PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

# SOLKOLLEN 17

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomskart

Løsøre og tilbehørsliste

# Tilstandsrapport

NITO

Solkollen 17 , 4628 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 151, bnr. 2871, snr. 6

**Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²**




**Befaringsdato:** 05.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20127-1939 **Referansenummer:** RQ6880

**Foretak:** Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad **Takstingeniør:** Torleif Fjellestad **Vår ref:** Max Mikolin

NITO

MESTER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.
Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.
Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging
Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



**Rapportansvarlig**



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

De fleste vinduer er av type toppsving og to større i stue med fast karm og sprosse.
Hoveddør med glass, tett utvendig boddør og en balkongdør med middels høy brystning.
Større terrasse ut i fra stue nær bakkenivå, som var dekket av snø på befaringen.
Støpt platting/svalgang ved inngangsparti som er funnet i bra stand.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett.
Himling: Malt slett.
Vegger: Panelingsplater.
De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Betongdekke med overliggende flytende parkettgulv i leiligheten.
Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter)
Ble foretatt tilfeldige målinger med laser på gulvet, uten å få noen unormale avvik.
Leiligheten har isolert stålpipe og vedovn.
Innerdører av type formpresset slett hvit.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Overflater er i fra byggeåret.
Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme.
Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt fra hjørneskap på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Parkettgulv, panelingsplater på vegger og en malt slett himling.
Innredning med hvite slette fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon og selve enheten er plassert i utvendig bod/teknisk rom.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i hjørne av kjøkkenbenken.
Er lagt opp gulvvarme i leiligheten. Selve varmekolben med tilhørende fordelerskap er plassert i utvendig bod/teknisk rom.
Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Ingen registrerte avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

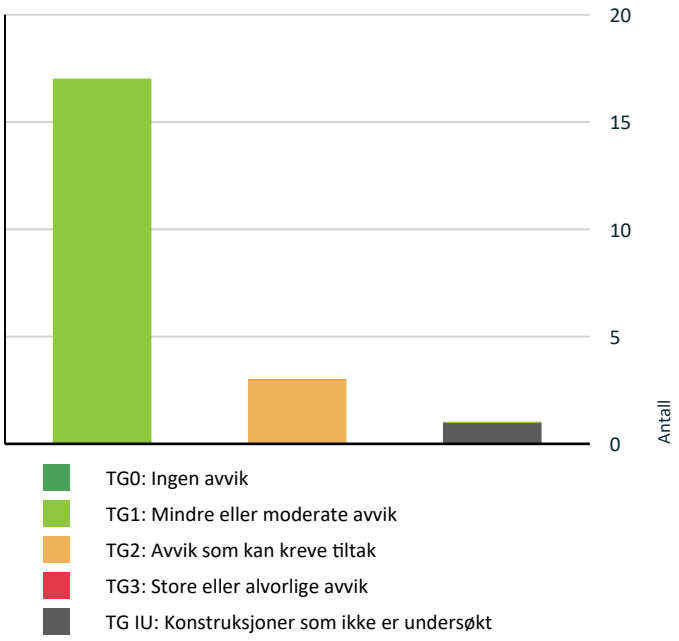
**Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet**

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2010

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

De fleste vinduer er av type toppsving og to større i stue med fast karm og sprosse.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

### TG 1 Dører

Hoveddør med glass, tett utvendig boddør og en balkongdør med middels høy brystning.
Normalt vedlikehold må beregnes på ytterdører.

### TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse ut i fra stue nær bakkenivå, som var dekket av snø på befaringen.

**Vurdering av avvik:**
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Deler av større terrasse.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Støpt platting/svalgang ved inngangsparti som er funnet i bra stand.



Deler av en støpt platting.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv: Parkett.
Himling: Malt slett.
Vegger: Panelingsplater.
De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke med overliggende flytende parkettgulv i leiligheten. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter)
Ble foretatt tilfeldige målinger med laser på gulvet, uten å få noen unormale avvik.

## TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har isolert stålpipe og vedovn.



Vedovn i stue.



Isolert stålpipe.

## TG 1 Innvendige dører

Innerdører av type formpresset slett hvit.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### FØRSTE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.



Vindu nær våtsone. Fungerer greit ved bruk av dusjkabinett.

### FØRSTE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme.

### FØRSTE > BAD/VASKEROM

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk som er synlig.



Sluk under dusjkabinett.

### FØRSTE > BAD/VASKEROM

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Innredning med servant.



Ingen synlig hull for synliggjøring av lekkasjevann ved vegghengt toalett.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling nær dusjkabinett.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra hjørneskap på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt fra hjørneskap på kjøkken.

## KJØKKEN

### FØRSTE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Parkettgulv, panelingsplater på vegger og en malt slett himling.
Innredning med hvite slette fronter.



Deler av innredningen.

### FØRSTE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom.



Fordelerskapet er plassert på bad/vaskerom.

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon og selve enheten er plassert i utvendig bod/teknisk rom.



Selve enheten.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i hjørne av kjøkkenbenken.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Bereder er plassert i hjørne av kjøkkenbenken.

### TG 1 Vannbåren varme

Er lagt opp gulvvarme i leiligheten. Selve varmekolben med tilhørende fordelerskap er plassert i utvendig bod/teknisk rom.



Fordelerskap for gulvvarme.



Varmekolbe.

### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

**Spørsmål til eier**

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Byggeåret 2010**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**
4. 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?

# Tilstandsrapport

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. 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**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

11. 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**



Sikringsskapet er plassert i gangen.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Ingen registrerte avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

# 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

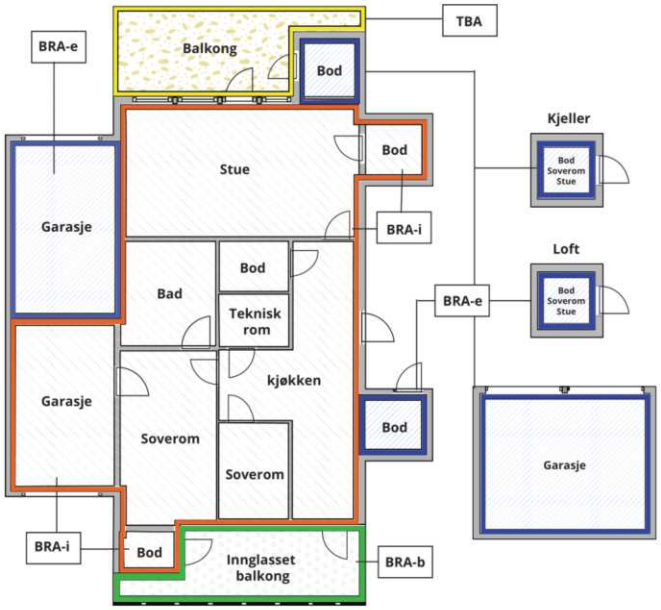
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Første | 67 | 5 | | 72 | 57 |
| **SUM** | **67** | **5** | | | **57** |
| **SUM BRA** | **72** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Første | Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2 | Utvendig bod/teknisk rom. | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.2.2026 | Torleif Fjellestad | Takstingeniør |
| | Max Mikolin | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4204 KRISTIANSAND | 151 | 2871 | | 6 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Solkollen 17

**Hjemmelshaver**
Mikolin Max

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 05.02.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Fra Infoland | 05.02.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 20.02.2026 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 06.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 14.10.2009 | | Gjennomgått | 3 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor 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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i en større bygning i et sameie er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Kristiansand |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 131260040 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Max Mikolin |

| Gateadresse |
| --- |
| Solkollen 17 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| KRISTIANSAND S | 4628 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 8463261

## 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

Document reference: 131260040

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen elbil later til leiligheten på parkeringsplass

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Betong rundt leiligheten og vegg lagt opp mot naboen foran

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

Document reference: 131260040

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: 131260040

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 131260040

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Max Mikolin | 21b4ef778c20a4e1c6ac5b3a765ff7830f32d5e0 | 20.02.2026 09:40:28 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 131260040

- 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

PRIVATMEGLEREN

| Oppdragsnr. | Vår dato |
|---|---|
| 131260040 | 04.02.2026 |

**Salg av eierseksjon i**

| | |
|---|---|
| **Adresse:** | Solkollen 17, 4628 KRISTIANSAND S |
| **Hjemmelshaver(e):** | Max Mikolin |
| **Eiendom:** | gnr. 151, bnr. 2871, snr. 6 i Kristiansand |

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

**- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
**- Vedtekter og husordensregler for sameiet**
**- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Sædberg & Lian

Karoline Sædberg Køber
Eiendomsmegler MNEF

**Eiendomsmegler** Karoline Sædberg Køber | +47 99 25 53 72 |
karoline.sedberg.kober@privatmegleren.no

**Sørlandsmegleren Sædberg og Lian AS** | |

PRIVATMEGLEREN

## OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 151, bnr. 2871, snr. 6 i Kristiansand
Adresse: Solkollen 17, 4628 KRISTIANSAND S
Onr. 131260040

### Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1000kr

Felleskostnader inkluderer Husforsikring, utgifter heishus(strøm, service), diverse vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Storebrand Polisenr 8463261 Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

### Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

**Eiendomsmegler** Karoline Sædberg Køber | +47 99 25 53 72 |
karoline.sedberg.kober@privatmegleren.no

**Sørlandsmegleren Sædberg og Lian AS** | |

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja 2 parkeringsplasser

**Gebyr(er):**

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

**Styreleder i sameiet**

Navn: Thea Martine Hagenes

Adresse: Solkollen 25, 4628 Kristiansand

Telefon:

Fax:

E-post: solkollen1731@gmail.com

Send svar til: **sindre.lian@privatmegleren.no¤**

Dato og sted: 05.02.26 / Kristiansand

Thea Martine Hagenes

Forretningsførers stempel/underskrift

# Sameiemøte 20.november 2025

Alle utenom Max (nr.17) sa at de kan delta 20.november.

Møtt: Nicklas(nr.19), Sigrid(nr.23), Thea(nr.25), Egil og Gunvor(nr.29)

Ikke møtt: Max(nr.17), Kristina(nr.21), Hanan(nr.27), Anne(nr.31)

Penger på konto per 18.11.2025: 111 073kr

## Referat fra møtet

**Heishuset og gangbro** – vi må bytte ut ødelagte bord og kledning til våren.

**Dør til heishuset** – dør/karm i nederst etasje av heishuset er ødelagt og bør byttes.

**Sparkesykler** – står stadig i veien både på parkeringsplass og i trappoppgang. Be besøket holde gangsti fri. Er det ikke private sparkesykler så parkeres de i gaten og ikke på sameiet sin eiendom.

**Plenklipp** – alle er enige om at det ikke fungerte i år. Plenen ble klippet under halvparten av ukene som var satt opp. Her må det endringer til. Alle har ansvar for sin uke, selv om de betaler andre for å gjøre det. Neste år må dette følges opp og det skal signeres under på ark i heishuset.

**Status etter brannkontroll** - feilmelding på alarmsentral i nr.17(Max), nr.23(Sigrid) og nr.31(Anne). De det gjelder sjekker opp i dette selv. Forklaringer på feilmeldinger står i hefte til enheten. Spør om hjelp hvis det trengs. Sigrid sin feilmelding sier bare at det er feil på en annen sentral – trolig Max sin.

**Spraye ugress** – Egil anbefaler at vi gjør dette på høsten. Han mener det har mest virkning like før planten visner. Vi tar dette opp igjen til våren.

**Pukk/grus til parkering** - vi bestiller lastebil med pukk til våren. Alle deltar med å fordele det utover parkeringsplassen. Egil foreslår å legge noen ekstra steinheller foran gangbroen der det ofte samler seg vann.

**Vinduer** - flere har problemer med dårlige vinduer. Egil har fått med seg at det har vært et dårlig parti hos leverandøren Gilje.

**Felleskostnader** – det ble snakk om at den månedlige summen kanskje bør oppjusteres hvis vi skal få fikset opp i litt fremover. Men vi har også hatt litt ekstra kostnader i år som vi ikke kommer til å ha neste år. Vi beholder dagens månedlige sum og tar en ny vurdering til våren.

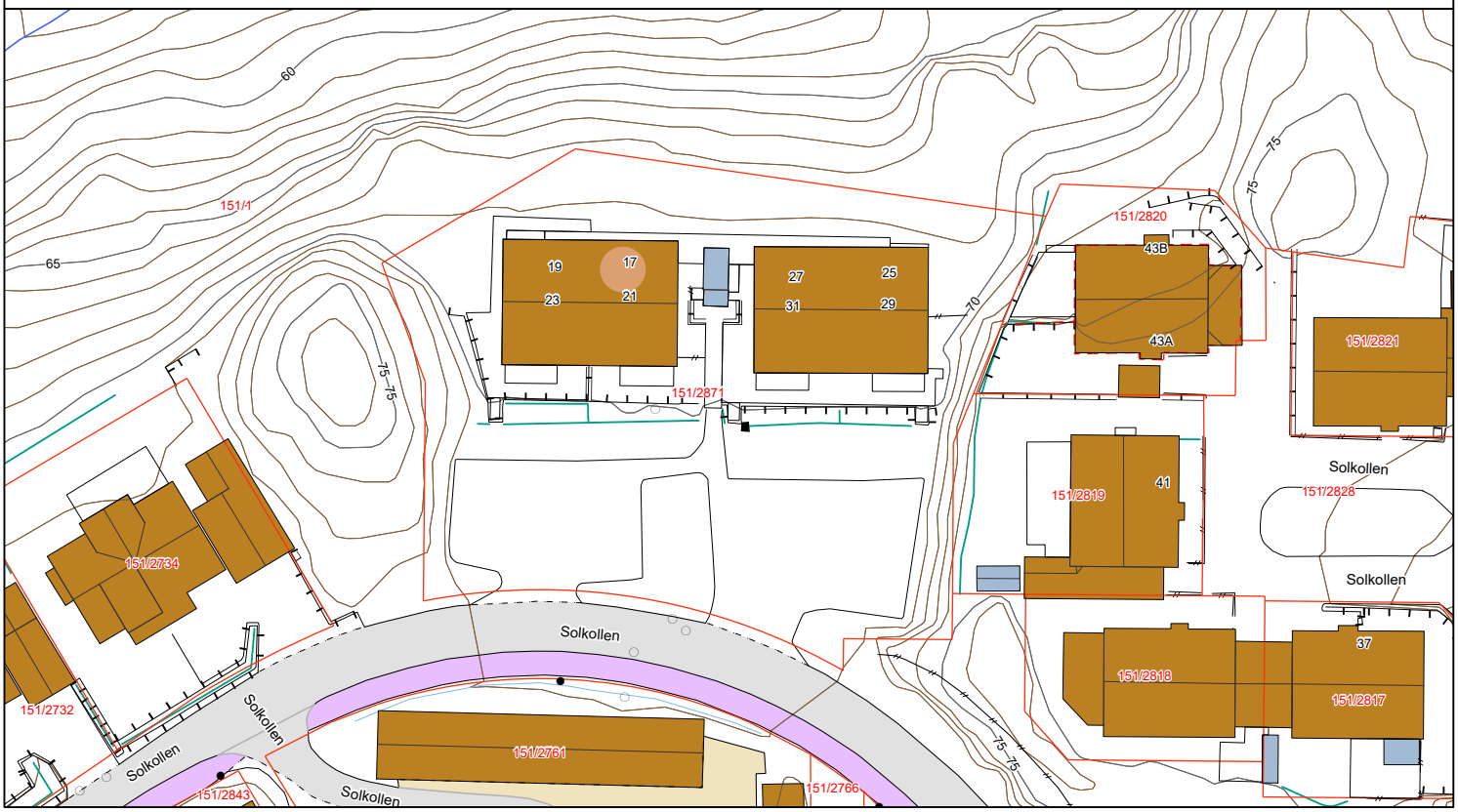
**Dugnad** – til våren blir det behov for å ta et tak i forefallende arbeid på fellesområdene. Vi tar et nytt sameiemøte til våren – trolig i april. Vi legger da en plan for hva som må gjøres. Det forventes at alle deltar, det vil bli ulike typer oppgaver som må fordeles.

**Dårlig lukt** – dette ble glemt tatt opp på møtet. Max har meldt inn at han plages med vond/dårlig lukt utendørs i nærheten av heishuset. Kan ikke ha vinduet åpent i perioder. Lukten kommer og går. Vi prøver å undersøke dette nærmere.

# Oversiktskart

Adresse: **Solkollen 31, 4628 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/151/2871/0/6**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2235 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.02.2026



# Matrikkelkart

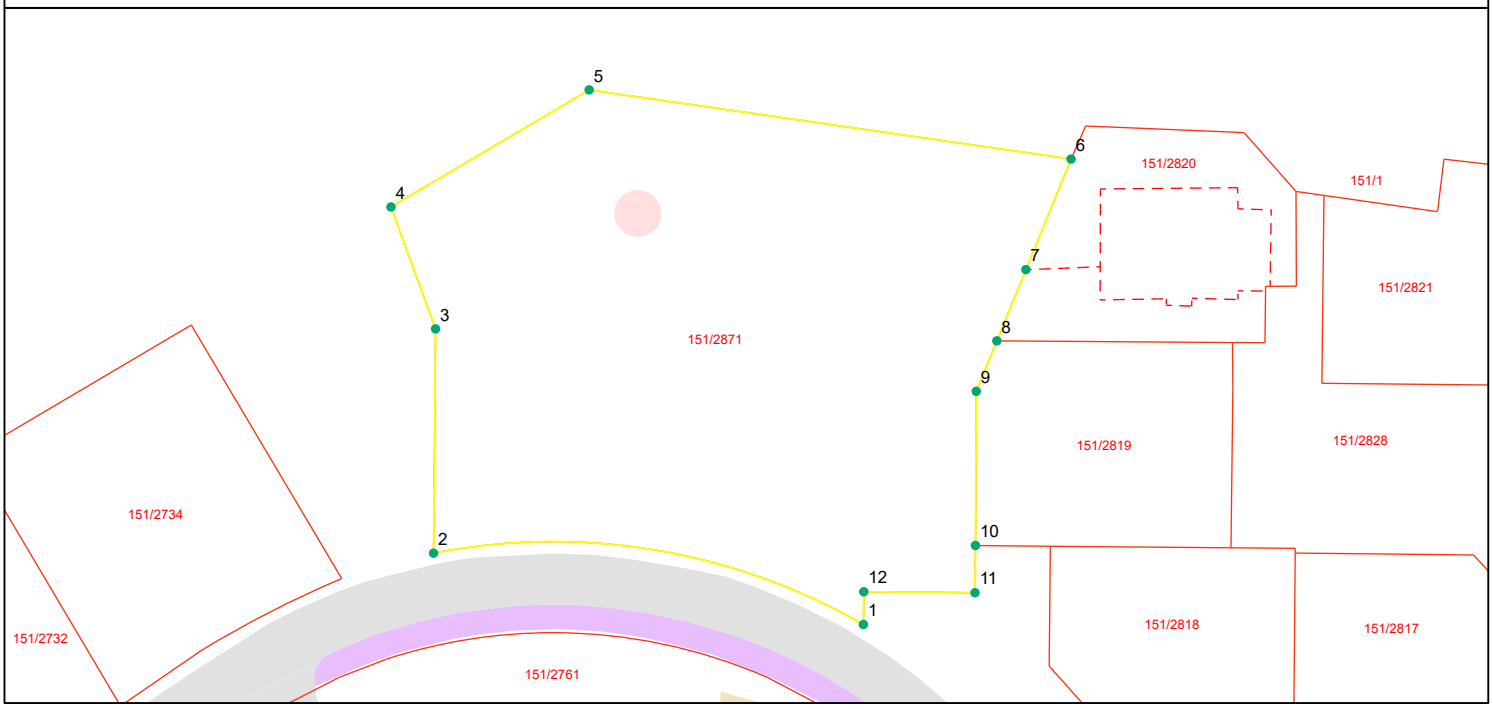
Adresse: **Solkollen 31, 4628 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/151/2871/0/6**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2235 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.02.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2235 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6446173.87 | 437312.45 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 10 | 41.64 | 58.121 |
| 2 | 6446180.54 | 437272.33 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 10 | 21.01 | 0 |
| 3 | 6446201.51 | 437272.52 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 10 | 12.16 | 0 |
| 4 | 6446212.91 | 437268.36 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 10 | 21.54 | 0 |
| 5 | 6446223.86 | 437286.86 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 10 | 45.54 | 0 |
| 6 | 6446217.39 | 437331.84 | Jordfast stein | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10 | 11.19 | 0 |
| 7 | 6446207.05 | 437327.62 | Ikke spesifisert | Umerket | Beregnet | 10 | 7.21 | 0 |
| 8 | 6446200.39 | 437324.91 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10 | 5.11 | 0 |
| 9 | 6446195.67 | 437322.99 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10 | 14.44 | 0 |
| 10 | 6446181.26 | 437322.91 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10 | 4.43 | 0 |
| 11 | 6446176.84 | 437322.87 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 10 | 10.4 | 0 |
| 12 | 6446176.93 | 437312.49 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 10 | 3.07 | 0 |

# KARTUTSKRIFT

**INNBYGGERTORG:** Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

**Område:** Solkollen 17

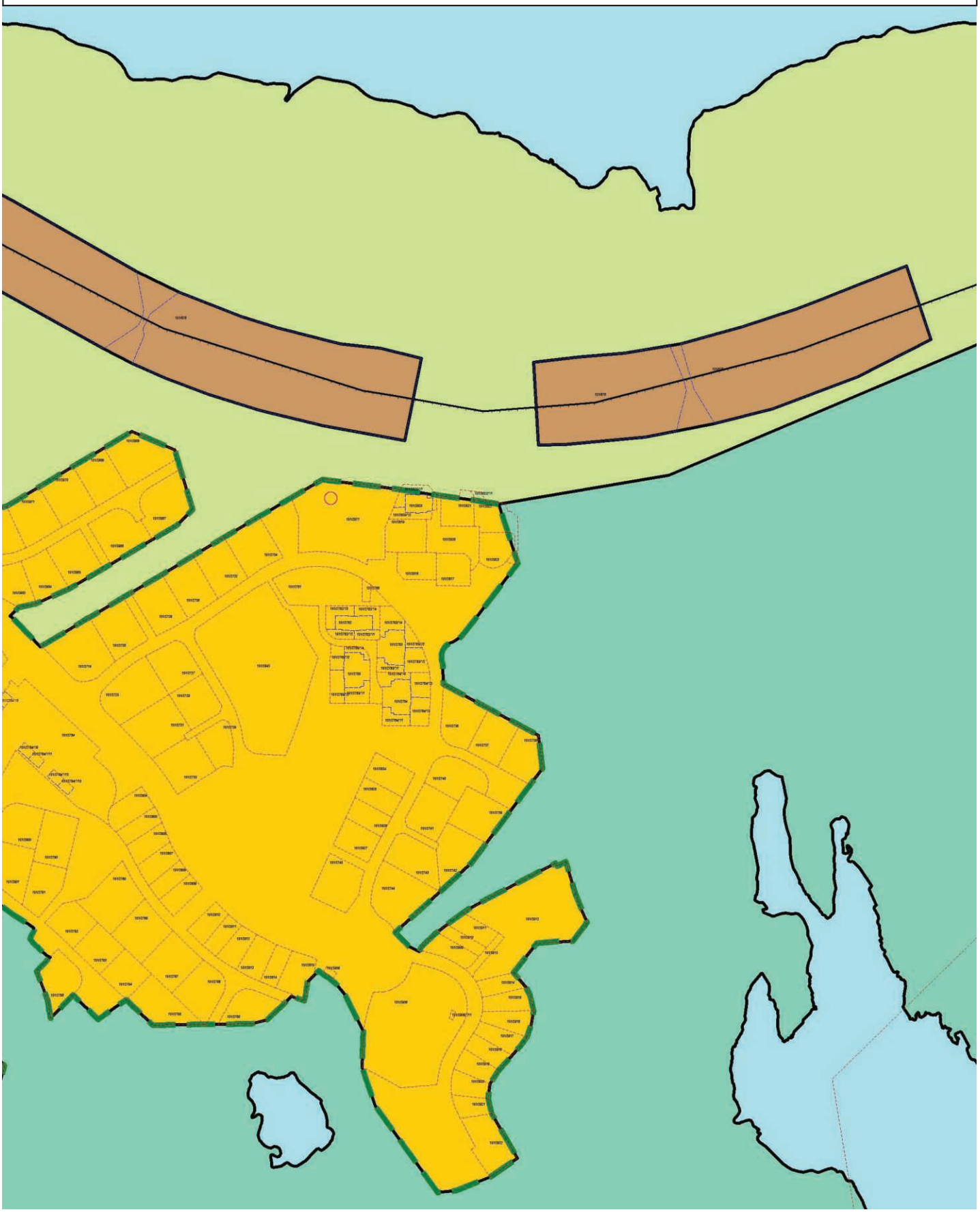
**Dato:** 04.02.2026

**Målestokk:** 1:3000

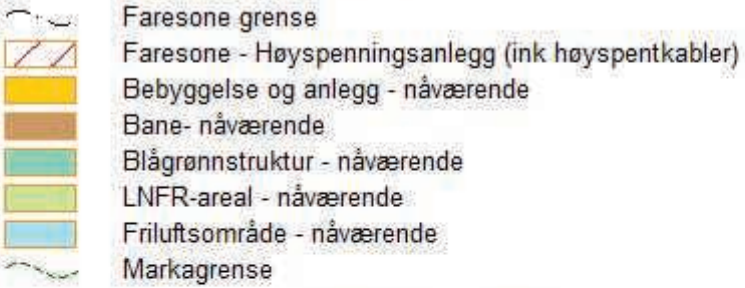
0 25 50 75 100 125 m

**Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.**

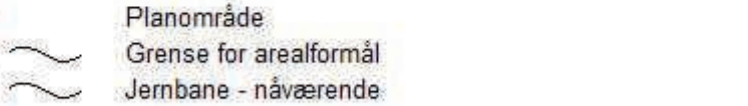
**Koordinatsystem: Euref89 Sone32**



***Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008***




***Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008***



KRISTIANSAND KOMMUNE

# KARTUTSKRIFT

**INNBYGGERTORG:** Tlf.: 38 07 50 00

N

**Område:** Temakart

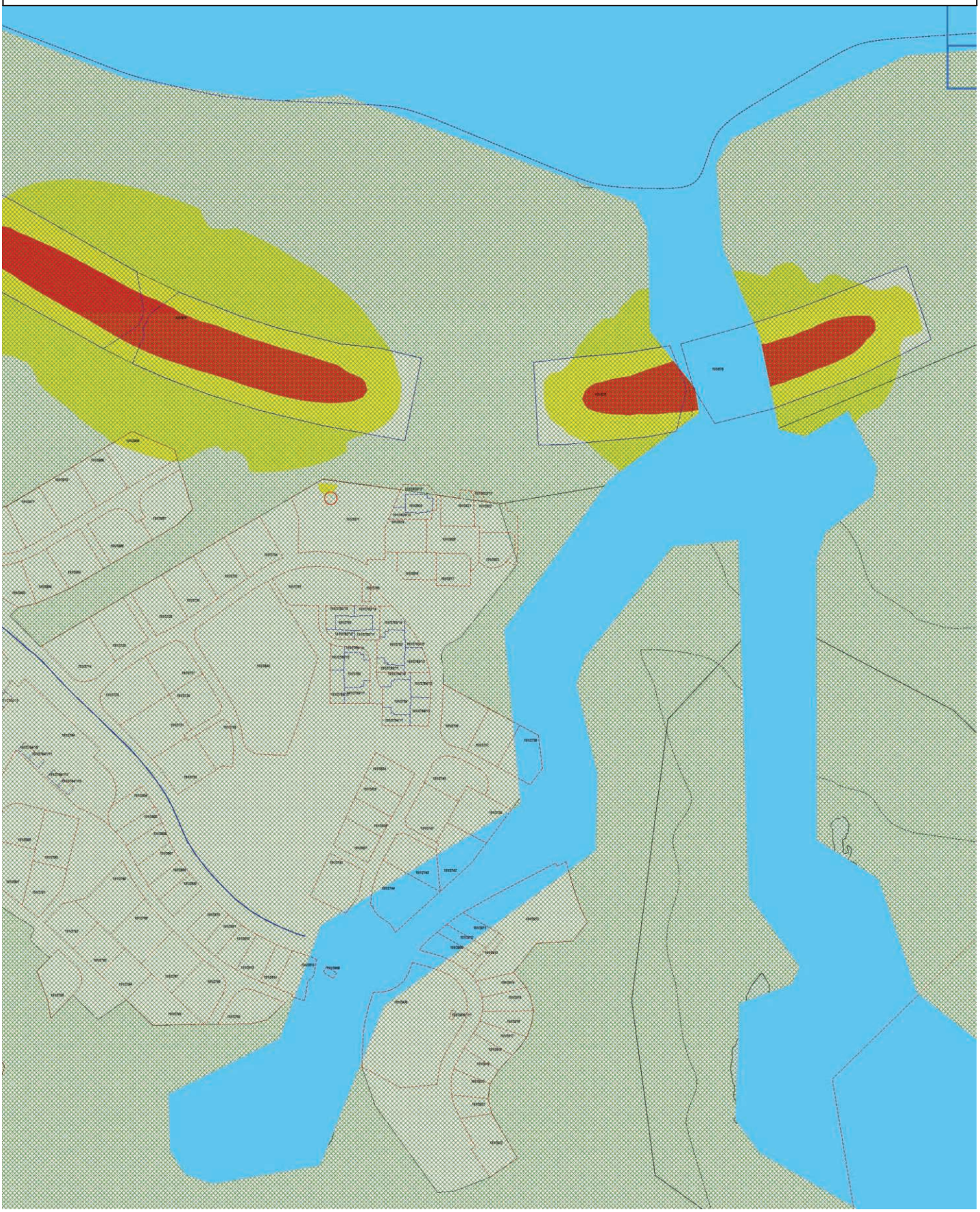
**Dato:** 04.02.2026

**Målestokk:** 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

**Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.**

**Koordinatsystem: Euref89 Sone32**




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

# KARTUTSKRIFT

**INNBYGGERTORG:** Tlf.: 38 07 50 00

**Område:** Solkollen 17

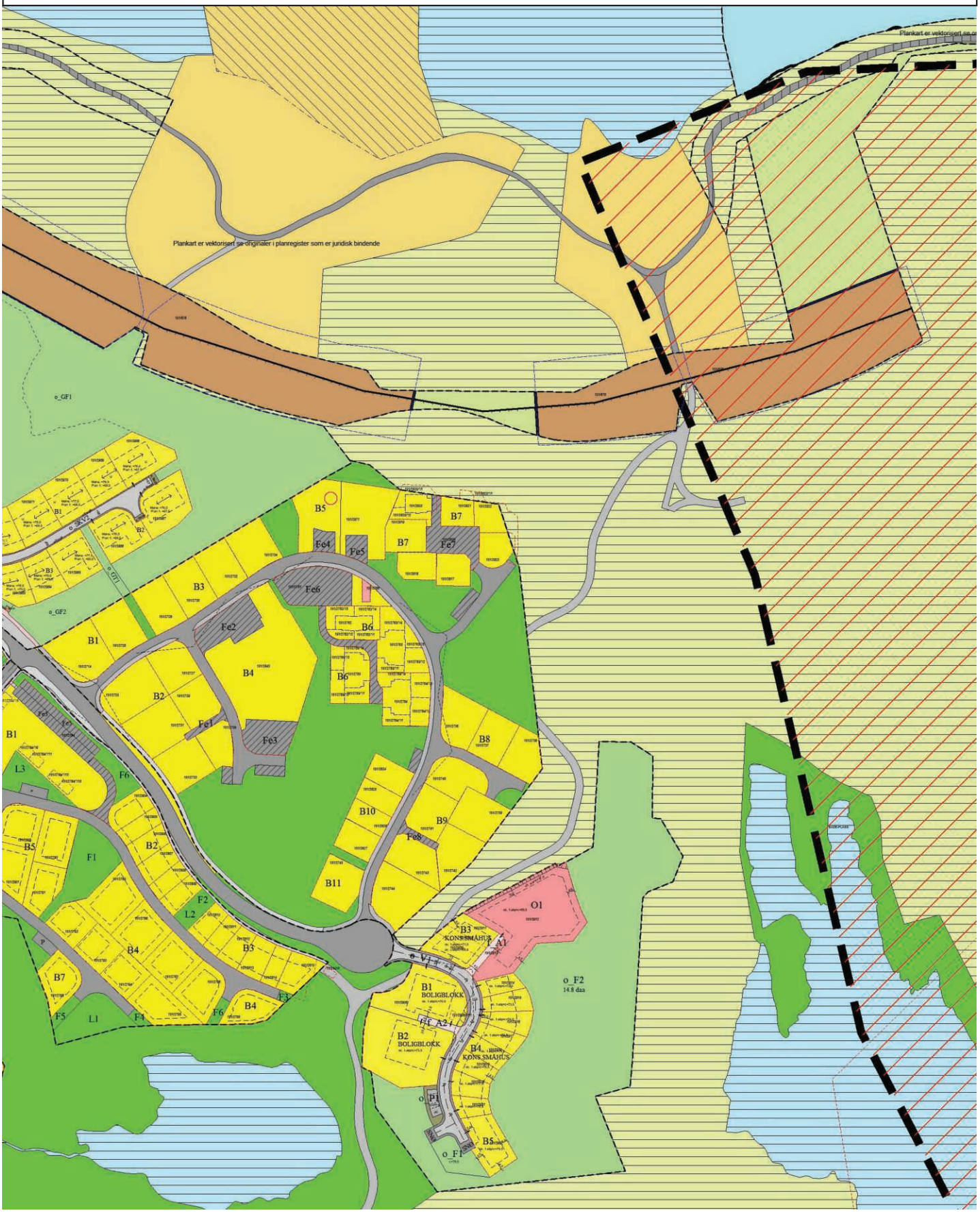
**Dato:** 04.02.2026

**Målestokk:** 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

**Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.**

**Koordinatsystem: Euref89 Sone32**



Plan nr. 780.

**Bebyggelsesplan for felt Hellemyr nord felt D3.**

Godkjent av byutviklingsstyret 07.09.2000

Flatereguleringsplan : Vestheiene nord - Tinnheia felt O, plan nr. 703.

## §1. Generelt

Bebyggelsesplanen inneholder:
- Byggeområder: bolig, garasje
- Offentlige trafikkområder: kjørevei, fortau, annet veiareal
- Friområder: off. friareal, off. lekeareal
- Spesialområder: kommunaltekn. Anl./trafo, frisiktsone, friluftsområde
- Fellesområder: adkomst/parkering

Det skal bygges:
25 eneboliger
8 eneboliger i kjede
6 firemannsboliger
3 blokker med 10 leiligheter i hver

Utvendige boder skal plasseres på privat tomtegrunn.
Bygningene skal oppføres innenfor byggegrenser som vist p planen. Tomtedeling, bygningers plassering og takform skal utføres som vist i bebyggelsesplanen.

For hver bolig skal det avsettes parkeringsplasser som vist på bebyggelsesplanen.

## §2. Byggeområder

2.1 **Byggeområder generelt**
Plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på byggemelding selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen. På byggemeldingen skal det også framgå terrenginngrep på den enkelte tomt.

Tak skal ha matte, ikke reflekterende takstein.

Byggeområdene B1, B2, B3, B4, B5 skal planeres samlet før byggemelding av de enkelte bygninger, men i samsvar med utbyggingsrekkefølgen.

For eneboliger skal maks. Bebygd areal være 150 m2.

I bestemmelsene er hovedetasje definert som etasje på terreng, og overkant gulv er gitt bindende kotehøyde på planen.

2.2 **Byggeområde B1.**
Det skal oppføres to eneboliger. Bygningene skal ha saltak i husets lengderetning med takvinkel ikke slakere enn 18 grader og ikke brattere enn 35 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 8 meter over overkant gulv i hovedetasje. Det kan plasseres en garasje på hver tomt, og det skal sikres areal til en biloppstillingsplass.

Det tillates oppfylling til nivå med regulert vei 1 på ca. Cote 71,5. Oppfylt terreng skal falle mot nordvest og tilpasses den generelle oppfyllingen i området.

Tomtene innenfor B1 ligger i område utsatt for skytebanestøy. Det vises til §9 punkt 9.
%BYA 0 25%.

2.3 **Byggeområde B2**
Det skal oppføres seks eneboliger. Bygningene skal ha saltak i husets lengderetning med takvinkel ikke slakere enn 18 grader og ikke brattere enn 35 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 8 meter over overkant gulv i hovedetasje.
Det kan plasseres en garasje på hver tomt, og det skal sikres areal til en biloppstillingsplass.
Nytt terreng skal etableres ca. 0,5 meter lavere enn angitt høyde for hovedetasje og med gjennomgående jevnt fall mot nordvest.

%BYA = 25%

2.4 **Byggeområde B3**
Det skal oppføres fire eneboliger. Bygningene skal ha saltak i husets lengderetning med takvinkel ikke slakere enn 18 grader og ikke brattere enn 35 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 8 meter over overkant gulv i hovedetasje.

Det kan plasseres en garasje på hver tomt, og det skal sikres areal til en biloppstillingsplass.

Tomtene innenfor B3 ligger i område utsatt for skytebanestøy. Det vises til §9 punkt 9.2 i rekkefølgebestemmelser.

Det tillates oppfylling til nivå med regulert vei 1 på cote 71,5 - 72,0. Oppfylt terreng skal falle mot nordvest og tilpasses den generelle oppfyllingen i området.

%BYA = 30%.

2.5 **Byggeområde B4**.
Det skal oppføres blokkbebyggelse i tre etasjer der øverste etasje skal trekkes tilbake innenfor en vinkel av 60 grader mot vest. Mønehøyde skal ikke overstige 10,5 meter over overkant gulv i hovedetasje.

Det skal bygges to felles parkeringsplasser, Fe2 og Fe3, som ivaretar kommunens krav til parkeringsplasser. Hver boenhet skal ha tilgang til 1 ¼ biloppstillingsplass.

Innenfor området oppføres det et bygg som ivaretar søppelhåndtering.
Nytt terreng skal etableres ca. 0,5 meter lavere enn angitt høyde for hovedetasje og med gjennomgående jevnt fall mor nordvest.
%BYA=45%.

2.6 **Byggeområde B5**
Det skal oppføres to firemannsboliger. Bygningene skal ha saltak i husets lengderetning med takvinkel ikke slakere enn 18 grader og ikke brattere enn 35 grader.
Mønehøyde skal ikke overstige 8 meter over overkant gulv i hovedetasje. Tomtenummer 21/23 og 25/27 skal ha en underetasje. Spillvannsavløp fra underetasje må pumpes.

Det skal bygges to felles parkeringsplasser, Fe4 og Fe5, med felles garasje som ivaretar kommunens krav til parkeringsplasser. Hver boenhet skal ha tilgang til en garasjeplass og en biloppstillingsplass.

Nytt terreng skal sør for nr. 21-27 etableres ca. 0,5 meter lavere enn angitt høyde på hovedetasje. Nord for 21-27 skal nytt terreng tilpasses underkant gulv underetasje.

Det skal etableres overvannsledning gjennom B5. Det er ikke tillatt å etablere faste konstruksjoner og anlegg innen 3 m til hver side for ledningen.

Tomtene innenfor B5 ligger i område utsatt for skytebanestøy. Det vises til §9 punkt 9.2 i rekkefølgebestemmelser.

%BYA=35%.

2.7 **Byggeområde B6**
Det skal oppføres fire firemannsboliger. Bygningene skal ha saltak i husets lengderetning med takvinkel ikke slakere enn 18 grader og ikke brattere enn 35 grader.
Mønehøyde skal ikke overstige 8 meter over overkant gulv i hovedetasje. Tomtenummer 64/66/68/70 skal ha en underetasje.

Det skal bygges en felles parkeringsplass, Fe6, som ivaretar kommunens krav til parkeringsplasser. Hver boenhet skal ha tilgang til 11/2 biloppstillingsplass.

Innenfor området skal det oppføres et hus som ivaretar søppelhåndtering og boder for område B6.

Nytt terreng mellom nr. 40-66 etableres ca. 0,5 meter lavere enn angitt høyde på hovedetasje. Nord for 64-70 kan det fylles til underkant gulv underetasje og med jevnt fall mot vei 1 i nord.

%BYA=35%.

2.8 **Byggeområde B7**
Det skal oppføres syv eneboliger. Bygningene skal ha saltak i husets lengderetning med takvinkel ikke slakere enn 18 grader og ikke brattere enn 35 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter over overkant gulv i hovedetasje. Tomtenummer 43, 47 og 49 skal ha en underetasje.

Det skal oppføres en garasje for hver bolig som vist på planen, samt sikres areal til en biloppstillingsplass innenfor hver tomt.

Nytt terreng mellom husene etableres ca. 0,5 meter lavere enn angitt høyde på hovedetasje. Nord or nr. 43 og øst for nr. 47 og nr. 49 kan det fylles til underkant gulv underetasje.

%BYA=45%.

2.9 **Byggeområde B8**
Det skal oppføres tre eneboliger. Bygningene skal ha saltak i husets lengderetning med takvinkel ikke slakere enn 18 grader og ikke brattere enn 35 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter over overkant gulv i hovedetasje. Tomtenummer 55 og 57 skal ha en underetasje.

Det kan plasseres en garasje på hver tomt, og det skal sikres areal til en biloppstillingsplass.

Nytt terreng skal tilpasses jevnt mellom vei 4 og ca. 0,5 meter lavere enn angitt høyde på hovedetasje. Nord for nr. 55 og 57 kan det fylles til underkant gulv underetasje.

%BYA=30%.

2.10 **Byggeområde B9**

Det skal oppføres seks eneboliger. Bygningene skal ha saltak i husets lengderetning med takvinkel ikke slakere enn 18 grader og ikke brattere enn 35 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter over overkant gulv i hovedetasje. Tomtenummer 63, 65, 69 og 73 skal ha en underetasje.

Det kan plasseres en garasje på hver tomt, og det skal sikres areal til en biloppstillingsplass.

Generelt skal nytt terreng etableres ca. 0,5 meter lavere enn angitt høyde for hovedetasje, men øst for nr. 63, 65, 69 og 73 er maks. Fyllingshøyde underkant gulv underetasje. For øvrig skal det legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende terreng.

%BYA=25%.

2.11 **Byggeområde B11**
Det skal oppføres en enebolig. Bygningen skal ha saltak i husets lengderetning med takvinkel ikke slakere enn 18 grader og ikke brattere enn 35 grader. Mønehøyde skal ikke overstige 8 meter over overkant gulv i hovedetasje. Huset skal ha underetasje.

%BYA=25%.

**§3. Offentlige trafikkområder.**
Veier skal anlegges i tråd med bebyggelsesplanen.

Skjæringer og fyllinger for veier skal kunne legges på tilstøtende tomter selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.

Det skal opparbeides offentlige parkeringsplasser (gjesteparkering) i tråd med kommunens vedtekter som vist på planen.

**§4 Friområder**
Flere grøntarealer mellom byggeområdene er regulert til friområder. Terreng og vegetasjon skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt å skade terreng og vegetasjon i friområdene ved opparbeidelse av byggeområder og veger, men det er tillatt å gjøre utfyllinger innenfor grense for terrengarrondering i F5 og F6. Fyllingene skal revegeteres med naturlik vegetasjon.

I F6 skal det legges til rette for en akebakke. Akebakken skal ryddes for trær og steiner. Det skal utføres nødvendig sikring i forbindelse med akebakken.

Opparbeidelse av stier skal skje i trå d med kommunens tekniske norm for veier og stier på friområder-

Areal for snøopplag er avsatt i friområde.

Det skal utføres nødvendige sikringstiltak av bratte skrenter i friområdene. Rundt sandlekeplass i F3 skal det settes opp sikringsgjerde.

4.1 **Kvartalslekeplass.**
Innenfor planområdet er det avsatt areal til en kvartalslekeplass, F4. Denne skal opparbeides ihht. Kommunens vedtekter (jfr. PBL §69), som vist på planen. I området skal det legges til ette for en akebakke. Akebakken skal ryddes for trær og steiner og være klar til bruk

samtidig med kvartalslekeplassen. Det skal utføres nødvendig sikring i forbindelse med akebakken.

Arealet skal ikke berøres av fyllinger fra tilstøtende boligtomter så fremt ikke annet er avtalt særskilt. Kvartalslekeplassen skal ikke benyttes til rigg- eller lagringsområde. Arealet skal ligge urørt helt til det skal opparbeides til kvartalslekeplass. Mest mulig eksisterende vegetasjon skal bevares som en kvalitet i området.

4.2 **Sandlekeplass**
Innenfor planområdet er det avsatt 2 områder til sandlekeplasser, F3 og i F4. Områdene skal opparbeides i tråd med kommunens vedtekter (jfr. PBL §69), som vist på planen. Sandlekeplassene skal ikke benyttes til rigg- eller lagringsområde. Arealet skal ligge urørt helt til det skal opparbeides som sandlekeplass.

**§5 Spesialområde frisiktsoner.**
Frisiktsoner er vist på planen. Arealer til frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over veibanen.

**§6 Spesialområde trafoanlegg.**
I området kan det oppføres en transformator for el-tilførsel til området, som vist på planen.

**§7 Fellesområder**
7.1 **Adkomst til boliger**
Felles adkomst Fe1 er forbeholdt beboerne i nr. 6, 8, 10 og 12.
Felles adkomst Fe7 er forbeholdt beboerne i nr. 37, 39, 41, 43, 45, 47 og 49.
Felles adkomst Fe8 er forbeholdt beboerne i nr. 67, 69 og 71.

Private veier skal eies i fellesskap av brukerne med felles ansvar for vedlikehold. For Fe7 gjelder i tillegg at det skal opparbeides felles grøntområde for beboerne i B7.

7.2 Felles parkeringsplass
Felles parkeringsplass Fe2 er forbeholdt beboerne i nr. 22, 28 og 30.
Felles parkeringsplass Fe3 er forbeholdt beboerne i nr. 20, 24 og 26.
Felles parkeringsplass Fe4 er forbeholdt beboerne i nr. 17, 19, 21 og 23.
Felles parkeringsplass Fe5 er forbeholdt beboerne i nr. 25, 27, 29 og 31.
Felles parkeringsplass Fe6 er forbeholdt beboerne i nr. 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68 og 70.

**§8. Rekkefølgebestemmelser.**
8.1 Lekeplasser
Sandlekeplasser i F4 skal opparbeides samtidig med B1 - B6 og være ferdigstilt når første boenhet er innflyttingsklar.

Sandlekeplass F3 skal opparbeides samtidig med B7 - B11 og være ferdigstilt når første boenhet er innflyttingsklar.

Kvartalslekeplassen i F4 skal være ferdig opparbeidet når halve boligmassen er innflyttingsklar. Akebakkene skal ferdigstilles samtidig med kvartalslekeplassen i F4.

8.2 Støyskjermingstiltak.
Tomtene i feltene B1, B3 og B5 kan ikke bygges ut før det foreligger dokumentasjon på redusert skytebanestøy i forbindelse med ombygging av Grotjønn Skytebane, eller at det dokumenteres støyskjermingstiltak for den enkelte tomt. Innendørs støynivå skal være under

30 dBA, mens det utendørs skal anvises oppholdsplass med under 55 dBA (Jfr. MD`s T-8/79).

Kristiansand 02.06.2000
Rev. 25.08.2000

Godkjent av byutviklingsstyret i møte 07.09.2000.


KRISTIANSAND KOMMUNE
BEBYGGELSESPLAN FOR Hellemyr nord - felt D3
i medhold av plan-og bygningslovens § 27-2
har Byutviklingsstyre i Kristiansand i møte den 07.09.00
sak nr. 282 vedtatt denne bebyggelsesplanen
med tilhørende bestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kartet
i samsvar med byutviklingsstyrets vedtak.
Kristiansand,den 03.10.00.
Plan- og bygningssjef
B1 1,56 daa 25% BYA
B2 3,92 daa 25% BYA
B3 2,47 daa 30% BYA
B4 3,06 daa 45% BYA
B5 1,91 daa 35% BYA
B6 2,51 daa 35% BYA
B6 0,75 daa 35% BYA
B7 1,53 daa 45% BYA
B7 0,96 daa 45% BYA
B8 1,62 daa 30% BYA
B9 4,01 daa 25% BYA
B10 1,53 daa 40% BYA
B11 0,66 daa 25% BYA
Fe1
Fe2
Fe3
Fe4
Fe5
Fe6
Fe7
Fe8
F1
F2
F3
F4
F5
F6
VEG 1
VEG 2
VEG 3
VEG 4
Solkollen
Brattlyveien
Støygrense skyttebane
TEGNFORKLARING
PBL § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIG
GARASJE
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEI/PARKERING
FORTAU
ANNET VEGAREAL
4. FRIOMRÅDER
OFFENTLIG FRIOMRÅDE
OFFENTLIG LEKEPLASS
6. SPESIALOMRÅDER
KOM.TEKN.ANL./TRAFO
+FORMÅLSFARGE=FRISIKTSONE
7. FELLESOMRÅDER
FELLES ADKOMST / PARKERING
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
FORMÅLSGRENSE
BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
NY TOMTEGRENSE
SENTERLINJE REGULERT VEG
FRISIKTLINJE
AVKJØRSEL
STI
SIKRINGSGJERDE
TRASE FOR OFF. LEDNING
STØYGRENSE SKYTEBANE
PLANLAGTE BYGG.
Nr.63 HUSNUMMER MØNE GULV HOVEDETASJE
Skala 1:500
BEBYGGELSESPLAN IHHT PBL § 28-2
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER
UTARBEIDET PÅ GRUNNLAG AV REGULERINGSPLAN
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER VEDTATT 28.08.96
DIGITALT KART FRA KRISTIANSAND KOMMUNE
HELLEMYR NORD, FELT D3
KRISTIANSAND KOMMUNE
REVISJONER
A Endret etter offentlig ettersyn 24.08.00 kk
B
C
SAKSBEHANDLING IFLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
MELDING OM OPPSTART 03.02.00
1. GANGS BEHANDLING I BYUTVIKLINGSSTYRET SAKSNR
OFFENTLIG ETTERSYN FRA 02.06.00 TIL 02.07.00 SAKSNR 02.07.00
VEDTATT BYUTVIKLINGSSTYRET SAKSNR
PLANEN UTARBEIDET AV
VIaNova
sms landskap as
sms arkitekter as
PROSJEKT 2004
DATO 25.05.00
SAKSBEH hg/kk
TEGN.NR 1
REV A
TEGN ms/kk

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.