelder «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».
- Tiltakshaver er selvfølgelig innstilt på å oppfylle kravene og dette arbeidet pågår parallelt med byggingen. Pr. tiden er 3 stk leiligheter klare til bruk, men det vil trolig også bli behov for midlertidig bruk av flere av leilighetene før alle rekkefølgekravene er oppfylte. Uansett vil rekkefølgekravene være oppfylte før det skal søkes om ferdigattest. Vi ber derfor om at kravet endres til ferdigattest.
- Etter vår vurdering vil en dispensasjon ikke skape presedens da hver sak må sees i sammenheng med det aktuelle området og konkrete forhold i saken. Rekkefølgebestemmelsen skal blant annet sikre kommunen og brukerne at forholdene det stilles krav til blir gjennomførte. Dette vil uansett bli sikret med bankgaranti, så opparbeidelsen av sandlekeplass og kvartalslekeplass i friområde F3 i overordnet plan, og friområde- park på sør- og vestsiden av C2 vil bli opparbeidet i henhold til utomhusplanen. Hverken naboer, kommunen eller omgivelsene er negativt berørt av tiltakets dispensasjonsforhold. Etter vår mening er det en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon som omsøkt da de nye boligene kan tas i bruk. Konsekvensene for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet ansees som ivare tatt jf. lovens krav.»

Hensyn:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er:

Hensynet bak rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner er å sikre at infrastruktur og utearealer blir opparbeidet i tråd med, og ihht gitte frister i reguleringsplanen. Dette for å ivareta interessene for dem som skal bosette seg i området. Samtidig skal rekkefølgebestemmelsene sikre kommunal overtagelse av ulike formålsarealer slik at vedlikehold og rettigheter ivaretas før den ansvarlige utbyggeren trekker seg ut av feltet.

Konkret vurdering:

Rekkefølgekravet i gjeldende reguleringsplan viser til at lekeplass og friområde park skal være ferdig opparbeidet før det innvilges brukstillatelse for boligene. Rekkefølgebestemmelsen er satt slik i plan for å sikre at opparbeidelsen er gjennomført før innflytting, dette for å sikre at det finnes arealer for lek og rekreasjon når boligene tas i bruk.

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for 3 av 10 leiligheter i prosjektet og dispensasjon fra rekkefølgekravet for alle 10 leilighetene, dvs. at rekkefølgekravet flyttes til ferdigattest.

Det anses som uheldig å dispensere fra rekkefølgekrav, hvor man i ytterste konsekvens kan ende opp med en plan hvor viktige infrastrukturtiltak og opparbeidelsen av andre viktige elementer innenfor planavgrensningen ikke blir ferdigstilt, enten i rett tid eller ikke i det hele tatt.

Bygningsmyndigheten mener likevel i denne saken at det kan innvilges dispensasjon uten at hensynet bak bestemmelsen tilsesettes. Dette først og fremst grunnet i at det foreligger godkjent utbyggingsavtale for området, en avtale som er sikret med bankgaranti. Rekkefølgekravet vil således bli ivare tatt, enten av utbygger nå, eller av kommunen senere skulle utbygger ikke klare å få gjennomført tiltaket. Det settes også vilkår om at rekkefølgekravet skal være ivare tatt innen 1.7.2019, og at det ikke vil bli utstedt ferdigattest for 10-mannsboligen før kravet er ivare tatt. Det settes videre frist for ferdigstillelse av resterende leiligheter i 10-mannsboligen til 1.9.2019.

Bygningsmyndigheten kan vanskelig se at det finnes kvalifiserte ulemper ved tiltaket, mens det vurderes som en fordel for boligkjøperne å få lov til å flytte inn i boligene til avtalt tid, samtidig som det er en fordel for tiltakshaver å få avlevert boligene. Ift. en videre presedensfare anses denne som begrenset. Tiltaket er det eneste som er påbegynt i planen, og rekkefølgekravet vil derfor være ivaretatt innen det er tid for å søke brukstillatelse for resterende boliger i planen.

Konklusjon:

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

- Rekkefølgekravet vedrørende opparbeidelse av sandlekeplass og kvartalslekeplass i friområdet F3 må være ivaretatt innen 1.7.2019.
- Det vil ikke bli innvilget ferdigattest for tiltaket, her alle 10 boenheter, før alle rekkefølgekrav i reguleringsplanen er ivaretatt.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr.3000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Svend Åge Strisland
Ingeniør/saksbehandler

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Ruben Mortensen, Moneheia 22, 4656 HAMRESANDEN

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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



BE-Con AS
Nils Fidjelds vei 6
4628 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201700982-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 14.08.2017

Mollkleivveien 110/62 – boliger og carport- rammetillatelse.

Byggeplass:	Solsletta 17 C	Eiendom:	110/62
Ansvarlig søker:	BE-Con AS	Adresse:	Nils Fidjelds vei 6 4628 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Ruben Mortensen	Adresse:	Moneheia 22 4656 HAMRESANDEN
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Oppføring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#), [20-2](#) og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter nybygg av boliger og carport. Tegninger og situasjonsplan mottatt 20.01.17 og supplert 10.07.17 ligger til grunn for godkjenningen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanen Solsletta, Felt B, C1 og C1, sist datert 05.09.16, § 1.1 om maksimalt tillatt bebygd areal.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § [21-2](#), jf SAK10 § [5-4](#), er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden gjelder bolig- og leilighetsbygg med tilhørende utearealer og carport. Søknaden gjelder samlet 14 boenheter. Søknaden ble mottatt den 20.01.17 med mangler, og supplerende materiale ble innsendt den 10.07.17.

Bebygd areal oppgis til å være 1183 m2.

Postadresse
Kristiansand kommune

Planavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Fredrik Sund
Telefon
+47 38 24 32 27

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Solsletta felt B, C1 og C2, sist datert 05.09.2016. Formålet er boliger – konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplanen ble først vedtatt 25.04.2014, og vedtatt endret i 2016.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter Naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til Naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen for Solsletta felt B, C1 og C2 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Foreslått grad av utnytting er 3% høyere enn hva som er fastsatt i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen ble nylig endret, for å hjemle en mindre utbygging av feltet, uten parkeringskjeller, og med økt sikring mot flom. Regulant feilberegnet utnyttelsesgraden med et par prosent. Prosjektet som ble presentert og hørt i forbindelse med planendringen er lik hva som nå byggesøkes. Plan- bygg og oppmålingsetaten aksepterte prosjektet i grove trekk, og vedtok planendringen ved delegert myndighet.

Det foreligger ingen protester eller merknader til søknaden. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 1.1, om hvor mye av feltet som kan være bebygd areal. Bestemmelsene setter en andel maksimalt tillatt bebygd areal til 35 %. Dispensasjonen gjelder for å kunne få bygd ut 38 % av feltet. Det er altså et avvik på rundt 3 %, eller 150 m² av et felt på 3089 m².

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.

Vi vurderer at det siste er tilfellet her. Reguleringsbestemmelsenes begrensning på 35% bebygd areal er til hinder for utbyggingen som lå til grunn planendringen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har ingen innvendinger mot at tiltakene kan oppføres, på de vilkår som er listet under Naboer har heller ingen innvendinger. Å kreve en ny reguleringsplan/ endring vil i dette tilfellet være en unødvendig bruk av både private og kommunens tid og penger. Utbyggingen det søkes om gjelder færre boenheter enn hva den opprinnelige reguleringsplanen la opp til. Vi vurderer det som positivt at antall boenheter er redusert, gitt feltets usentrale beliggenhet. En parkeringskjeller her ville vært utsatt for flom, og var ikke ønskelig at ble bygget ut. Avviket i utnyttelse skyldes at parkering er flyttet til bakkeplan fra en parkeringskjeller.

Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra vil ikke bli vesentlig tilsidesatt. Dispensasjonen hjemler en mindre utbygging enn hva den opprinnelige reguleringsplanen la opp til. Dispensasjonen er nødvendig fordi utnyttelsen ble satt et par prosent for lavt da planen ble endret i 2016. Bakgrunnen for at planendringen ble vedtatt var prosjektet som det nå søkes om.

Plan- og bygningsssjefen konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. På bakgrunn av dette innvilger vi dispensasjonssøknaden.

Byggetomten:

Byggetomten er relativt flat og tidligere ubebygget. Del ligger mellom en bekk og en adkomstvei.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger skal gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan og bygningsssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 10.01.17 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist en grei utforming av ny bebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som overkant gulv 1. etg fastsettes til cote + 35,9. (NN1954 eller NN2000)

Øvre gesims fastsettes til cote + 41,6 for vestbygget og 44,5 for østbygget. (NN1954 eller NN2000)

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Parkering og uteareal:

Reguleringsplanens § 1.4 sier det skal etableres 1,5 parkeringsplasser per boenhet i felles anlegg, samt 2 sykkelplasser. Boenhetene i felt C2 med egen avkjørsel markert i plankart skal ha parkering på egen grunn. Felt C2 – som det her søkes rammetillatelse for- skal ha én HC- parkeringsplass.

Plassering av parkering er vist i situasjonskart mottatt 20.01.2017 og skal opparbeides slik de er vist. Dersom plassene skal sikres for de enkelte boenhetene eiendommen, må det kreves tinglyst erklæring om at plassene skal følge leilighetene. Uteareal på 110/252 skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4.

VA-tilkobling:

Det forutsettes at det er avklart med KIV-Vann og avløp v/Marked og myndighetsseksjonen angående vann, spillvann, overvann, sprinklervann, slokkevann etc. for tiltaket. Dette gjelder nybygg, hvor tiltaket omfatter vann og avløp.

Det gjøres oppmerksom på minste avstand mellom bebyggelse inklusive støttemur, garasje og offentlig vann- og avløpsanlegg er 4 meter.

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet før det gis igangsettingstillatelse.

Eiendomsforhold:

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

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk,

Det er viktig at dette forholdet blir vurdert. Det er økende frekvens av kraftig nedbør på kort tid.

Området ligger like ved en åpen bekk, med en viss risiko for flom. Det stilles derfor krav til at privat infiltrasjonsanlegg skal være ansvarsbelagt. Tidligere er det gjort en faglig vurdering av den planlagte utbyggingen i området, datert 04.08 2016. De faglige anbefalingene skal legges til grunn for utbyggingen.

Adresse:

Matrikkelavdelingen har tildelt tiltaket disse adressene: for bygg mot øst blir adressene mollkleivveien 1 til 9 og Mollkleivveien 11A til 19 B for bygget mot vest mot bekken. Se utsnitt under:



Mollkleivveien 1 gnr/bnr 110/257
Mollkleivveien 3 gnr/bnr 110/256
Mollkleivveien 5 gnr/bnr 110/255
Mollkleivveien 7 gnr/bnr 110/254
(carport og boder) gnr/bnr 110/253

Mollkleivveien 11 A, 13 A, 15 A, 17 A, 19 A, og 11 B, 13 B, 15 B, 17 B, 19 B, gnr/bnr 110/252.

Avfall:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse, jf TEK10 §§ [9-6](#) og [9-7](#)

Avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

- Oppføring av bygninger, siden tiltaket samlet overskrider 300 m² bruksareal.
- i tillegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn byggavfall. Gravemasser defineres ikke som byggavfall.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsetting kan først gis når:

1. Komplett søknad om igangsettingstillatelse er innsendt. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Innvendig og utvendig rørarbeid skal være godkjent.
3. Tekniske planer skal være revidert i tråd med ingeniørvesenets tilbakemelding.
4. Utomhusplaner skal revideres i tråd med parkvesenets tilbakemelding. Utomhusplaner skal vise sykkelparkering, permeable flater, vegetasjon og beplantning, samt eventuelle sikringstiltak for flom og av stup/skreinter.
5. Godkjenning av tilkobling, inn- og utvendig rørarbeid, utomhusplaner og tekniske planer skal legges ved søknad om igangsetting.
6. Privat fordrøringsanlegg, geoteknikk, grunnarbeider, terrengarbeider, overvannshåndtering skal være ansvarsbelagt.
7. Solsletta være opparbeidet etter kommunal veinormal som A2-vei, og det skal være sammenhengende gang- og sykkelvei fra planområdet til Ryen.
8. Areal mellom østbygg og vestbygg tillates ikke benyttet til bilkjøring, men skal opparbeides som adkomst og uteareal.
9. Det skal være foretatt geologiske undersøkelser for påvisning av evt fare for ras.

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.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

gebyr:

Vi har beregnet følgende gebyr:

Bygg med én boenhet:		24 500,-
Tillegg per boenhet:	9 200,- X 13 boenheter	119 600,-
Større garasjer:	10 000 X 2	20 000,-
Dispensasjon fra plan:		14 500,-
Teknisk plan:		8 400,-
Utomhusplan		5 000,-
Kartavgift:		1000
Sum:		193 000,-

Behandlingsgebyr til sammen kr 193 000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

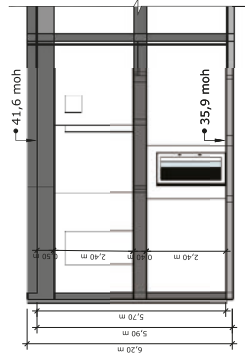
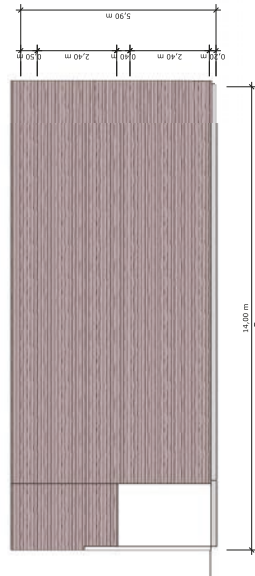
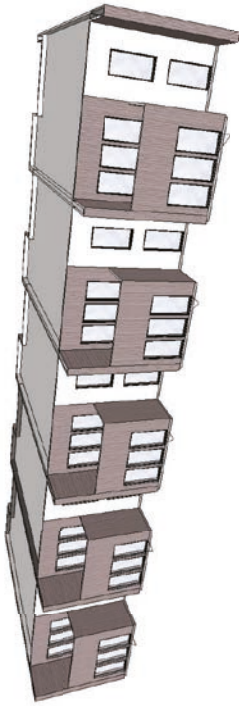
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Fredrik Sund
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift



Ferdig gule for
inngangspåen = 35,9 moh



Prosjekt:
Ferdig gule for
Søkket - vestbygg

Tilskuddsnavn:
Ruben Mortensen

Rekruttskole:
Fosdalen

Målestokk:
1:100 (A2)

Teiknede:
JN

Dato:
2018-06-06



Stuv 1: 12.4 m², Stuv 2: 12.1 m², Bad/Anslutningen: 5.0 m², Gång: 13.3 m², totalt: 86.4 m²



Projekt:
Förstudie
Solskatta - verksamhet

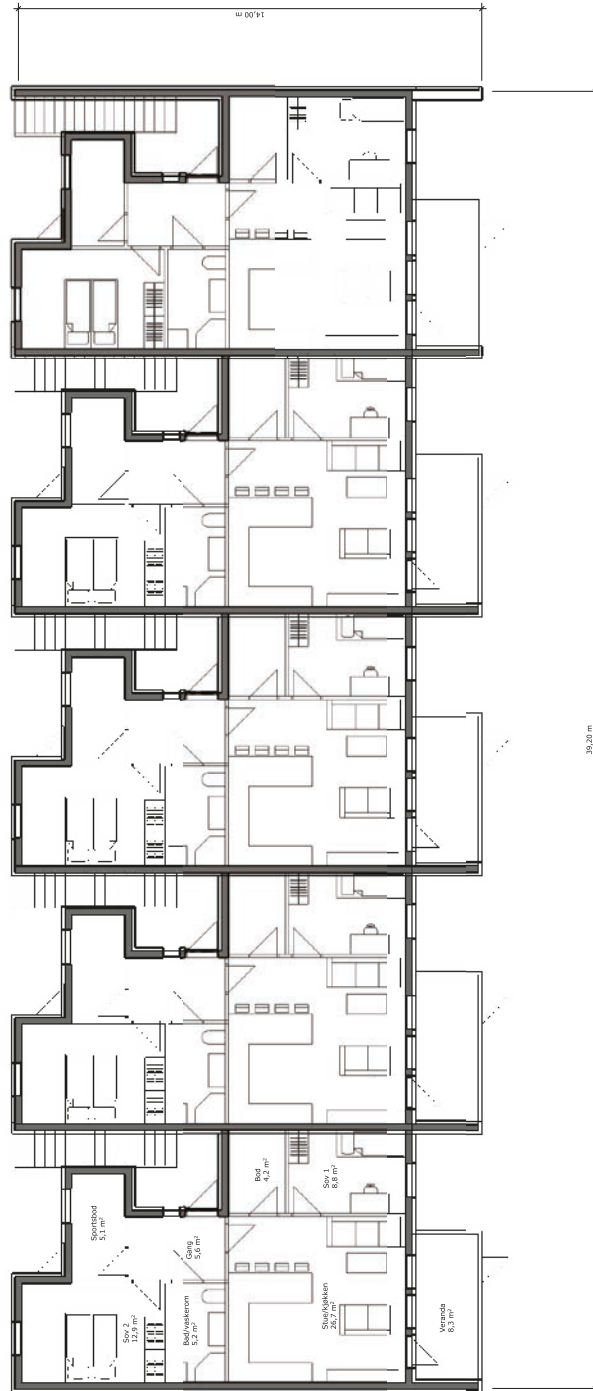
Tillåtnav:
Ruben Mortensen

Reskrivare:
Plan 1.0g

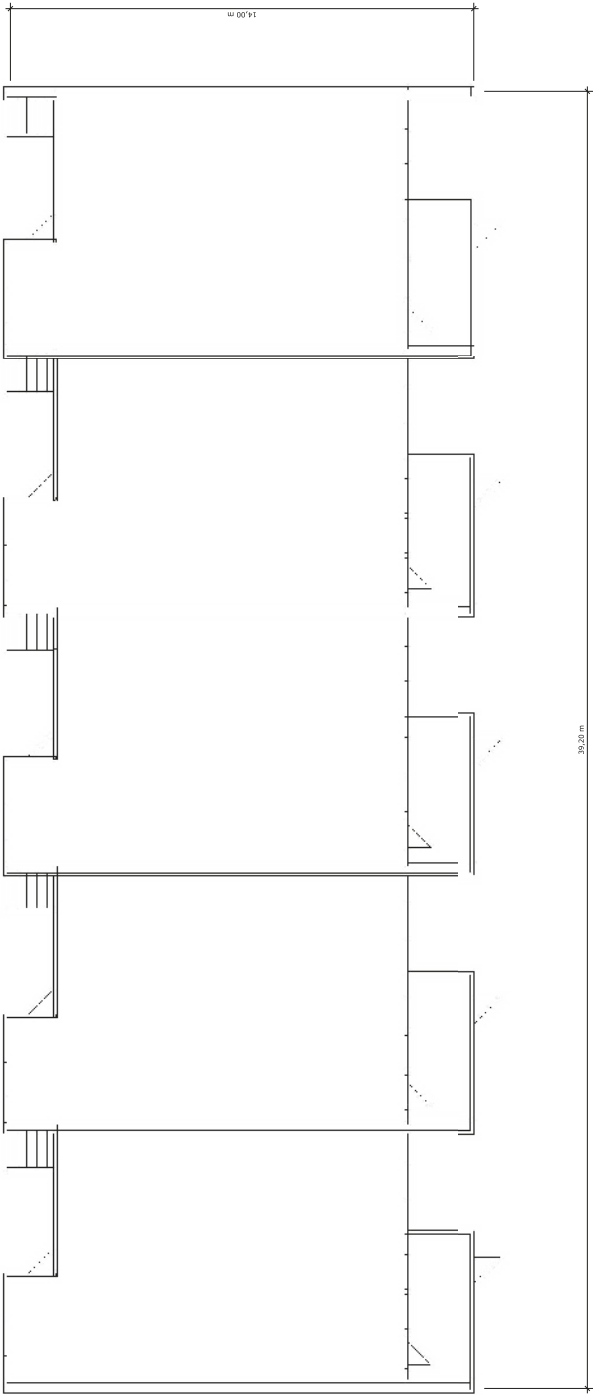
Måstak:
1:100 (A2)

Teknik:
A2

Datum:
2023-06-06



22A pr. leilighet i 2 etg, innemfor
yttervegger, inkludert innervegger = 65,5 m2



Projekt:
Forschungsbau
Solidität - verborgen

Tillatshaver:
Ruben Mortensen

Reskrivelse:
Plan 1-4

Målestokk:
1:100 (A2)

Tegnet av:
JN

Dato:
2014-06-16

Prosjekt:
Leilighetsbygg
Solsletta - østbygg

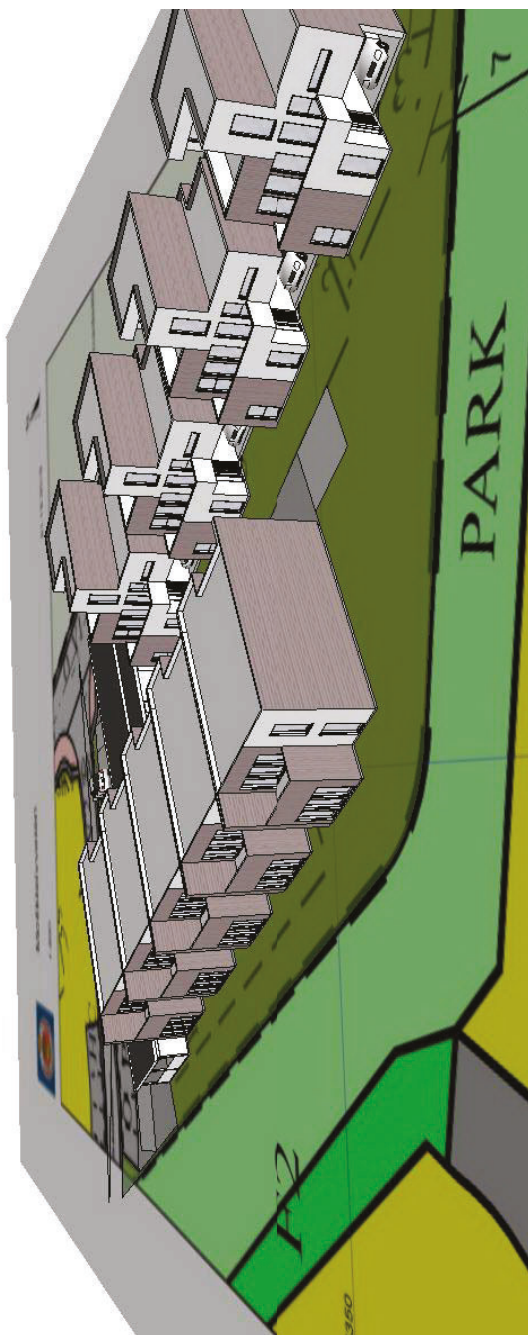
Tiltakshaver:
Ruben Mortensen

Beskrivelse:
Perspektiv

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
30.11.2016



Prosjekt:
Leilighetsbygg
Solsletta - østbygg

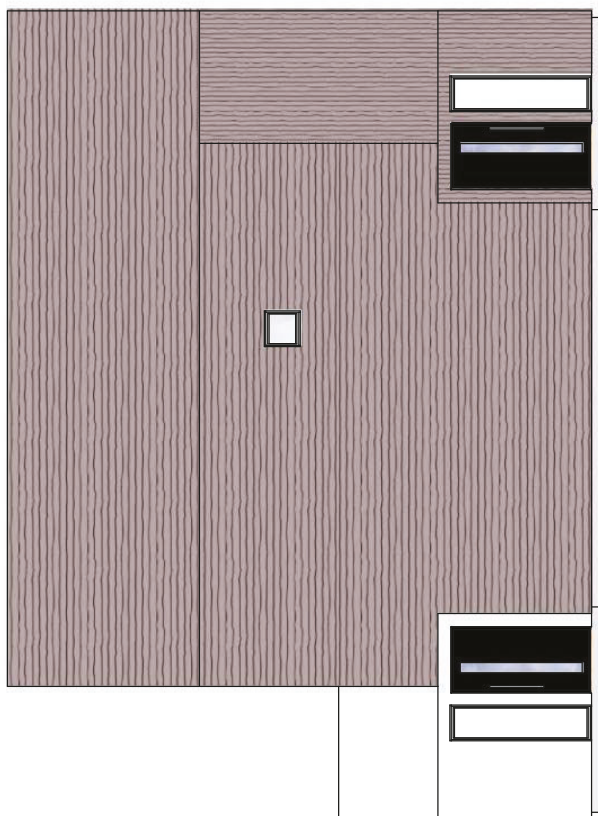
Tiltakshaver:
Ruben Mortensen

Beskrivelse:
Fasader

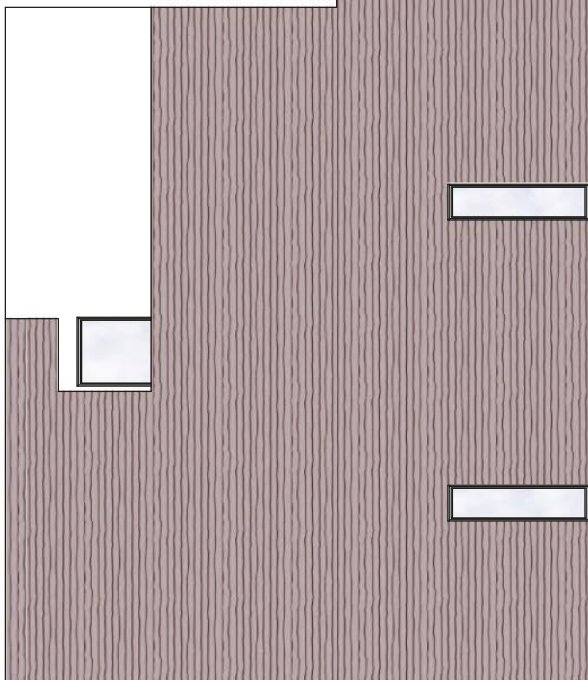
Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
30.11.2016



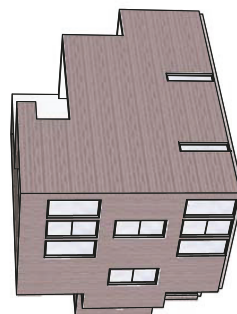
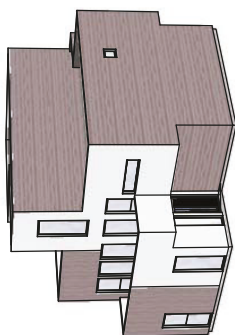
Sør

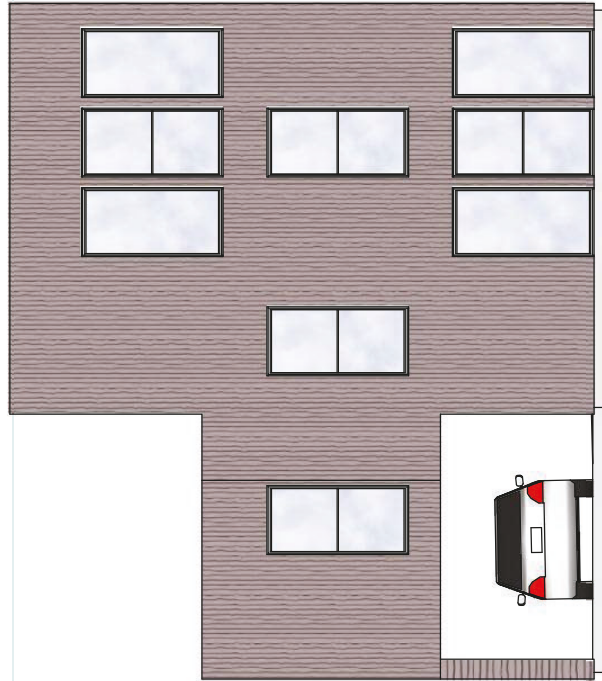


Nord

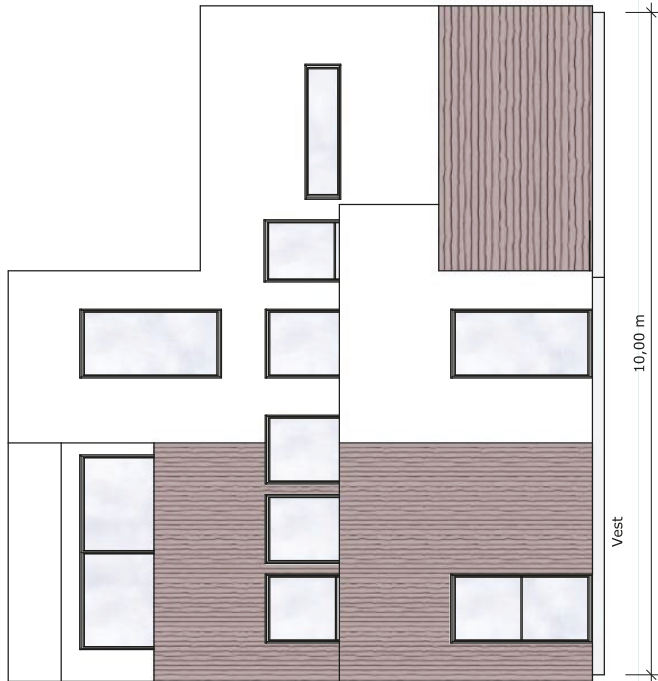
12,00 m

Ferdig gulv for
inngangsplan = 35,9 moh





Øst



Vest

10,00 m



Prosjekt:
Leilighetsbygg
Solsletta - østbygg

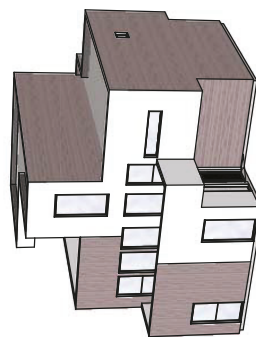
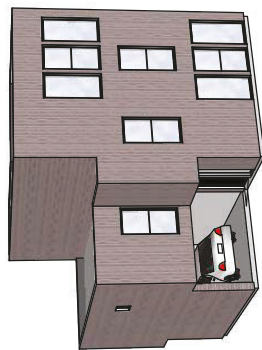
Tiltakshaver:
Ruben Mortensen

Beskrivelse:
Fasader

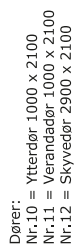
Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
30.11.2016



Ferdig gulv for
inngangsplan = 35,9 moh

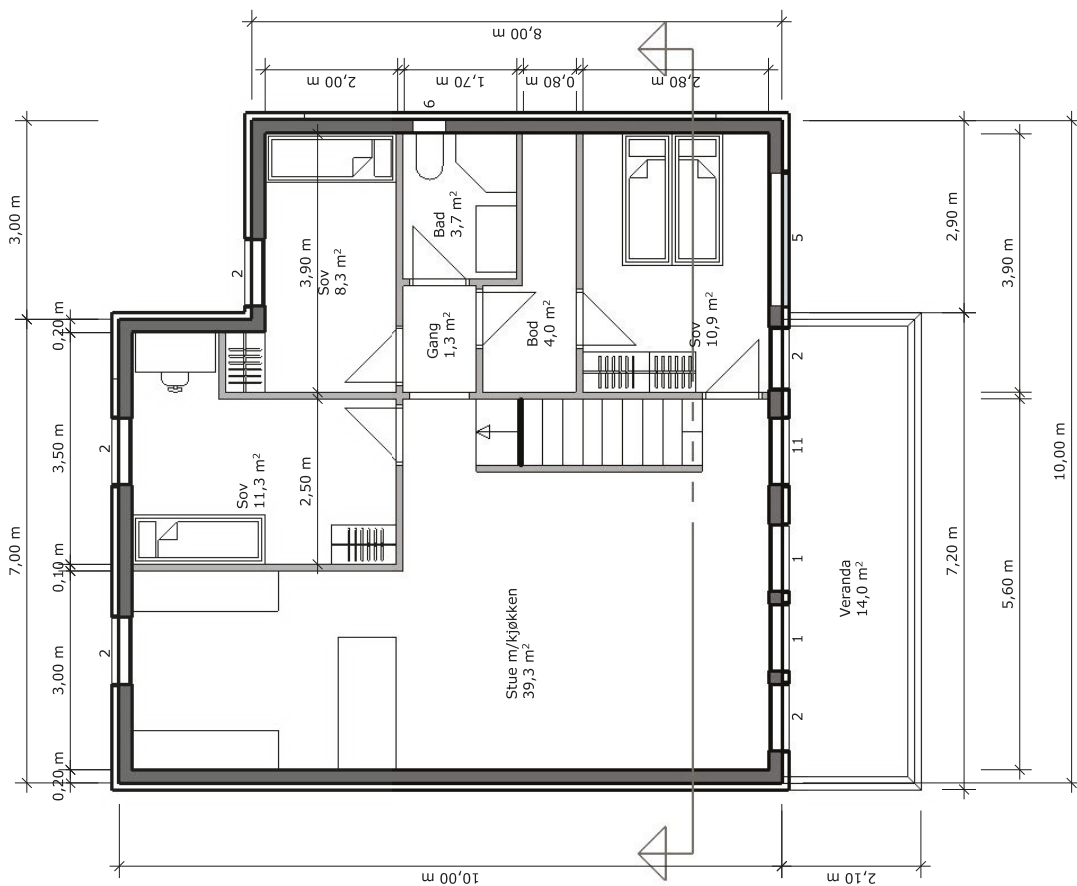


Vindusliste:

Nr.1 = 1000 x 2100 F
 Nr.2 = 1000 x 2100 L
 Nr.3 = 500 X 2100 F (eventuelt brannvindu)
 Nr.4 = 500 X 2100 F
 Nr.5 = 2000 x 500 F
 Nr.6 = 500 x 500

Dører:

Nr.10 = Ytterdør 1000 x 2100
 Nr.11 = Verandadør 1000 x 2100
 Nr.12 = Skyvedør 2900 x 2100



Prosjekt:
 Leilighetsbygg
 Solsletta - østbygg

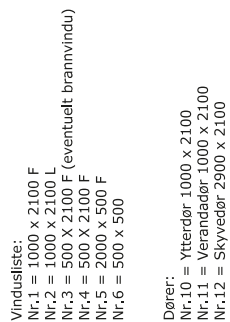
Tiltakshaver:
 Ruben Mortensen

Beskrivelse:
 Plan 2. etg

Målestokk:
 1:100 (A4)

Tegnet av:
 JN

Dato:
 30.11.2016





Prosjekt:
Leilighetsbygg
Solsletta - østbygg

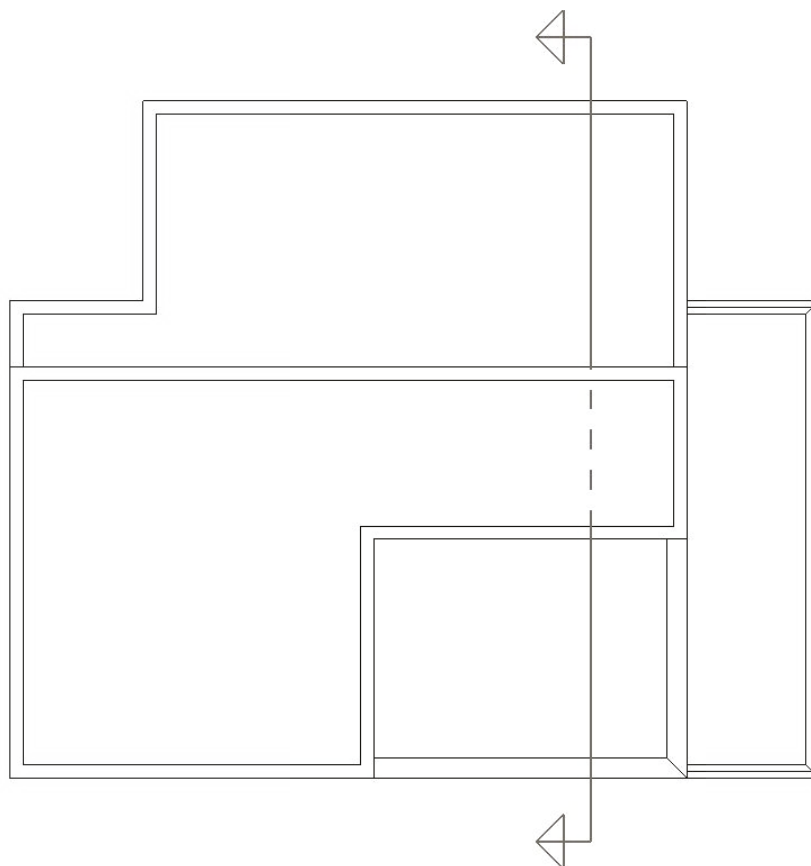
Tiltakshaver:
Ruben Mortensen

Beskrivelse:
Plan tak

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
30.11.2016



Prosjekt:
Leilighetsbygg
Solsletta - østbygg

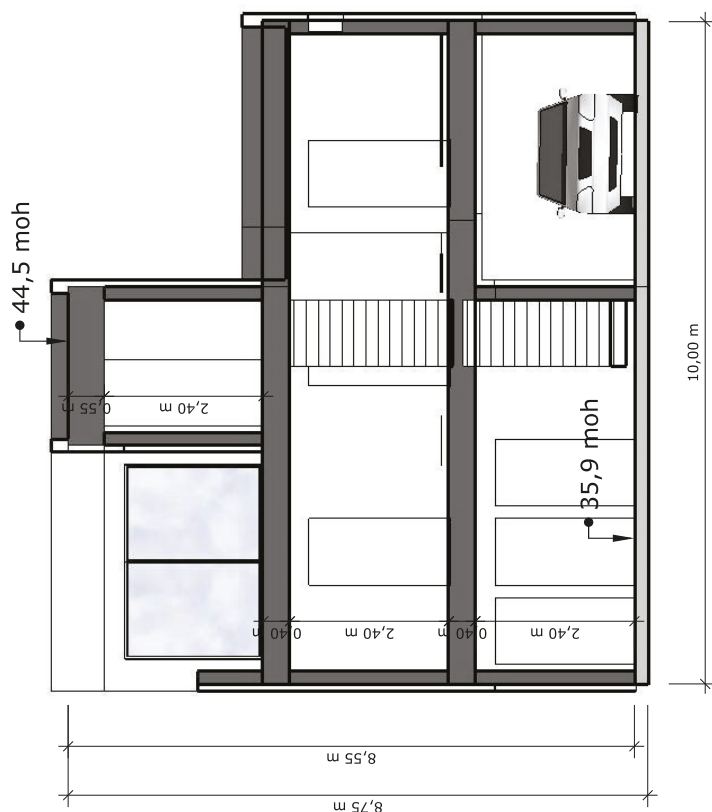
Tiltakshaver:
Ruben Mortensen

Beskrivelse:
Snitt

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
30.11.2016





Prosjekt:
Leilighetsbygg
Solsletta - Carporter -
sportsboder

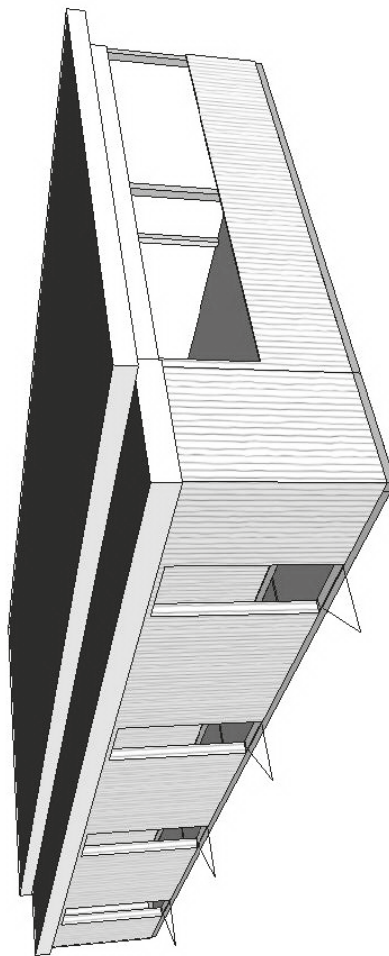
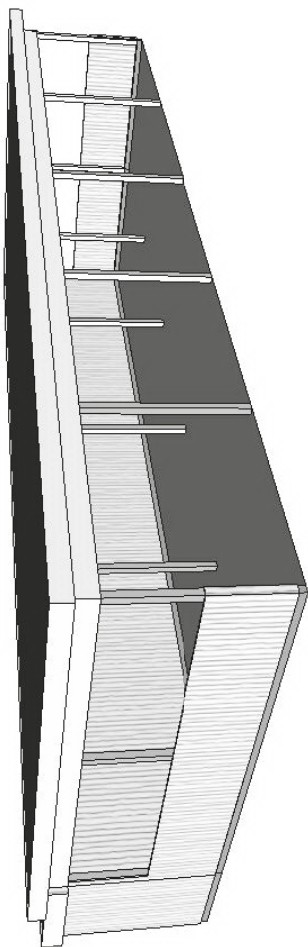
Tiltakshaver:
Ruben Mortensen

Beskrivelse:
Perspektiv

Målestokk:
1:100 (A2)

Tegnet av:
JN

Dato:
18.01.2017





Prosjekt:
Leilighetsbygg
Solsletta - Carporter -
sportsboder

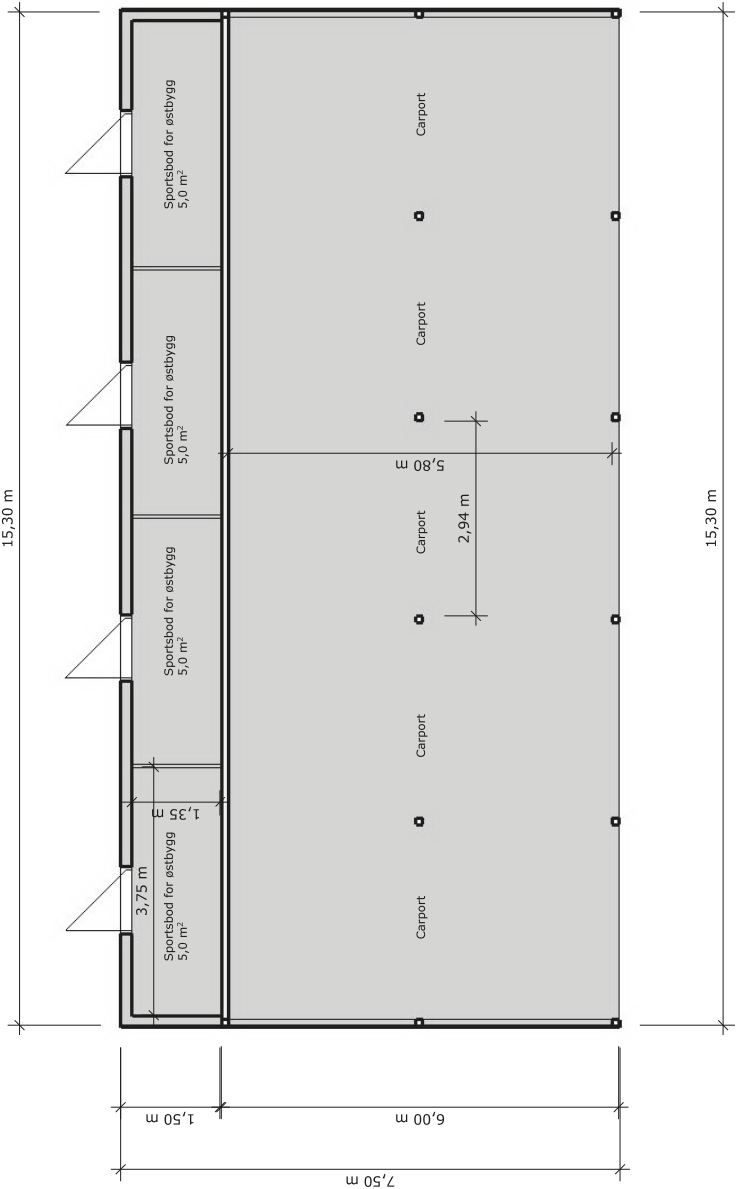
Tiltakshaver:
Ruben Mortensen

Beskrivelse:
Plan

Målestokk:
1:100 (A2)

Tegnet av:
JN

Dato:
18.01.2017





Prosjekt:
Leilighetsbygg
Solsletta - Carporter -
sportsboder

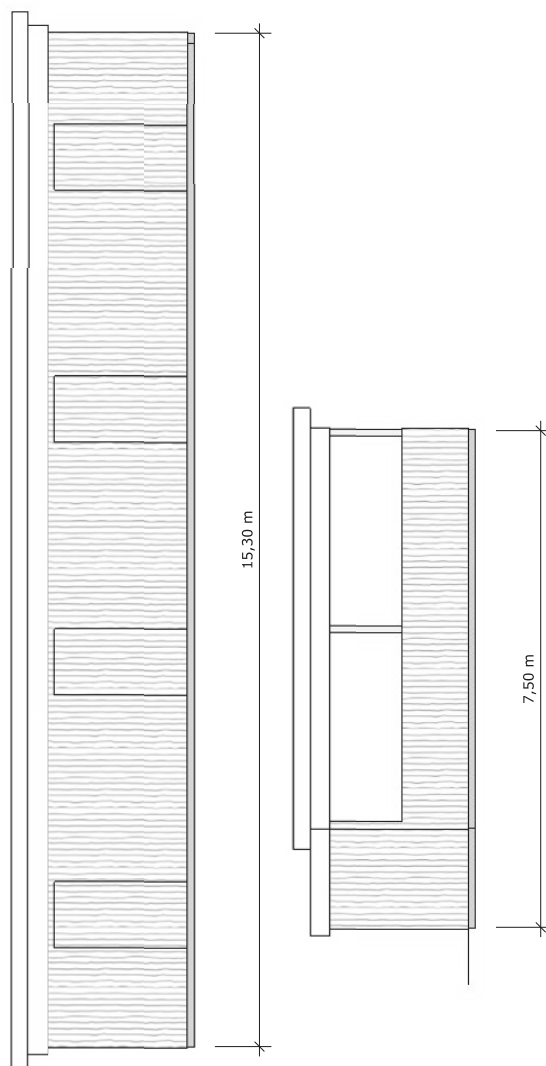
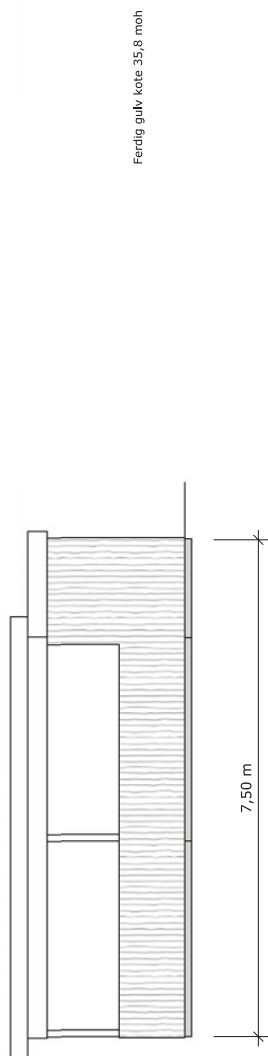
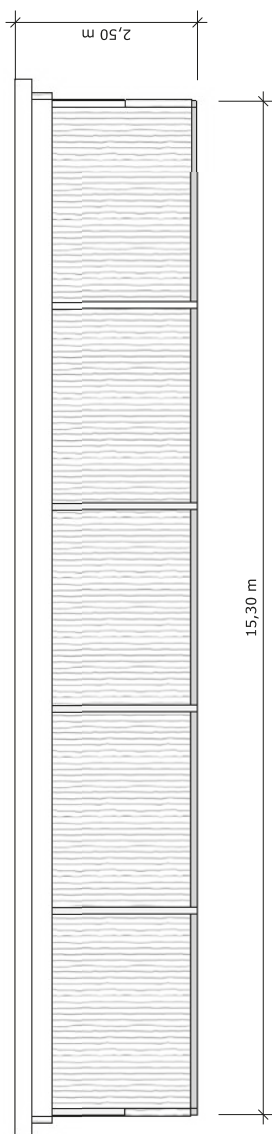
Tiltakshaver:
Ruben Mortensen

Beskrivelse:
Fasader

Målestokk:
1:100 (A2)

Tegnet av:
JN

Dato:
18.01.2017



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602483078
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 985713510 Navn KRISTIANSAND KOMMUNE Adresse Postboks 417 Lund, 4604 KRISTIANSAND S

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 917991421 Navn MOR EIENDOM AS Bruksenhet Adresse Moneheia 22, 4656 HAMRESANDEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1001 Gnr 110 Bnr 252

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1001	110	252	0	1	804 / 7565	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	110	252	0	2	804 / 7565	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	110	252	0	3	804 / 7565	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	110	252	0	4	804 / 7565	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	110	252	0	5	804 / 7565	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	110	252	0	6	709 / 7565	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	110	252	0	7	709 / 7565	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	110	252	0	8	709 / 7565	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	110	252	0	9	709 / 7565	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	110	252	0	10	709 / 7565	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr.: 153248 Tinglyst: 06.02.2019
STATENS KARTVERK

MATRIKKELFØRT
18 JAN 2019
Vidar Hegg
Kristiansand kommune
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten

201900349-1

Søknad om seksjonering

Tinglysningsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Kristiansand	Oppmålingsvesenet, Servicboks 417, 4604 Kristiansand	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim	984739362	derese@online.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Gamle Kirkevei 41	4580	Lyngdal	90916507

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1001	Kristiansand	110	252	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
170246 [redacted]	Arild Mortensen	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
1	B	804	B	13				25				37			49
2	B	804	B	14				26				38			50
3	B	804	B	15				27				39			51
4	B	804	B	16				28				40			52
5	B	804	B	17				29				41			53
6	B	709		18				30				42			54
7	B	709		19				31				43			55
8	B	709		20				32				44			56
9	B	709		21				33				45			57
10	B	709		22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 7565				Nevner = 7565											

Dato	Innsenderens underskrift	
10/12-18		

RETT KOPPI
KRISTIANSAND
PLAN-, BYGG-, OG
OPPMÅLINGSETATEN

OK

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

10/12-18

Innsenderens underskrift

[Handwritten signature]

RETT KOPI
KRISTIANSAND
PLAN-, BYGG- OG
OPPMÅLINGSETATEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Kristiansand 10/12-18	Hjemmelshavers underskrift <i>Ruben Mortensen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Ruben Mortensen ihht fullmakt for orgnr. 917991421
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

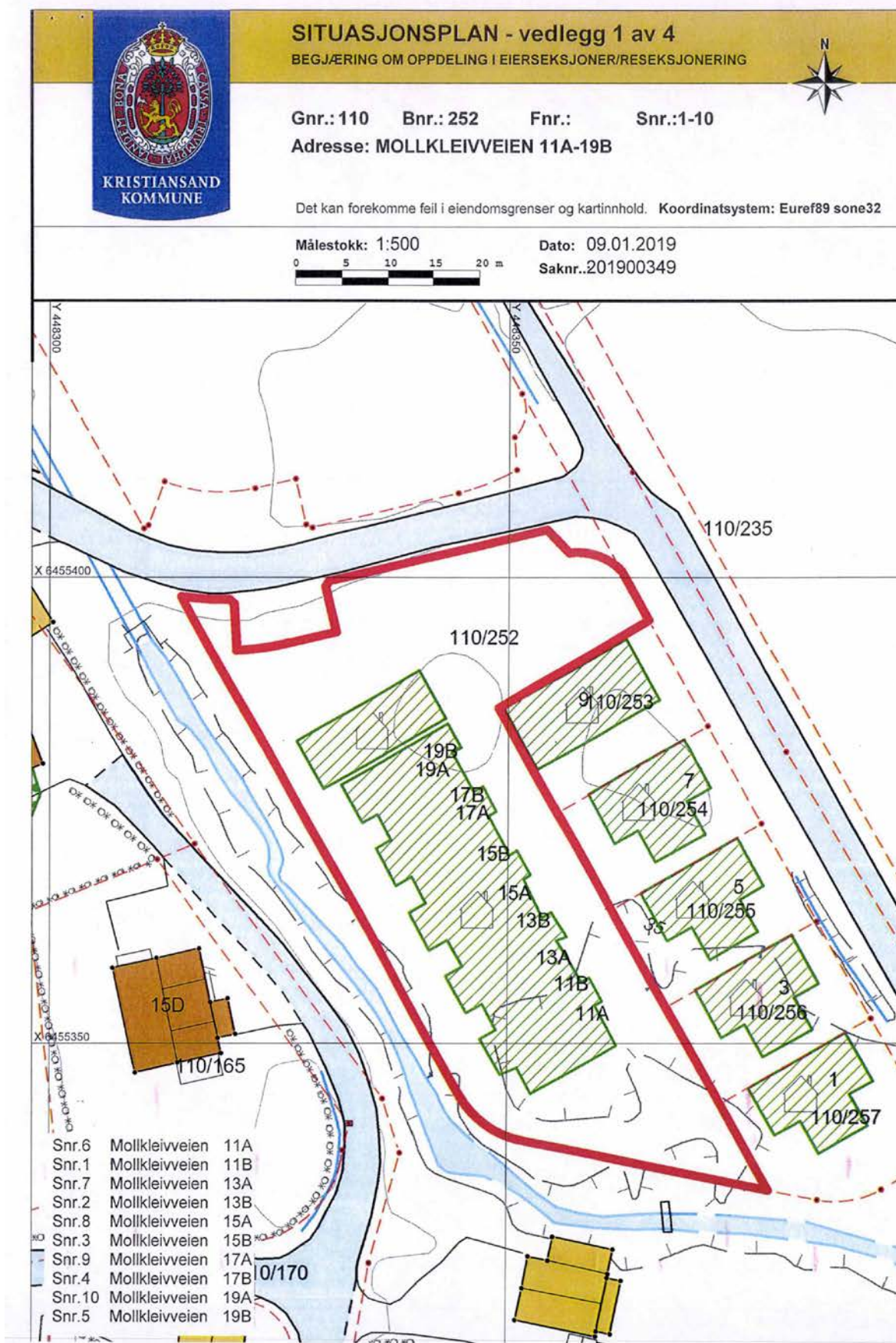
11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 1001	Kommunens navn Kristiansand	Gårdsnr. 110	Bruksnr. 252	Festenr.
Dato 10.01.2019	Underskrift <i>Oddvar Rungstad</i>	Stempel KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN		
Dato 10/12-18	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>	RETT KOPI KRISTIANSAND PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN		

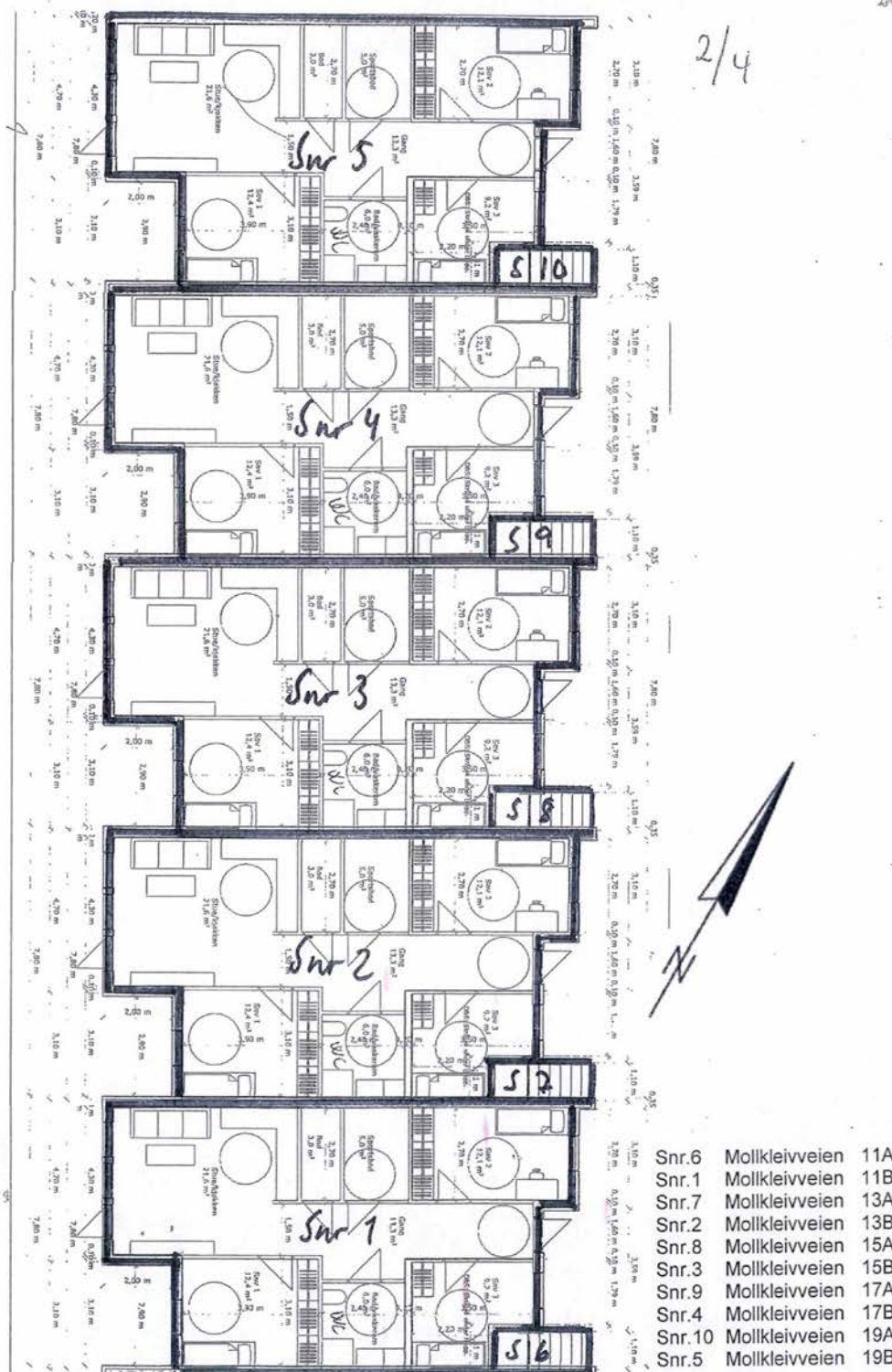
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer				Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)			
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

Dato 10/12-18	Innsenderens underskrift 
---------------	--

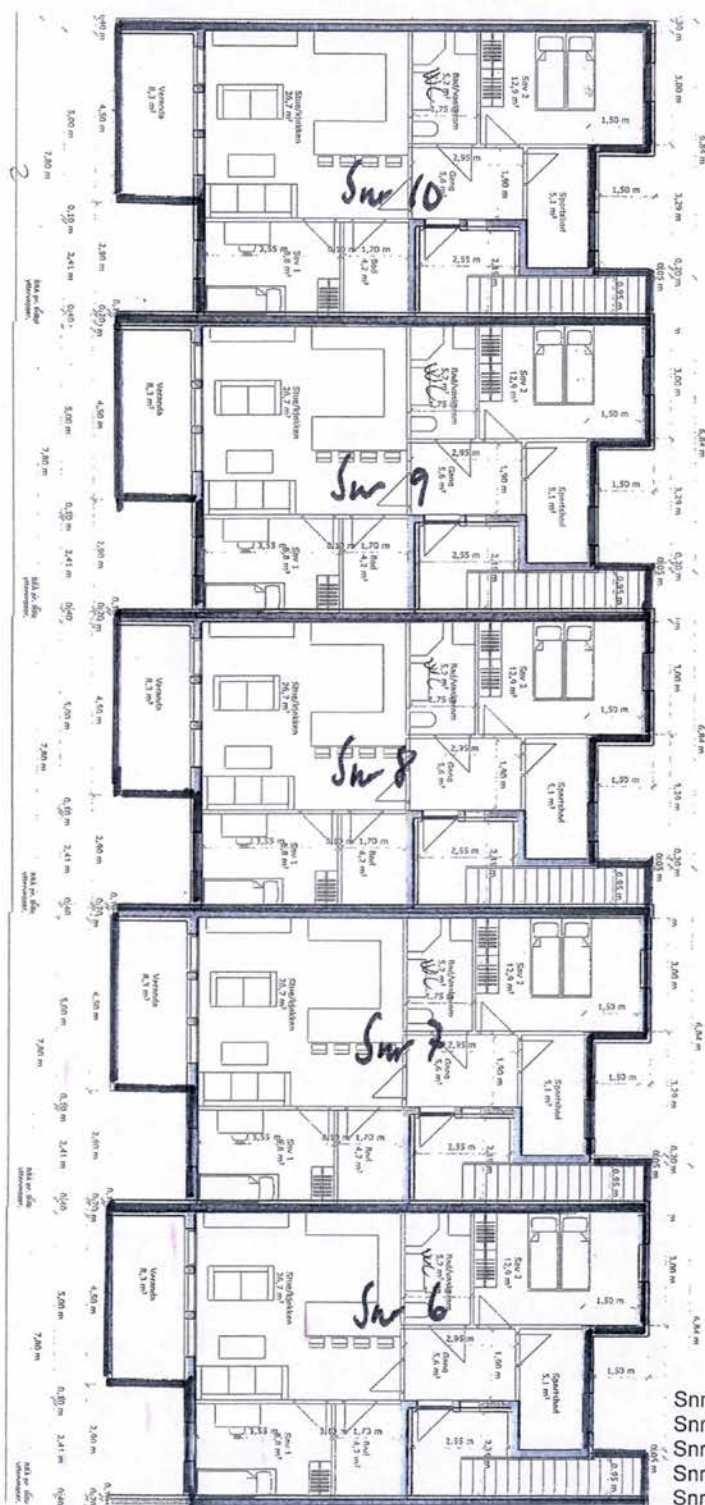
RETT KOPI
KRISTIANSAND
PLAN-, BYGG-, OG
OPPMÅLINGSETATEN



Vedlegg 2 av 4 1.etasje

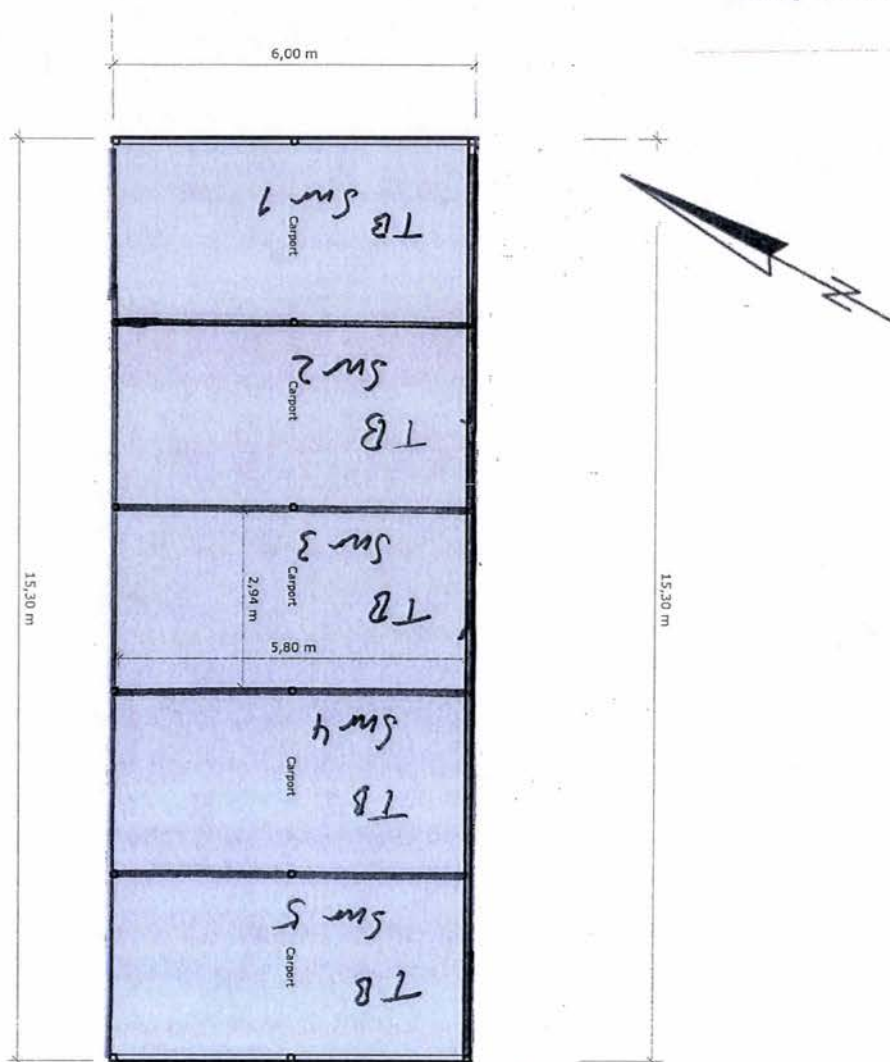


Vedlegg 3 av 4 ^{3/4}
2.etasje



Snr.6	Mollkleivveien	11A
Snr.7	Mollkleivveien	13A
Snr.8	Mollkleivveien	15A
Snr.9	Mollkleivveien	17A
Snr.10	Mollkleivveien	19A

Vedlegg 4 av 4 Carporter



Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/110/252/0/10

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|-------------------------------|-------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uviss | | Teigdelelinje |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 15.9.2025



Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/110/252/0/10

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 15.9.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 15.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 110 Bruksnr.: 252 Seksjonsnr.: 10

Adresse: Mollkleivveien 19A, 4658 TVEIT

Referanse: 1411250417

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 15.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 110 **Bruksnr.:** 252 **Seksjonsnr.:** 10

Adresse: Mollkleivveien 19A, 4658 TVEIT

Referanse: 1411250417

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Kommentar		
Slamavskiller: NEI		

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 15.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 110 Bruksnr.: 252 Seksjonsnr.: 10

Adresse: Møllkleivveien 19A, 4658 TVEIT

Referanse: 1411250417

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



KRISTIANSD
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Mollkleivveien 19A

Dato: 15.09.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

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 tilfredsstille 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/skrenter.

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.

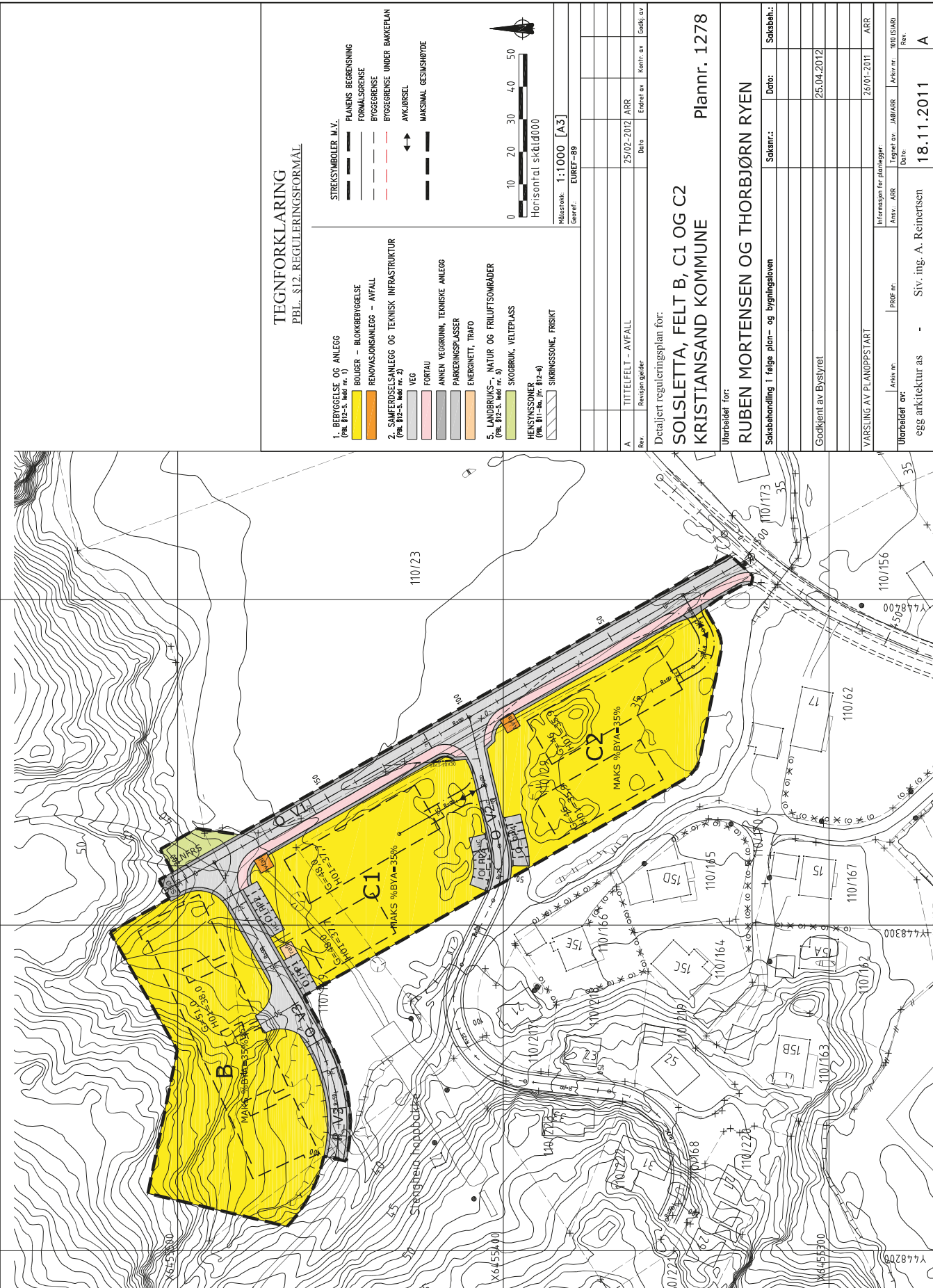
Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal det være opparbeidet sandlekeplass og kvartalslekeplass i friområde F3 i overordnet plan, og friområde – park på sør- og vestsiden av C2 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

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

Mindre endring godkjent i vedtak 03.10.2016

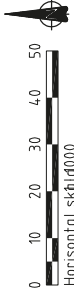
Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 25.04.2012 som sak nr. 59.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING
PBL. §12. REGULERINGSFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
(Pbl. §12-5, Med nr. 1)
BOLIGER – BLOKKEBYGGELSE
RENOVASJONSANLEGG – AVFALL
2. SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(Pbl. §12-5, Med nr. 2)
VEG
FORTAU
ANNEN VEGGRUNN, TEKNISKE ANLEGG
PARKERINGSPLASSER
ENERGINETT, TRAFØ
3. LANDBRUKS- OG NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER
(Pbl. §12-5, Med nr. 3)
SKOGBRUK, VEIETPLASS
HENSYNSSONER
(Pbl. §11-6a, Jfr. §12-4)
SIKERINGSONE, FRISIKT
- STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
FORMÅLSRENSE
BYGGESENSE
BYGGESENSE UNDER BAKEPLAN
AVKLØRSEL
MAKSIMAL GESINSHØYDE



Målestokk: 1:1000 [A3]
Georef.: EUREF-89

Rev.	TITTELFELT - AVFALL	Revisjon gjelder	Dato	Endret av	Kontrollert av	Gjort av
A			25/02-2012	ARR		

Detaljert reguleringsplan for:

SOLSLETTA, FELT B, C1 OG C2
KRISTIANSAND KOMMUNE

Plannr. 1278

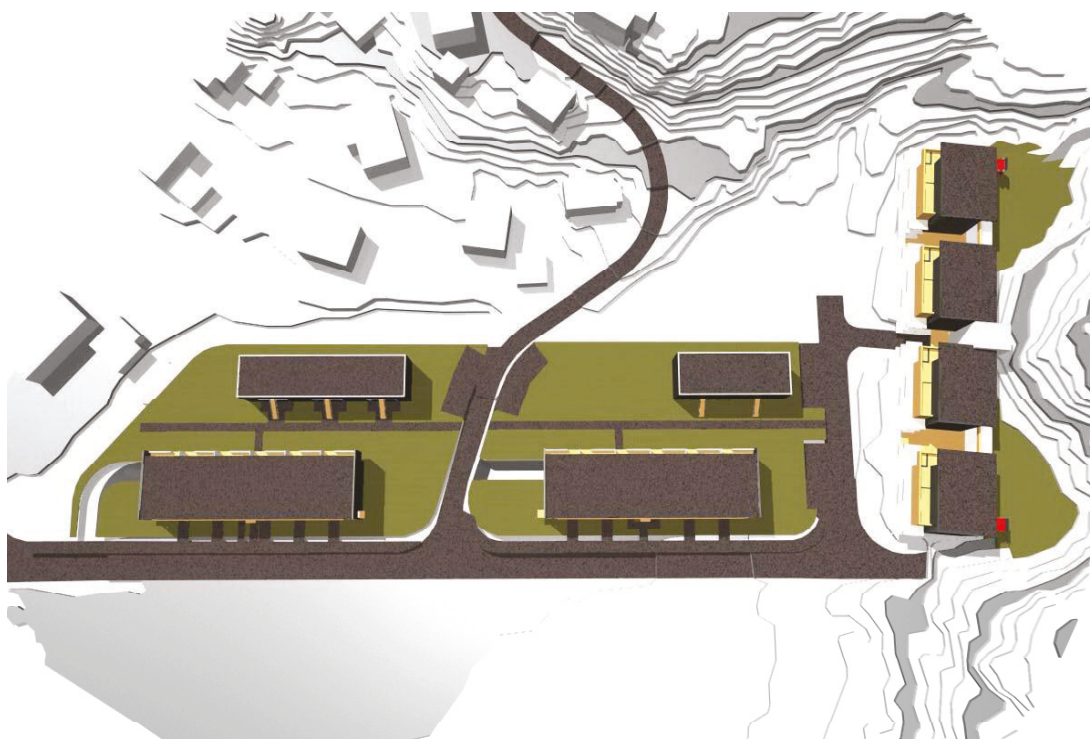
Utbøielse for:

RUBEN MORTENSEN OG THORBjørn RYEN

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato:	Saksbeh.:
Godkjent av Bystyret		25.04.2012	
VARSLING AV PLANOPPSTART		26/04-2011	ARR
Informasjon for planlegger			
Ansvr.: ARR			
Legd av: JAB/ARR			
Ansvar: ARR			
Utbøielse av: egg arkitektur as	Siv. ing. A. Reinertsen	18.11.2011	A

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 Mollkleivveien x Solsletta 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 Mollkleivveien x Solsletta 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

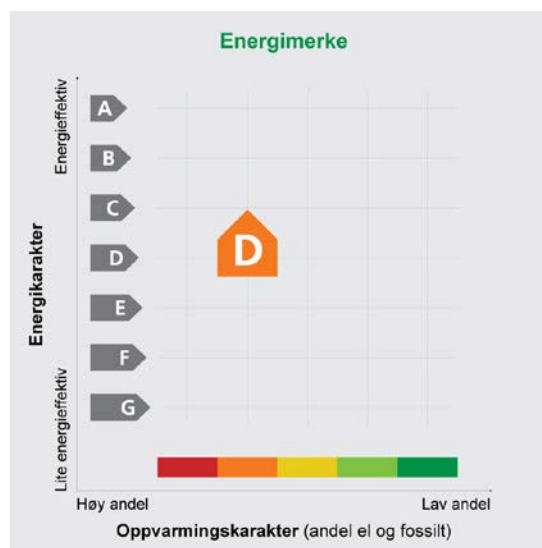
mønehøyde ikke skal overstige kote 50. Nye byggeforskrifter medfører større krav til høyde for etasjeskillere, og dette er med på å "presse opp" byggehøyde. Bebyggelse i delfelt B ligger inn mot eksisterende høyereliggende terreng i nord, og tar verken sol eller utsikt fra annen bebyggelse. Bebyggelse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

Adresse	Mollkleivveien 19 A
Postnr	4658
Sted	TVEIT
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	110
Bnr.	252
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	300645104
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2022-1406289
Dato	03.06.2022

Innmeldt av Johan Olai Rognli



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

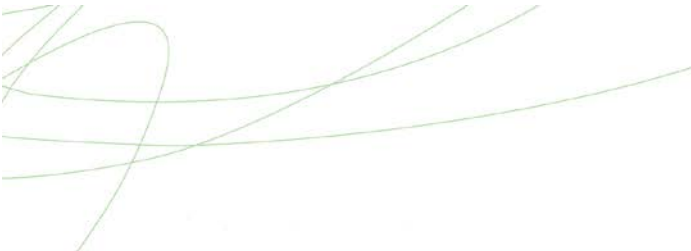
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energigivner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

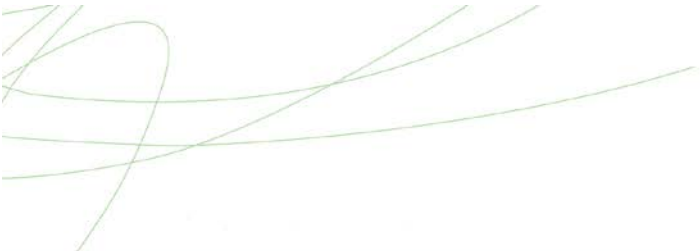
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

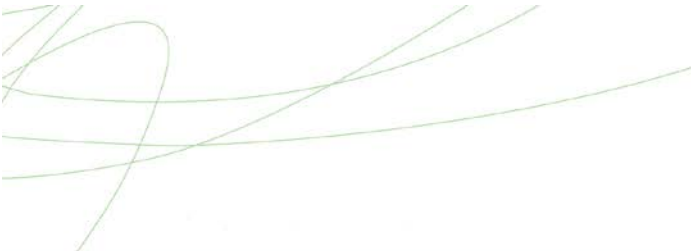


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70,9
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mollkleivveien 19 A

Postnr/Sted: 4658 TVEIT

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 03.06.2022 11:09:25

Energimerkenummer: A2022-1406289

Ansvarlig for energiattesten: Johan Olai Rognli

Energimerking er utført av: Johan Olai Rognli

Gnr: 110

Bnr: 252

Seksjonsnr: 10

Festenr:

Byggnr: 300645104

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Mollkleivveien 19A - Nabolaget Solsletta/Dønnestad - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tveit Linje 36, 36X	7 min 0.7 km
Kristiansand Kjevik	7 min
Vennesla stasjon Linje F5	17 min 14.2 km

Skoler

Ve skole (1-10 kl.) 384 elever, 20 klasser	7 min 4.7 km
Brattbakken skole (4-7 kl.) 284 elever, 14 klasser	12 min 8.9 km
Heståsen skole (1-3 kl.) 188 elever, 9 klasser	12 min 9.3 km
Kristen VGS Vennesla	18 min
Vennesla videregående skole 624 elever	18 min 15 km

«På landet men kort til byen.....»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

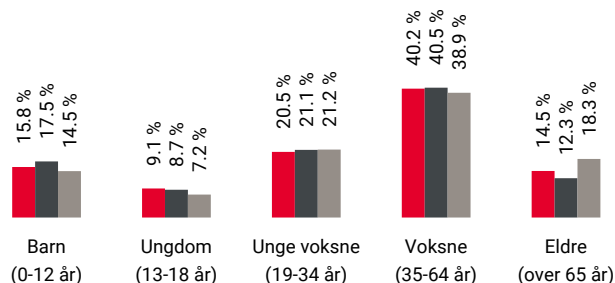
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

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	5 min 0.5 km
Trollstua barnehage Boen (0-5 år) 26 barn	3 min 2.3 km
Refshalen gårdsbarnehage (1-5 år) 12 barn	5 min 3.2 km

Dagligvare

Joker Tveit Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Coop Prix Tveit PostNord	4 min 2.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



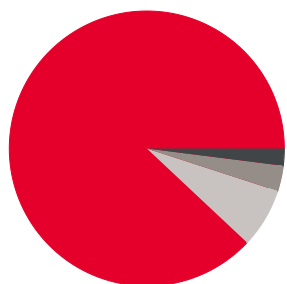
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽ Solsletta	7 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.5 km
⚽ Ryen balløkke gress	4 min 🚶
Ballspill	2.2 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



Sørlandssenteret

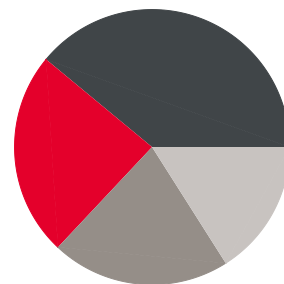
16 min 🚶



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



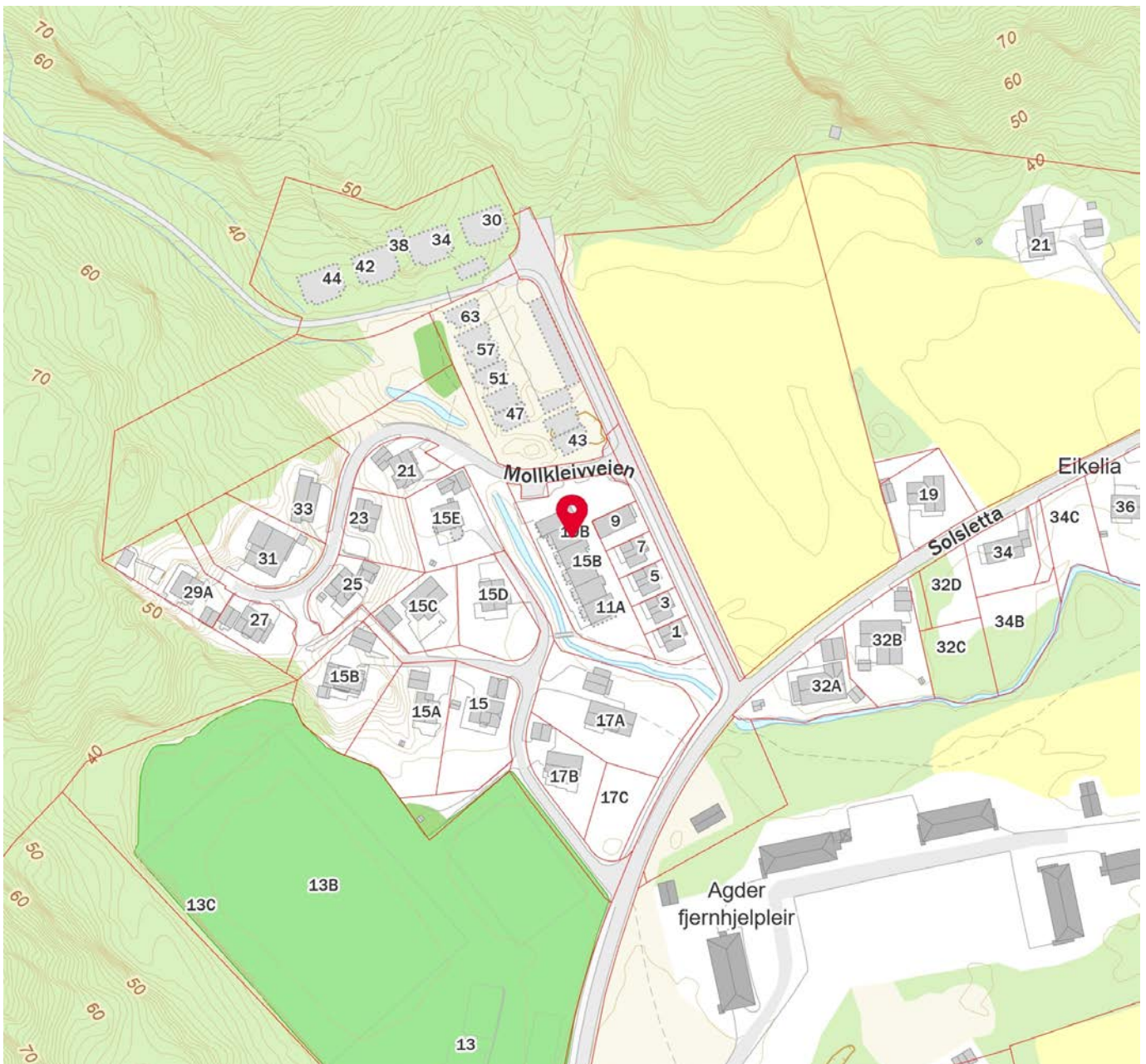
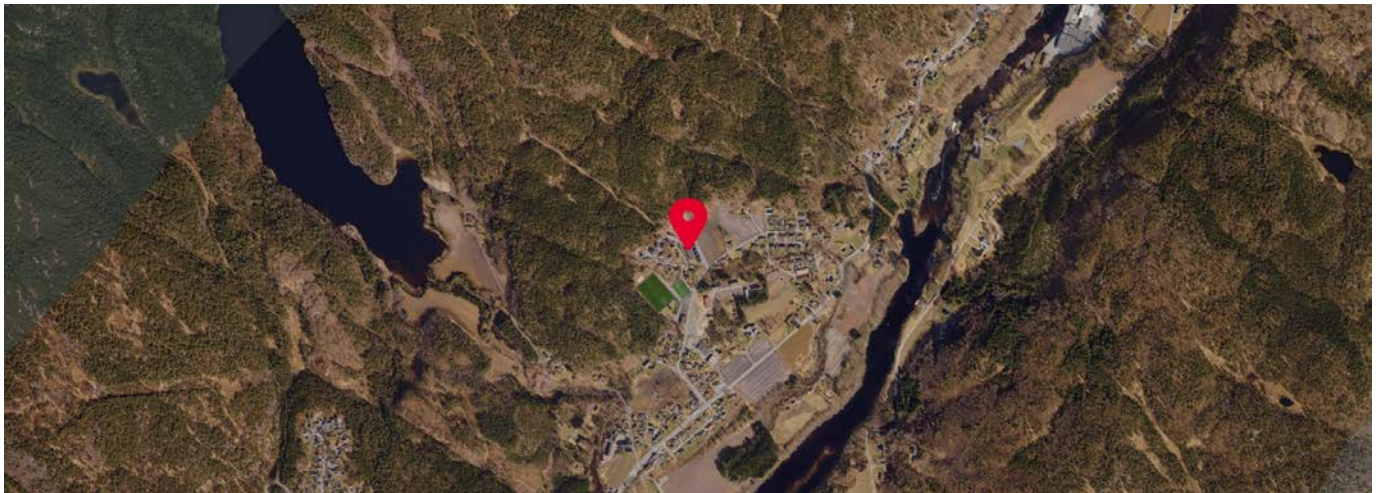
0%

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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Mollkleivveien 19A
4658 TVEIT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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