PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

NYE TEGLVERKS VEI 1A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Nye teglverks vei 1A , 4632 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1002, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 24.05.2026 **Rapportdato:** 25.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5416 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UE1577

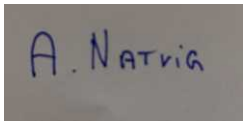
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

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.

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

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

Leilighet bygget 2004. Område under utvikling, like ved bakeri, butikker, offentlig transport mm.

Gjennomgående leilighet med god terrasse. Moderne farger og god planløsning. Kjøkken byttet 2022, overflater med årene, innredning mm på bad, ellers det meste fra byggeår. Leiligheten fremstår i normal stand utfra alder.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

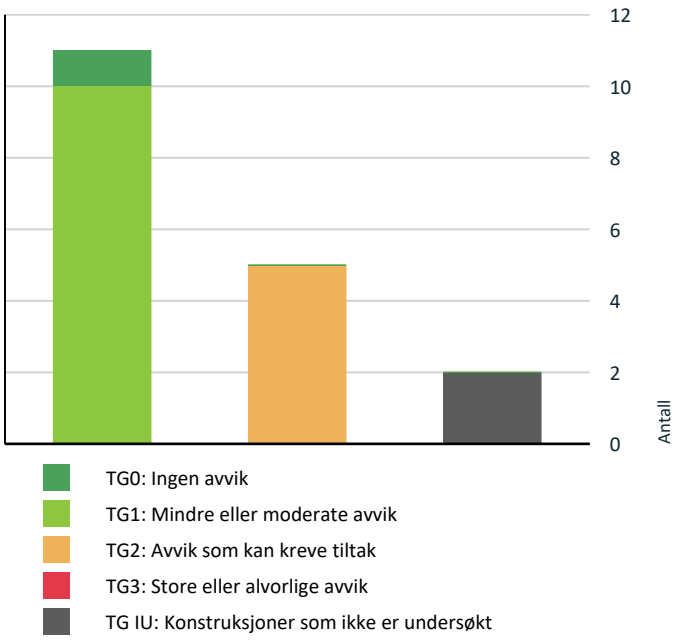
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2004

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold



UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Vinduer av eldre årgang har generelt en dårligere isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Sitter litt i svill, vurdere noe justering.
- inngangsdør, tredør. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Flislagt dekke. Rekkverk med glassfelt. Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår modernisert og med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mindrektpå dørblad baderom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bytte dørblad dersom ønskelig.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og malt betongtak. Fremstår normalt.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe lokalt fall i dusjsone, men utenfor dusj er det ikke fall mot sluk og ikke tett oppkant membranløsning ved dørsvill.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

• 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. Vedlikehold kan ikke utelukkes.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, dusjdører/garnityr, opplegg vaskemaskin og wc. Modernisert 2019 ifølge eiere. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra sommeren 2022 ifølge eier. Laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrerte kjøl/frys, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales montert.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i fordelerskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Via felles anlegg, ikke vurdert.

TG IU Vannbåren varme

Beskrivelse

Ved inngang og baderom. Ikke funklsjonsttst eller videre vurdert.

Vannbåren varme har noe som heter aktuator ventil på gulvvarme. Disse og styring av disse kan medføre normalt vedlikehold og kostnad med tiden.



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.

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.

Beskrivelse

Automatsikringe i gangen. Tilstandsgrad settes ikke.

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.
   Byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Mindre arbeid ved bytte kjøkken mm, men husker ikke hvilket firma.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Dokumentasjon byggeår OK, men ellers ingen dokumentasjon.

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?
   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?
    Ja .

Generell kommentar

Det mangler dokumenatsjon/historikk i skap.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Radonmåling anbefales.

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

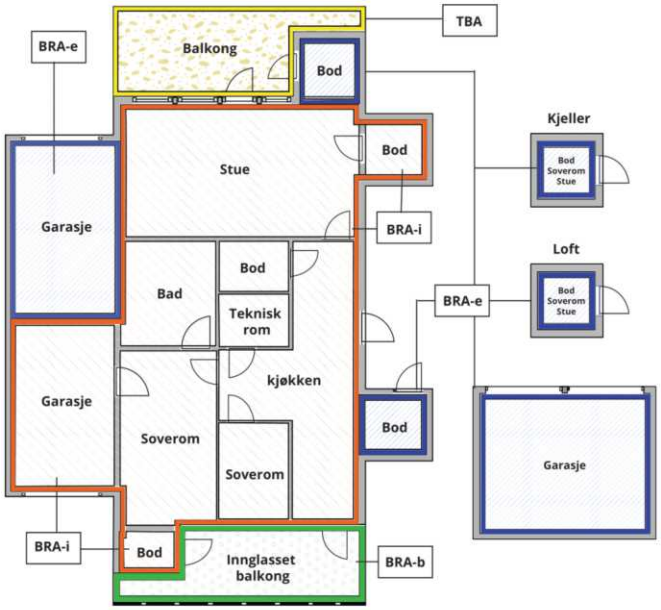
Hva er måleverdig areal?

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). 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 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje/inngangsplan		5		5	
2 etasje	65			65	6
SUM	**65**	**5**			**6**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje/inngangsplan		Bod i fellesareal	
2 etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, gang		

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

Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Kate Nilssen og Christoffer Tønnessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1002		3	1147 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Nye teglverks vei 1A

Hjemmelshaver
Tønnessen Christoffer, Nilssen Kate

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.05.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Del med takstmann	24.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	
2	25.05.2026	

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig.
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260276
Addresse	Nye teglverks vei 1A		
Postnr.	4632	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Christoffer Tønnessen		
Selgers navn	Kate Nilssen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07.15

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
C T
K N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet toalett, dusj og vask m/ speil og servantskap av rørlegger.Sorte fliser på vegg innerst med dusjen ble lagt av forrige eier

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Flaa VVS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utskifting og montering av ny baderomsinnredning (servant, skap og tilpasning av avløpsrør/vannlås), montering av nytt toalett og nytt dusjutstyr. Alt rørleggerarbeid og vanntilkobling til det nye utstyret ble utført av profesjonell rørlegger

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Flaa VVS

Initialer selger:
C T
K N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet/styret har fått ettermontert solcellepaneler på yttertaket. Dette er håndtert av styret og utført av profesjonelle aktører

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utvendig vedlikehold av fasade, vinduer og terrasser gjøres i regi av sameiet. Siden dette styres og bestilles av sameiets styre, har jeg som seksjonseier ikke dokumentasjon eller nøyaktig oversikt over hvilke firmaer som er brukt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent for meg, styres av sameiet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert ny AMS-strømmåler (smartmåler) av OneCo Sør på vegne av nettselskapet 23.10.2018

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

OneCo Sør på vegne av nettselskap

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ved oppussing av kjøkken kom det en fagmann som installerte kjøkkenvifte for oss, og koblet denne til ventilasjonssystemet for bygget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke navnet på firmaet, men arbeidet ble utført av faglært montør

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger kjente bygge- og reguleringsplaner i nærområdet. Det er blant annet planlagt oppføring av nye boliger/leiligheter i Marviksveien 98. I tillegg planlegger Lund Atrium å bygge nye leilighetsbygg med næringslokaler på gateplan i området rundt

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som nevnt i punkt 40 er det planlagt byggeprosjekter i nærområdet (Marviksveien 98 og Lund Atrium). Det må derfor påregnes at det i perioder vil være anleggsstøy, støv og byggetrafikk i nabolaget i forbindelse med oppføringen av disse

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

enkelte perioder observert skjeggkre eller sølvkre i bygget med sporadiske observasjoner i vår leilighet. det kan gå lengre perioder hvor vi ikke ser noen, mens vi andre ganger kan se noen få. Det har ikke vært til sjenanse for oss.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Garasjeplassen er i et fellesanlegg under bygget. Anlegget er delvis åpent med gitter på enkelte steder. Det er egne, oppmerkede parkeringsplasser for hver enkelt leilighet, og elbillader på plassen medfølger

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

Signert av *Christoffer Tønnessen*

Signert av *Kate Nilssen*

Initialer selger:
C T
K N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET MARVIKSVEIEN 107

§ 1
SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sameiet Marviksveien 107 Boligkompleks (heretter kalt "sameiet").

§ 2
SAMEIETS GJENSTAND M.V.

På eiendommen gnr. 152, bnr. 1002 i Kristiansand kommune (heretter kalt "Eiendommen") er oppført 1 bygning med felles 1. etasje.
Gjenstand for sameiet er de 23 eierseksjoner som Eiendommen har blitt oppdelt i. Alle eierseksjoner er boligseksjoner.

Med eierseksjon forstås en sameieandel i Eiendommen med tiknyttet enerett til bruk av en bruksenhet i Eiendommen. En bruksenhets hoveddel utgjøres av en leilighet med eventuelt tilhørende terrasse/balkong(er). I tillegg tilligger det en bruksenhet som tilleggsareal bod(er) utenfor leiligheten - og for alle bruksenheter en eller flere parkeringsplass(er) i 1. etasje

Med fellesareal forstås de deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter.

For så vidt gjelder *terrasser*, er det kun plattingen som er en del av den respektive bruksenhet. Den ytre ramme for disse, så som rekkverk og levegger, er å anse som fellesareal på linje med bygningskroppen for øvrig og eventuelt endret utforming av disse skal følge anvisning fra boligkompleksets arkitekt. Det samme gjelder montering av markiser eller liknende utvendig arrangement.

Den enkelte bruksenhet skal benyttes til boligformål og (i tilfelle) til parkeringsformål for kjøretøy.

Eier av en eierseksjon er heretter kalt "seksjonseier" eller "sameier".

§ 3
RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin respektive eierseksjon.

Ved salg av en eierseksjon forplikter den enkelte sameier seg til å melde skriftlig fra til sameiets styre eller i tilfelle til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier.

Ved salg eller bortleie påligger det den enkelte sameier å gjøre ny eier eller ny leietaker kjent med disse vedtekter og sameiets ordensregler.

Nye eiere er forpliktet til å vedta sameiets vedtekter og ordensregler. Overdragelse kan og skal nektes godkjent av sameierne hvis ny eier ikke har vedtatt sameiets vedtekter eller husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 4
BRUK AV BRUKSENHET OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet inkludert tilleggsarealet, samt rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre bruksenhetene.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene/anleggene som er avtalt eller forutsatt. Med samme begrensning kan et flertall av sameierne vedta endret bruk av fellesarealene. Dog skal ikke utvendige tak på bygningen som inngår i fellesarealene (d.v.s. som ikke er terrasser og dermed inngår i en bruksenhet) kunne utnyttes til takterrasser eller til noe som helst utbyggingsformål (herunder som basestasjon for mobiltelefon e.l.) eller forøvrig bli disponert over med mindre samtlige sameiere gir sin skriftlige tilslutning til dette. Sameierne er innforstått med at det kan tinglyses erklæring om dette på Eiendommen. Sameiermøtet kan, under hensyn til ovennevnte, fastsette reglement for hvordan fellesarealene skal benyttes. Sameiermøtet kan også fastsette ordensregler (jfr. § 3) for Eiendommen.

§ 5

VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETEN

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet med tilleggsareal - herunder eventuell(e) terrasse/balkong(er) - forsvarlig vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Utvendig rengjøring av vinduer tilhørende bruksenheten er den enkelte sameiers ansvar.
Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall, beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall, beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 6
VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer, herunder alle fasader - og alle vinduskarmer og dører utvendig - skal holdes forsvarlig vedlike. Utvendig vedlikehold skal inkludere hyppig overflatebehandling av spesielt værutsatte flater. Sameiets styre skal utarbeide forslag til vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

§ 7
FELLESUTGIFTER M.V.

Utgifter ved Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet - så som utgifter til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, vedlikehold av felles tekniske anlegg, eiendomsforsikring, rengjøring og lys/oppvarming av fellesarealer, eventuelle kostnader ved vaktmestertjenester og forretningsførsel, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene. Det samme gjelder for følgende utgifter tilknyttet den enkelte bruksenhet:

- Utgifter til oppvarming (fjernvarme)
- Utgifter til festekontrakt

Styret er ansvarlig for at det utarbeides et årlig budsjett for de forannevnte utgifter som vedtas av sameiermøtet. Den enkelte sameier plikter å betale forskuddsvis hvert kvartal et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige utgifter. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og tas hensyn til ved fastsettelse av a-kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av forannevnte utgifter anses som mislighold fra sameierens side.

Følgende utgifter dekkes av den enkelte bruksenhet:

- Utgifter til el. ifølge særskilt strømmåler
- Utgifter til varmt vann ifølge særskilt måler
- Utgifter til kabel-tv (evt. ekstra kostnader ved utvidet abonnement)

§ 8
SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

I sameiermøtet har sameiere stemmerett med en stemme for hver eierseksjon de eier.

Styret og eventuelt forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede på sameiermøte og til å uttale seg.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. En fullmektig for en sameier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9
ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§ 10
SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Styrets årsberetning for foregående kalenderår
- Årsregnskapet for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer og styrets formann
- Årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer/fellesanlegg

Med mindre annet følger av lov eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- Endringer av vedtektene
- Øvrige vedtak som nevnt i eierseksjonsloven § 30, 2. ledd

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11
EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig og forøvrig skje i hht. § 9 og § 10 så langt bestemmelsene passer.

§ 12
INHABILITET

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller i tilfelle forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13
STYRE

Sameiet skal ha et styre, bestående av 4 styremedlemmer.

Styreleder velges særskilt av sameiermøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 14
STYRETS OPPGAVER

Styret i fellesskap representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det skal bl.a. være styrets ansvar at det blir:

- Opptatt lån for sameiets felles anliggender på sameiets vegne
- Innkrevet utgifter for Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkrevet et à konto beløp fra hver sameier forskuddsvis hvert kvartal, til dekning av utgiftene ifølge § 7
- Besørget utvendig vedlikehold og reparasjon av Eiendommen
- Besørget vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles anlegg for TV
- Besørget renhold av fellesareal (ekskl. utvendig rengjøring av vinduer tilhørende en bruksenhet)
- Ved salg av andeler plikter styret å informere ny eier om eventuelle gjeldsforpliktelser som hviler på den aktuelle andel

Styret skal informere sameierne dersom det under forvaltningen av sameiernes felles anliggender oppstår behov for å iverksette tiltak, som ikke er behandlet på sameiermøtet og som må anses å være av vesentlig betydning for sameierne, herunder tiltak som vil pådra sameierne kostnader utover den budsjetterte kostnadsramme. Sameierne skal også varsles dersom vedlikeholdsarbeid kan føre til hindringer når det gjelder bruk av fellesareal.
Samtlige sameiere gir sameiets styret fullmakt til å oppta lån på sameiets vegne til til sameiet felles anliggender.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører i så fall under styret å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

§ 16
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom sameiermøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren.

Regnskapet skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor valgt av sameiermøtet.

§ 17
SAMEIERNES ANSVAR

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18
FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19
MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge eierseksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve eierseksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av eierseksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 20
FORHOLDET TIL LOVGIVNINGEN

Ut over det som er fastsatt i disse vedtektene kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 ("eierseksjonsloven") til anvendelse.

§ 21
IKRAFTTREDEN

Disse vedtekter trer i kraft ved det seneste av følgende tidspunkt:

- Ved tinglysning av seksjonsbegjæring av Eiendommen
- Ved avholdelse av konstituerende sameiermøte

Godkjent av samtlige andelshavere/seksjonseiere:
Kr. sand den 26/03 2004
Navn på samtlige:

Bakken Birger Alexander

for
Berglihn Erlend

Birkeland Bernt Chr.

For
Bortelid Grete

Bortelid Ruben

Furuborg Reidun

Gausel Einar

Geelmuyden Hanne

Holtet Birger

Kjell Strømme As, Bilfor

Løvland Tore

Mesel Margoth

Modahl Silje Anetten

Myhrstad Even

Mørch Bente H

Paulsen Christer

for
Pedersen Janne Camilla

for
Pedersen Ole Terje

Segberg Unni

Simonsen Rita

For
Tallaksen Inger Marie

Urdalen Britt

Aanensen Kenneth B

Aasen Øyvind

HUSORDENSREGLER - SAMEIET NYE TEGLVERKSVEI 1 A – NOVEMBER 2021

Hver enkelt eier/beboer er ansvarlig for at sameiets vedtekter og husordensregler blir fulgt. Eier av leilighet, som leier ut til andre, har plikt å informere leietaker om disse reglene.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre i bygget. Det skal være ro i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

For å forebygge mot uønsket besøk i bygget, oppfordres alle beboere til å påse at ingen uvedkommende får adgang. Følg med når de automatiske dørene lukkes og slipp ikke ukjente inn via calling-systemet.

Kommunens regler for søppelsortering skal følges:

- Brun dunk er til organisk avfall, som matavfall, hageavfall o.l. (legges i bioposer).
- Grå dunk (2) er til restavfall.
- Grønne dunker (3) er til papp og papir fra hverdagsemballasje og de tømmes kun én gang i måneden. Isopor og plast skal ikke i disse dunkene. Det er viktig at alle kartonger åpnes og brettes slik at de tar minst mulig plass. Større kartonger fra f.eks. elektriske artikler o.l. skal ikke i dunkene, men leveres direkte til gjenvinningsstasjon.
- Blå dunk er til plast.
- Røde dunker er til glass og metall.

Ved flytting fra bygget må større ting som ikke skal følge med på flyttelasset, leveres direkte til gjenvinningsstasjon og skal ikke plasseres i sameiets søppeldunker/søppelrommet.

Private ting må ikke settes i trappeoppganger og andre fellesrom.

Sykler skal stå i stativ utenfor, ved inngangsdøren, i leilighetens bod eller på leilighetens parkeringsplass i garasjen.

Bilvask er ikke tillatt i garasjen eller ute på fortauet.

Dyrehold er tillatt, men dyr får ikke ferdes fritt på fellesarealene.

Fremleie skal godkjennes av styret. Søknad om godkjenning skal inneholde opplysninger og navn på den som leiligheten fremleies til.

Eiere/beboere bes om å oppgi epostadresse og telefonnummer til styret (postkasse) for å forenkle utsending av informasjon, varsling m.v.. Det tilstrebes også å ha ensartet merking av calling og postkasse.

Det holdes dugnad to ganger i året (vår og høst) og det forventes at eier/beboer bidrar til et godt bomiljø ved å delta i disse. Hjelp til i det daglige med å holde det fint ved å fjerne eventuell søppel som ligger utenfor bygget, og påse at det ikke står uvedkommende gjenstander i fellesarealene.

PRIVATMEGLEREN

Value Group AS

Oppdragsnr.	Vår dato
131260276	19.05.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Nye teglverks vei 1A, 4632 KRISTIANSAND S
Hjemmelshaver(e):	Kate Nilssen Christoffer Tønnessen
Eiendom:	gnr. 152, bnr. 1002, snr. 3 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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 152, bnr. 1002, snr. 3 i Kristiansand
Adresse: Nye teglverks vei 1A, 4632 KRISTIANSAND S
Onr. 131260276

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5.550,-

Felleskostnader inkluderer Kom.avg, renovasjon, felles strøm, vedlikehold bygning og uteareal, forretningsførsel, bredbåmd/tv, forsikring, renter og avdrag

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 751,4
avdrag Kr 475,6
og driftsutgifter Kr 4.323,-

Utestående krav: 0,- pr 15.05.2026

Forsikret i Frende Forsikring Polisenr 640451 Forfall 1/12 og 1/6 Betalt 1/12

Andel felles gjeld kr. 123.552 pr 19.05.2026
Långiver / lånenr. DNB
Lånets totale saldo 2.732.267,- pr 19.05.2026
Lånetype Annuitetslån Antall terminer årlig : 4
Årlig rentesats 6,9% og 7,0% pr 19.05.2026
Dato siste termin 2.132.267,- innfris 28.03.2045, 600.000,- innfris 28.11.2032

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 6.602,- pr 19.05.2026
Total formue kr. 146.000,- pr 19.05.2026

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:

Det foregår utbygging på Marvikssletta i nærheten av sameiet.

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Ja

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

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 3.500,- eks.mva

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: 1506.66.66619

Styreleder i sameiet

Navn: Runar Hartvigsen

Adresse: Nye Teglverks vei 1A

Telefon: 91875053

Fax:

E-post: sameiet.ntv1a@gmail.com

Send svar til: shilan.kahsay@privatmegleren.no

Dato og sted: 19.05.26 / Kristiansand

Forretningsførers stempel/underskrift

Årsoppgjør for

SAMEIET NYE TEGLVERKSVEI 1 A

986828974

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold Side

Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Kontantstrømoppstilling	8

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Inntekter	1	1 278 654	1 398 832
Sum driftsinntekter		**1 278 654**	**1 398 832**
Driftskostnader			
Styrehonorar	2, 3	-43 115	-46 781
Avskrivning på varige driftsmidler	4	-42 470	-27 485
Annen driftskostnad	5	-1 560 222	-1 115 987
Sum driftskostnader		**-1 645 807**	**-1 190 253**
Driftsresultat		**-367 152**	**208 579**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		905	0
Sum finansinntekter		**905**	**0**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-181 000	-175 185
Sum finanskostnader		**-181 000**	**-175 185**
Netto finans		**-180 095**	**-175 185**
Årsresultat		**-547 248**	**33 394**
Overføringer			
Annen egenkapital	6	-547 248	33 394
Sum overføringer		**-547 248**	**33 394**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	2 911 051	2 977 644
Sum varige driftsmidler		**2 911 051**	**2 977 644**
Sum anleggsmidler		**2 911 051**	**2 977 644**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer sameiere		2 488	13 279
Andre kortsiktige fordringer		212 041	68 124
Sum fordringer		**214 529**	**81 404**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		31 930	142 785
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**31 930**	**142 785**
Sum omløpsmidler		**246 459**	**224 188**
SUM EIENDELER		**3 157 510**	**3 201 832**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	322 694	869 942
Sum opptjent egenkapital		**322 694**	**869 942**
Sum egenkapital		**322 694**	**869 942**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 500 036	2 070 281
Sum annen langsiktig gjeld		**2 500 036**	**2 070 281**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		230 906	179 782
Annen kortsiktig gjeld		103 874	81 828
Sum kortsiktig gjeld		**334 780**	**261 609**
Sum gjeld		**2 834 816**	**2 331 890**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 157 510**	**3 201 832**

KRISTIANSAND S, 09.04.2026

Runar Hartvigsen styrets leder	Oliv Smeland styremedlem	Juliane Bruseth styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Virksomhetens art
Virksomheten holder til i Kristiansand og er et boligsameie.

Inntekter
Leieinntekter og kostnadsrefusjoner inntektsføres over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Avdrag på langsiktig gjeld klassifiseres som langsiktig gjeld

Anleggsmidler, unntatt tomt, er bokført til kostpris fratrukket avskrivninger.
Tomt er vurdert til kostpris.
Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost.
Fordringer er oppført i balansen til pålydende.
Gjeld balanseføres til pålydende beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter

Inntekt	2025	2024	Endring
Leieinntekter, fast eiendom	958 060	1 057 900	- 99 840
Bredbånd/TV	152 334	154 008	- 1 674
Innbetaling Charge365	4 169	21 204	- 17 035
Avdrag felleslån	165 720	165 732	- 12
Sum inntekter	**1 280 283**	**1 398 844**	**- 118 561**

Reduserte inntekter i forhold til i fjor skyldes ekstraordinære innbetalinger i 2024.

Note 2 - Styrehonorar

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	15 000	41 000
Arbeidsgiveravgift	2 115	5 781
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	26 000	0
Sum	**43 115**	**46 781**

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 4 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr 01.01	3 011 469
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	**3 011 469**
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-57 948
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-100 418
Balanseført verdi pr 31.12	**2 911 051**
Årets av- og nedskrivninger	42 470
Økonomisk levetid	0 - 10
Avskrivningsplan	Lineær / Saldo (Degressiv)

Note 5 - Annen driftskostnad

Kostnad	2025	2024	Endring
Kommunale avgifter	374 067,00	188 633,00	185 434,00
Renovasjon	98 514,42	65 098,00	33 416,42
Strøm fellesanlegg	37 274,03	91 929,56	-54 655,53
Fjernvarme	51 035,00	49 411,00	1 624,00
Renhold/containertømming	1 793,30	0	1 793,30
Snøbrøyting	15 625,00	30 250,00	-14 625,00
Leie datasystemer	15 615,32	0	15 615,32
Inventar	2 067,70	0	2 067,70
Rep./vedlikehold bygninger	341 793,75	46 197,50	295 596,25
Rep./Vedlikehold El anlegg	12 489,30	110 689,23	-98 199,93
Rep./Vedlikehold uteanlegg	1 066,50	0	1 066,50
Rep./Vedlikehold heisanlegg	57 592,04	30 161,91	27 430,13
Målersystem Techem	34 150,63	27 437,30	6 713,33
Låsesystem/nøkler	31 936,84	68 197,50	-36 260,66
Rep./Vedlikehold garasjeanlegg (port)	46 397,23	17 110,63	29 286,60
Revisjons-/regnskapshonorarer	9 515,63	12 600,00	-3 084,37
Regnskapshonorar	100 731,75	68 006,75	32 725,00
Vaktmestertjenester	80 589,38	92 037,18	-11 447,80
Bredbånd / tv	172 720,84	156 684,00	16 036,84
Kontigenter, fradragsberett.	2 200,00	2 130,00	70,00
Forsikringspremier	68 548,00	50 661,00	17 887,00
Øreavrunding	0	0,9	-0,90
Bank og kortgebyrer	4 497,92	5 591,25	-1 093,33
Gebyr Charge365	0	3 159,29	-3 159,29
SUM	**1 560 222**	**1 115 987**	**444 235**

Note 6 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	869 942	869 942
Årsresultat	-547 248	-547 248
Egenkapital 31.12.2025	**322 694**	**322 694**

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	1 747 713
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	2 500 035
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Kontantstrømoppstilling

	Note	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-547 248	33 394
+ Ordinære avskrivninger		42 470	27 485
+/- Endring i kundefordringer		10 791	-13 173
+/- Endring i leverandørgjeld		51 125	167 003
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-121 870	-2 705
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**-564 732**	**212 005**
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-24 123	373 349
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**24 123**	**-373 349**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-429 755	330 520
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**429 755**	**-330 520**
= Netto endring i kontanter mv		-110 855	-491 864
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse		142 785	634 649
= Kontantbeholdning ved årets utgang		**31 930**	**142 785**
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang		31 930	142 785
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang		**31 930**	**142 785**

PROTOKOLL

FRA ORDINÆRT SAMEIERMØTE NYE TEGLVERKSVEI 1 A 2026

Dato og tid: 08.04.2026, kl. 1730.
Sted: Nye Teglverksvei 1 A, 404.

1. Åpning. Konstituering. Kontroll av stemmeberettigede.

Styrets leder, Runar Hartvigsen, ønsket velkommen til ordinært sameiermøte.

Følgende stemmeberettigete var til stede: Bruseth (202), Rune Trønnes (208), Bentsen (301), Eilertsen (302), Smeland (305), Ruud (308), Ræder/Hartvcigsen (404), Bjørklo (405), Bakken (406).

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

3. Valg av møteleder.

Runar Hartvigsen ble valgt.

4. Valg av referent.

Runar Hartvigsen ble valgt.

5. Valg av 1 sameier til å underskrive protokoll sammen med møteleder.

Turid Eilertsen ble valgt.

6. Styrets årsberetning 2025 – orientering om aktuelle saker.

Årsmeldingen ble referert.

Vedtak:

«Årsmeldingen tas til etterretning.»

Orientering om aktuelle saker:

- Fullføring av ytre vedlikehold – maling av utvendig panel i toppetasjen gjenstår.
- Oppdatering av bruksenhetsnummer – jfr Skatteetatens regelverk. – nye nummer er trykket opp og vil bli fordelt og klistret på dørene ihht. regelverket for dette.
- Nytt faktureringssystem varmtvann – venter på oppgjør fra Techem. Når dette foreligger, vil den enkelte Sameier få faktura for forbruk fra og med 1. januar 2026. Deretter blir det månedlig fakturering.

7. Årsoppgjør for 2025.

Regnskap med noter ble gjennomgått, samt revisors beretning referert.

Vedtak:

«Regnskapet for 2025 godkjennes.»

8. Økonomisk status

Forretningsfører har meddelt at økonomien ser ut til å balansere nå og at regninger betales ved forfall. Noe forskyvning påregnes pga. likviditetsforskjeller.

Vedtak:

«Årsmøtet ber styret se nærmere på mulighetene for å redusere Sameiets faste kostnader, herunder spesielt bredbånd/TV og kostnader forretningsfører, ved å innhente tilbud fra andre leverandører.»

9. Saker fra styret

Det var ingen saker fra styret.

10. Innkomne saker/forslag til årsmøtet – Parkering langs Nye Teglverksvei.

Forslag fra Porada (303) ble drøftet.

Vedtak:

«Årsmøtet i Sameiet Nye Teglverksvei 1 A anmoder Kristiansand kommune og øvrige involverte instanser om at det innføres 24-timers parkering langs østsiden av Nye Teglverksvei. Årsmøtet ber styret følge opp saken.»

Vedtatt mot 1 stemme.

11. Valg av nytt styre.

Enstemmig vedtatt:

«Følgende velges for 2 år:
Juliane Bruseth

Følgende velges for 1 år:
Rune Trønnes»

12. Valg av styreleder.

Enstemmig vedtak:

« Runar Hartvigsen ble valgt.»

13. Godtgjørelse til styret.

Enstemmig vedtak:

«Tidligere vedtatt ordning videreføres. Fast styrehonorar pr år: Styreleder, kr. 26.000,-. Styremedlem, kr. 7.500,-»

Møtet slutt kl. 1930.

Kristiansand, 8. april 2026

Runar Hartvigsen

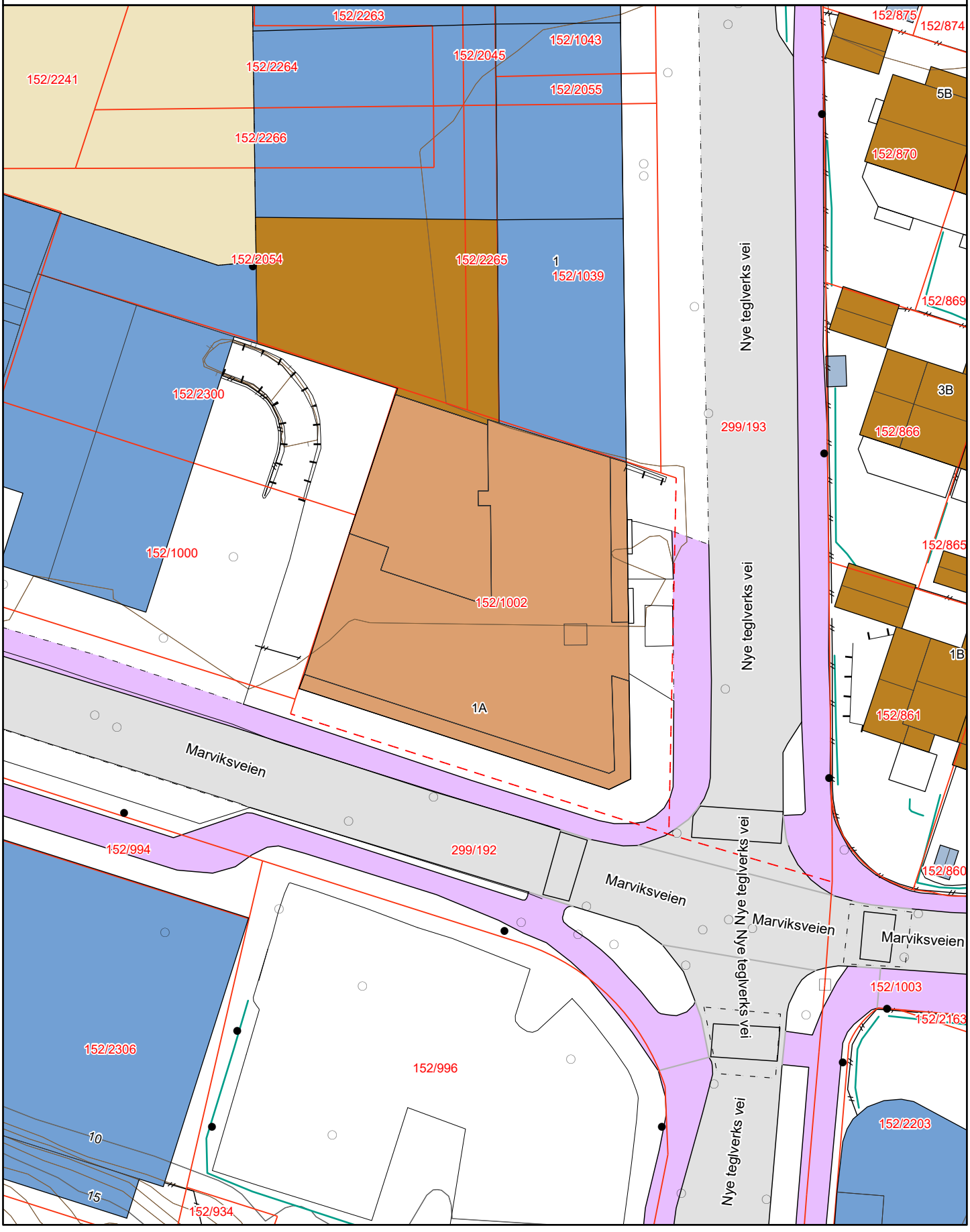
Turid Eilertsen

Referent:
Runar Hartvigsen

Oversiktskart

Adresse: **Nye teglverks vei 1A, 4632 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/1002/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1147 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.05.2026



Matrikkelkart

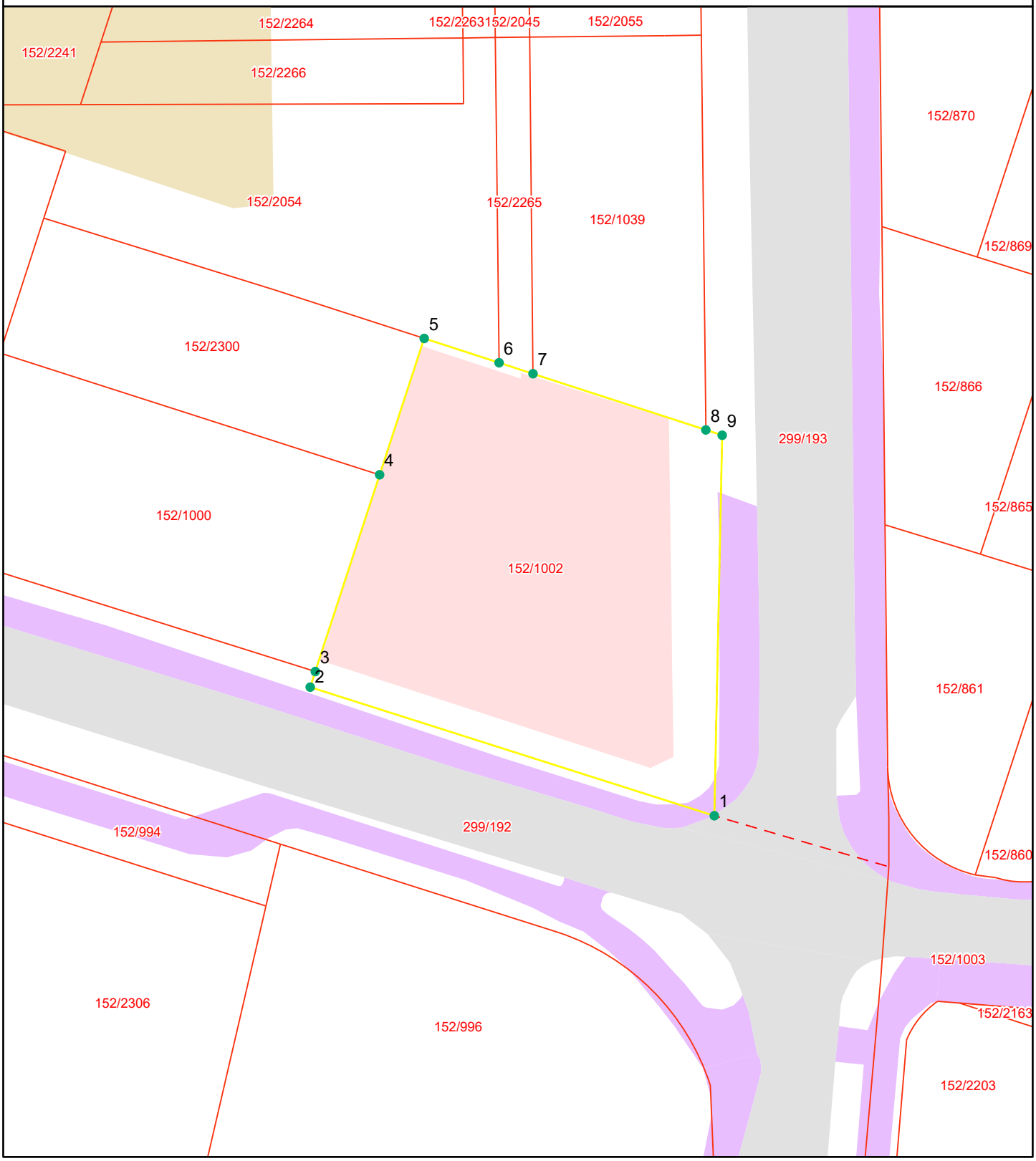
Adresse: **Nye teglverks vei 1A, 4632 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/152/1002/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1147 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.05.2026

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: 1147 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445800.29	442727.44	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	39.21	0
2	6445812.14	442690.15	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.52	0
3	6445813.58	442690.62	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	19.11	0
4	6445831.71	442696.56	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	13.25	0
5	6445844.27	442700.67	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	7.28	0
6	6445842.03	442707.58	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.3	0
7	6445841.02	442710.71	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	16.8	0
8	6445835.84	442726.66	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	1.59	0
9	6445835.35	442728.17	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	35.14	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Nye teglverks vei 1A

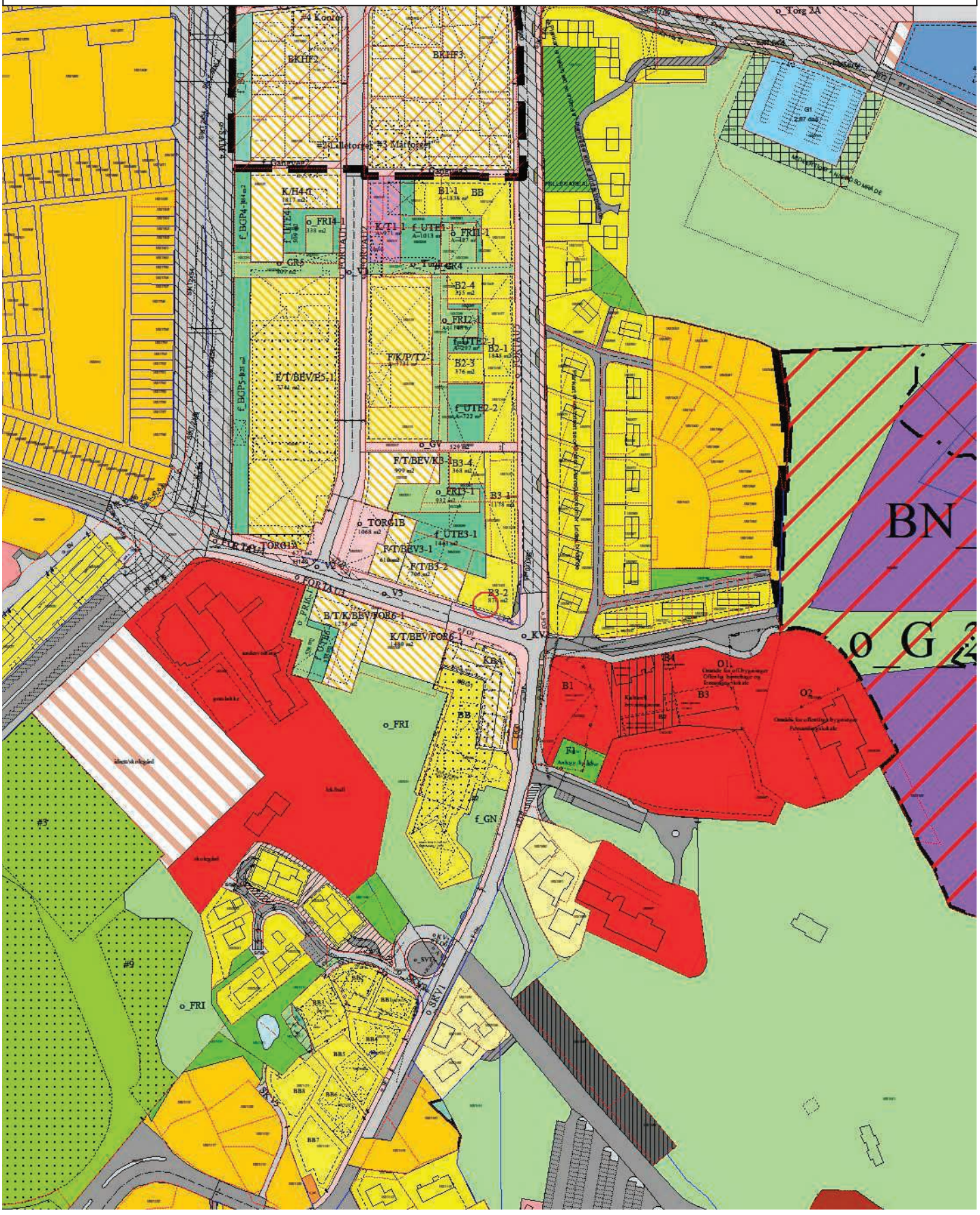
Dato: 21.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1363

Reguleringsbestemmelser for

Marviksletta senterområde. Detaljregulering

Dato: 22.09.2025, endret i vedtak 29.10.2025, §§ 3.1.1, 5.2.9, 5.3.6

Antall plankart 5 stk. - plankart for 1.etasje, for 2. etasje, for 3.-8. etasje (rev. 05.10.15), for underetasje og temakart med avgrensning av delfelter, datert 10.08.2015.

§ 1
GENERELLE KRAV

§1.1. Forurensning

§1.1.1. Det skal dokumenteres gjennomførte grunnundersøkelser for hvert enkelt delområde for å avdekke forurensning. jf. forurensningsforskriftens kapittel 2.

§1.2. Geotekniske undersøkelser

§1.2.1. For hvert delområde skal det utarbeides en geoteknisk plan som viser antatt influensområde.

§1.3. Parkeringskrav

§1.3.1. For kontor skal det settes av maksimum 1 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 BRA bygg i parkeringskjeller, og minimum 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m^2 BRA bygg.

§1.3.2. For forretning kan det settes av maksimum 5 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 BRA bygg, og minimum 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m^2 BRA bygg.

§1.3.3. For bevertning, tjenesteyting kan det settes av maksimalt 0,6 biloppstillingsplasser pr. ansatt.

§1.3.4. For håndverk kan det settes av maksimum 1 biloppstillingsplass pr. 200 m^2 bygg.

§1.3.5. For blokkbebyggelse skal det settes av 1 biloppstillingsplass pr. boenhet i parkeringskjeller. Biloppstillingsplassen tilhører boenheten og kan ikke fradeles.
Det skal være 0,25 biloppstillingsplass pr. boenhet til gjesteparkering i parkeringskjeller. Gateparkering langs delområde i tilstøtende gater kan inngå i beregningen. Det skal settes av minst 2 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet.
For delområde 1 og 2 skal det settes av inntil 1 biloppstillingsplass pr. boenhet i parkeringskjeller. Det skal være 0,1 biloppstillingsplass pr. boenhet til gjesteparkering i parkeringskjeller.

§1.3.6. Sykkelparkering tillates i parkeringskjeller i tillegg til på arealer regulert til bebyggelse og anlegg. Sykkelparkering skal skje i tilknytning til innganger.

§1.3.7. 5 % av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier/ nær heis i parkeringskjeller. HC-plasser på gateplan skal plasseres ved torgene.

§1.3.8. 10 % av p-plassene skal tilrettelegges for elbil.

§1.4. Grønn areal faktor (GAF)

§1.4.1. Hvert delområde skal tilsammen ha en GAF på minimum 0,3.

§1.5. Utomhusplaner

§1.5.1. Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til:

- Grønnstruktur, o_GR4 og o_GR5
- Friområder, o_FRI1-1, o_FRI2-1, o_FRI3-1, o_FRI4-1 og o_FRI6-1
- Torg, o_TORG1A og o_TORG1B

Planene skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med områdeplanens bestemmelser, bestemmelsene til det enkelte delfelt og "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".
Teknisk plan og utomhusplan skal lages samlet når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Utomhusplanen skal bl.a vise

- Eksisterende vegetasjon/enkelt trær, eksisterende terreng og andre elementer som skal bevares
- Ny vegetasjon, blant annet buskbeplantning og trær
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder, skjæringer/fyllinger og eventuelt murer.
- Plassering, utforming og møblering av offentlige sandlekeplasser.
- Utforming og møblering av andre friområder
- Utforming av turveier.
- Ivaretagelse av beredskapsvei der hvor dette er aktuelt.

§1.6. Universell utforming

§1.6.1. For hvert delområde skal minimum 70 % av boenhetene tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet.

§1.6.2. Alle arealer som skal benyttes til felles uteopphold skal tilfredsstille kravene om universell utforming.

r

§1.7. Frisikt

§1.7.1. Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

§1.8. Avkjørsler/adkomster

§1.8.1. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt 2,5 x 2,5 m målt fra og langs fasadeliv og langskjørebanekant, i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra fortau. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10

§1.8.2. Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene som åpne nedkjøringsramper, men gå rett ned fra portrom.

§1.8.3. Følgende antall avkjørsler/adkomster tillates pr. delområde: (gjelder også p-kjeller)

Delområde	Antall avkjørsler/adkomster
Delområde 1	2
Delområde 2	3
Delområde 3	3
Delområde 4	1
Delområde 5	3
Delområde 6	2

§1.9. Designmanual

§1.9.1. Designmanualen som er utarbeidet til områderegulering for Marviksletta skal være retningsgivende ved opparbeidelse av offentlige og (private)felles arealer.

§1.10. Midlertidighet

§1.10.1. Arealer og bygninger tillates brukt som midlertidige arenaer/byrom under transformasjonen av planområdet. Den midlertidige bruken skal fremheve trivsel for beboere og brukere.

§1.10.2. Midlertidig opparbeidelse og løsning av teknisk infrastruktur og utomhusplaner i påvente av videre utbygging tillates etter godkjenning av kommunen.

§1.11. Varelevering

§1.11.1. Varelevering skal skje fra arealer avsatt til parkering, torg, gangveg eller gate/veg. Det tillates skilt og oppmerking av nødvendig areal.

§1.12. Renovasjon

§1.12.1. Renovasjon for forretning- og næringsvirksomhet skal løses i egne søppelrom integrert i bygningsmassen. Det må også etableres egnet leveringsrom integrert i bygningsmassen mot gate hvis ikke dette lar seg kombinere med søppelrom.

§1.12.2. Renovasjonsanlegg for boliger skal løses som nedgravd conteinerløsning, dimensjoneres og plasseres ihht. kommunens avfallsteknisk norm.

§1.12.3. Renovasjonsanleggene er felles for delområdene.

§1.12.4. Minimum antall containere pr. delområde

Delområde	Antall containere
Delområde 1	5 stk (1 bioavfall)
Delområde 2	5 stk (1 bioavfall)
Delområde 3	6 stk (2 bioavfall)
Delområde 4	3 stk (1 bioavfall)
Delområde 5	6 stk (2 bioavfall)
Delområde 6	3 stk (1 bioavfall)

§1.13. Skilt og reklame

§1.13.1. Informasjonsskilt skal være universelt utformet.

§1.13.2. Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen.

§1.13.3. Heldekkende folie på glassflater i 1. etasje er ikke tillatt.

§1.13.4. Takreklamer tillates ikke.

§1.13.5. Reklametransparenter over veg tillates ikke.

§1.13.6. Langs Østre Ringvei er det ikke tillatt med klistreplakater på vegger, gjerder eller på frittstående stativer.

§1.13.7. Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdselen eller være til fare for omgivelsene.

§1.13.8. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

§1.14. Utnyttelse

§1.14.1. Overflateparkering og parkering under tak inngår ikke i beregning av BRA. Bruksareal helt under terreng inngår ikke i beregning av BRA. Forretningsareal under terreng skal likevel alltid medregnes i BRA.

§ 2
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§2.1. Estetikk

§2.1.1. Alle bygninger skal ha flatt tak og ikke reflekterende takflater.

§2.1.2. Fasader skal brytes opp med variert material og bruk av farge. Fasader skal ha maks. lengde på 15 meter, med unntak av bebyggelsen langs Industrigata i delområde 2.

§2.1.3. Fasader ut mot Industrigata, Marviksveien og andre offentlige arealer skal henvende seg mot publikum/brukere.

§2.1.4. Forretninger skal minimum ha 50 % glassfasade i 1. etasje ut mot Industrigata.

§2.1.5. Forretninger, kontorer, tjenesteyting og bevertning skal ha inngang i 1. etasje fra Industrigata, Marviksveien eller andre offentlige arealer.

§2.1.6. Det tillates etablert takterrasser.

§2.1.7. På ubebygd del av eiendom tillates ikke utendørs lagring.

§2.1.8. I fasadene som vender ut mot o_TORG1A og o_TORG1B det etableres funksjoner som henvender seg ut mot torgarealet. Bruk av torgarealet tilknyttet disse funksjonene tillates.

§2.1.9. Balkonger tillates utkraget fra fasadelivet over i andre reguleringsformål, jf. §2.2.4, §2.8.5, §2.9.3 og 3.7.4.

§2.2. Byggegrenser/byggelinjer

§2.2.1. Byggegrense ligger i formålsgrensen hvis den ikke er vist i plankartene. Unntatt mot Østre Ringvei og o_TORG1A og o_TORG1B hvor det er byggelinje i formålsgrensen.

§2.2.2. Ut mot Industrigata, Marviksveien, Østre Ringvei, Nye Teglverksvei, o_TORG1A og o_TORG1B skal fasadelivet følge byggelinjen for 1. til og med 3 etasje. I øvrige etasjer kan byggelinjen fravikes.
I delfelt 2 kan byggelinje mot Industrigata fravikes i 1.etasje for å skape variasjon.

§2.2.3. Areal som ligger utenfor byggelinje tillates opparbeidet til inngangsparti/atkomstsone, arkader, takutstikk, oppstillingsplass for sykler og forhager. 1 meter mot fortau skal utformes slik at det kan benyttes til snøopplag.

§2.2.4. Balkonger tillates utkraget over byggelinje/byggegrense langs Marviksveien, Industrigata, Nye Teglverksvei og området nord for planområdet langs B1-1 og K/T1-1, forutsatt fri høyde på 5 meter fra bakke/gateplan. Balkonger skal utformes med lette og transparente materialer.

§2.3. Høyder

§2.3.1. Maksimal gesimshøyde fremgår av plankartet.

§2.3.2. For følgende delfelt skal det være en nedtrapping
- B2-5 trappes ned mot B2-4
- B2-2 trappes ned mot B2-3
- B2-7 trappes ned mot B2-1
- B3-5 trappes ned mot B3-4
- B3-3 trappes ned mot B3-2

§2.3.3. Støyskjerming og sikring av takterrasser eller andre uteoppholdsareal over bakkeplan, i henhold til byggeforskriften, tillates over maksimal gesimshøyde forutsatt at den plasseres minimum 1 meter inn fra fasadelivet. I delområde 1 og 2 kan sikring av takterrasse i forbindelse med nedtrapping av bebyggelse ligge ved gesims og ikke trekkes inn 1m. Utformingen av skjerming/sikring skal fortrinnsvis benytte lette og transparente materialer.

§2.3.4. Over maksimal gesimshøyde skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis eller lignende. Disse skal ligge tilbaketrukket minimum 3 meter fra gesims og kan maksimalt dekke 10 % av den totale takflaten. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i bebyggelsen. Maks høyde på disse installasjoner er 3 meter over maksimal gesimshøyde. For delområde 1 og 2 kan trapp-og heishus ligge i fasadeliv mot gate og ikke være inntrukket. Mot Nye Teglverksvei er dette markert med #1 på plankart.
I delområde 2 kan 2 stk fellesareal for bolig etableres i B2-1 over maks gesimshøyde i tilknytning til takterrasse med gesimshøyde c+26,5. Maks BRA 300m^2 totalt for begge fellesareal.

§2.3.5. Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havet.

§2.3.6 I delområde 1 skal det etableres en tilbaketrukket 5.etasje mot Nye Teglverksvei.
I bebyggelsen B1-1 skal det etableres 1 spalte i 5.etasje mot Nye Teglverksvei.

§2.4. Utnyttelse

§2.4.1. Følgende utnyttelse tillates:

Delområde	Total utnyttelse % BRA	Utnyttelse bolig av total BRA	Utnyttelse forretning av total BRA
1	~~175~~ 230 % BRA	Mellom 40-~~80~~ 95%	
2	~~200~~ 260 % BRA	Mellom 40-~~80~~ 95%	2000 m^2
3	200 % BRA	Mellom 40-80 %	2000 m^2
4	175 % BRA	Mellom 40-60 %	-
5	200 % BRA	Mellom 40-80 %	4000 m^2
6	200 % BRA	Maksimalt 80 %	-

§2.5. Uteareal

§2.5.1. For hver boenhet skal det avsettes minst 25 m^2 areal for utendørs opphold

§2.5.2. Minst 50 % av 25 m^2 skal være på terreng, unntatt i delområde 2 og 5 hvor 100 % kan være på lokk.

§2.5.3. Minst 50 % av 25 m^2 skal være solbelyst ved jevndøgn kl.15.00

§2.5.4. Alle leiligheter skal ha en balkong på minimum 5 m^2.

§2.6. Støy

§2.6.1. Det skal utarbeides en støyvurdering for hvert enkelt delområde. Denne skal vise ev. krav til støyreduserende tiltak på arealer egnet til uteoppholdsareal slik at det tilfredsstiller krav om maksimalt 55 dB iht. T1442 (2012).

§2.6.2. Innglassing av balkonger tillates.

§2.6.3. Der hvor det er støy på fasade over 55 dB skal leiligheten ha minst en stille side.

§2.7. Passasjer og åpninger

§2.7.1. Det skal etableres åpninger i bygningsvolumen mellom uteoppholdsarealene på 2.etasje plan i delområde 5. De skal ha en minimumshøyde på 3 meter og minimumsbredde på 6 meter.

§2.7.2. Mellom o_GR5 og UTE5-2 skal det etableres offentlig tilgjengelig trappeatkomst. Denne kan integreres i bygningsvolumet.

§2.7.3. Mellom f_UTE5-4 og TORG1A skal det etableres en offentlig tilgjengelig trappeatkomst med minimum 10 meters bredde. Den anlegges i F/T/BEV/P5-1. Det skal legges vekt på kvalitet i materialbruk, belysning og utforming slik at den fremstår som en funksjonell del av torgets byrom.

§2.8. Annet uteoppholdsareal, f_UTE

§2.8.1. Arealene skal opparbeides som felles oppholdsareal for delområdene.

§2.8.2. Arealene tillates beplantet og møblert.

§2.8.3. Det tillates oppført støyreduserende tiltak på arealene.

§2.8.4. På f_UTE5-4 skal det etableres en sandlekeplass på minimum 250 m^2. Denne skal være minimum 50 % solbelyst ved vårjevndøgn.

§2.8.5. Balkonger tillates utkraget inntil 2,4 meter over byggegrense ut i f_UTE, forutsatt fri høyde på 5 meter fra bakkeplan. Det tillates balkonger utkraget inntil 2,4 meter over byggegrense ut i f_UTE1-1, f_UTE2-2, f_UTE2-4, f_UTE2-3, forutsatt fri høyde på 2,5 meter fra bakkeplan. Det tillates balkonger utkraget inntil 1,8m over byggegrense ut i o_GR4 fra B2-4, forutsatt fri høyde på 2,7 meter fra bakkeplan. Balkonger skal utformes med lette og transparente materialer.

§2.8.6. Arealene er felles for følgende delområder:

Areal	Felles for delområde(r)
f_UTE1-1	1
f_UTE_2-1, f_UTE2-2, f_UTE2-3 og f_UTE2-4	2
f_UTE3-1	3
f_UTE4-1	4
f_UTE5-2, f_UTE5-3 og f_UTE5-4	5
f_UTE6-1 og f_UTE6-2	6

§2.9. Gårdsplass, f_BGP

§2.9.1. Arealet skal benyttes og opparbeides som inngangssone.

§2.9.2. Arealene skal ha et grønt preg, beplantes og møbleres.

§2.9.3. Balkonger tillates utkraget inntil 2,4 meter over byggelinjer ut i f_BGP, forutsatt fri høyde på 5 meter fra bakke/gateplan. Balkonger skal utformes med lette og transparente materialer.

§2.9.4. f_BGP4-1 er felles for delområde 4 og f_BGP5-1 er felles for delområde 5.

§2.10. F/T/BEV/P5-1

§2.10.1. I F/T/BEV/P5-1 skal det etableres et parkeringsanlegg på maks. 2600 m^2 BRA innenfor bestemmelsesområdet #1. Det må etableres som et samlet areal. Fasade på parkeringsanlegg skal innordne seg arkitekturen på omliggende bebyggelse og bidra til et attraktivt gatemiljø. Det skal etableres to adkomster for inn- og utkjøring til Industrigata. Disse må avklares i teknisk plan.

§2.10.2. I F/T/BEV/P5-1 angir #2 område om ikke tillates bebygd med mindre det er knyttet til bærende struktur til utkraging av B/K5-3. Arealet skal innordne seg funksjonen på o_TORG1A og kan benyttes til uteservering ol. i forbindelse med funksjonene i bygget.

§2.10.3. I F/K/P/T2-1 kan det etableres parkeringsanlegg på maks 1200m2. Det kan etableres to adkomster for inn- og utkjøring til Industrigata. Disse må avklares i teknisk plan. Det skal anlegges F/T mot tverrgående gangakser. Fasadene med innkjøring til parkeringsanlegg må utformes med høy kvalitet og være integrert i den arkitektoniske utformingen av resten av fasadene. Innkjøringene må formes slik at de blir dempet.

§ 3
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§3.1. Tekniske planer

§3.1.1. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inkludert VA-anlegg. Vei/gater med tilhørende anlegg skal dimensjoneres og bygges som vist i plankartet og i henhold til enhver tid gjeldende veinormal. VA-anlegg skal være i henhold til overordnet VA-plan og til enhver tid gjeldende VA-normal for Kristiansand kommune.

Industrigata skal regnes som en av skoleveiene til Wilds Minne skole og at det ved utarbeidelse av tekniske planer skal legges inn tiltak som sikrer et forsvarlig fartsnivå og trygge krysningspunkt. Vurdering av fartsdempere, belysning, tydelige fotgjengeroverganger og skilting er en del av dette.

§3.1.2. Tekniske planer skal ivareta full vei/gatebredde (med tilhørende anlegg) også for Nye Teglverksvei.

§3.1.3. Teknisk plan kan vise mulighet for utbyggingstrinn og/eller midlertidig opparbeidelse, jf. også §1.10.

§3.1.4. All teknisk infrastruktur som EL-forsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel i bakken.

§3.1.5. Mengden overvann som kan slippes på kommunalt nett må avklares spesielt.

§3.2. Beplantning

§3.2.1. Nye Teglverksvei skal ha tosidig beplanting. Industrigata skal ha tosidigbeplanting frem til o_TORG1A og o_TORG1B.

§3.2.2. I Industrigata skal trerekker plasseres i egen rabatt. Det skal tilrettelegges for et forløp der 4 parkeringsplasser innpasses mellom trerekker som altereres på motsatte side.

§3.2.3. Plassering, type trær, beskyttelse og størrelse skal fremgå av teknisk plan.

§3.3. Veg, o_V

§3.3.1. Det skal etableres krysningspunkter mellom o_TORG1A og o_TORG1B og mellom o_TORG1A og o_FORTAU3. Kryssingspunktene skal prioritere myke trafikanter. Materialbruk og forhøyet kjørebane kan brukes for ivareta prioritet.

§3.3.2. Det tillates tosidig gateparkering i o_V1.

§3.3.3. Veiene er offentlig.

§3.4. Fortau, o_FORTAU

§3.4.1. Fortauene er offentlig.

§3.5. Gangvei, o_GV

§3.5.1. Det skal være en fri bredde på minimum 3 meter.

§3.5.2. Gangveien er offentlig.

§3.6. Parkeringskjeller, f_P

§3.6.1. Utnyttelse for maksimal BYA for parkeringskjellere samt hvem det er felles for er angitt i tabell under. Jf. bestemmelse §1.3 om parkeringskrav.

§3.6.2. Parkeringskjellere tillates etablert i 2 etasjer.

§3.6.3. Parkeringskjelleren tillates brukt til boder, tekniske rom og sykkelparkering.

Areal	Maks BYA m^2	Felles for delområde(r)
f_P1	4.300	1
f_P2	8.450	2
f_P3	7.100	3
f_P4	2.550	4
f_P5	7.550	5
f_P6	2.750	6

f_P1 og f_P2 kan bygges sammen og være felles for delområde 1 og 2, MAKS BYA 13500m2
Nedkjøring til parkeringkjeller f_P1 og f_P2 skal skje fra nordøst.

§3.7. Torg, o_TORG

§3.7.1. Det skal utarbeides en felles utomhusplan for o_TORG1A og o_TORG1B. Torgene skal utformes slik at det innbyr til opphold, og blant annet opparbeides med trær, lekeskulptur(er) og ulike sittemuligheter. Ulike typer materialer skal brukes til å skille torgene fra omliggende arealer.

§3.7.2. I fasadene som vender ut mot o_TORG1A og o_TORG1B det etableres funksjoner som henvender seg ut mot torgarealet. Bruk av torgarealet tilknyttet disse funksjonene tillates.

§3.7.3. Det tillates sekundært overbygg ut i fra fasadeliv på tilgrensende bygningsmasse på inntil 4 meter.

§3.7.4. Balkonger tillates utkraget inntil 1,2 meter over byggelinjer over i o_TORG, forutsatt fri høyde på 5 meter fra bakke/gateplan. Balkonger skal utformes med lette og transparente materialer.

§3.7.5. Langs med gate skal det være minimum 3 meter fri bredde som skal kunne benyttes som fortau.

§3.7.6. Arealene er offentlige.

§ 4
Grønnstruktur

§4.1. Grønnstruktur, o_GR

§4.1.1. o_GR4 og o_GR5 skal opparbeides som offentlig turvei. Traséen skal legges med myk linjeføring. o_GR4 skal ha en overdekning på 1m over parkeringskjeller for beplantning og drift.

§4.1.2. Det skal utarbeides en felles utomhusplan.

§4.1.3. Belysning og materialbruk skal reflektere arealenes funksjon.

§4.1.4. Arealene er offentlige.

§4.2. Friområde, o_FRI

§4.2.1. I o_FRI1-1, o_FRI2-1, o_FRI3-1, o_FRI4-1, o_FRI6-1 skal det settes av areal til sandelekeplass på 250 m^2. Sandlekeplassen plasseres slik at det har minimum 50 % belysning ved jevndøgn kl. 15.00.

§4.2.2. I o_FRI6-1 tillates det opparbeides tursti til nærmiljøpark. Plassering skal vises i utomhusplan.

§4.2.3. I o_FRI2-1 skal opparbeides en enkel parkvei som forbinder o_GV med o_GR4

§4.2.4. Arealene er offentlige. Ved etablering av parkeringsanlegg under friområdene skal kommunen eie overflateeiendommen ned til membran over øverste etasje i parkeringsanlegget.

Overdekning

§4.2.5. Innenfor o_FRI1-1, o_FRI2-1 og o_GR4 skal det være en overdekning på 1 meter for beplantning og drift.

§ 5
Rekkefølge bestemmelser

§5.1. Rammetillatelse

§5.1.1. Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeider innenfor hvert enkelt delområde skal det foreligge dokumentasjon på gjennomførte grunnundersøkelser og eventuelle tiltaksplaner i henhold til § 1.1 for delområdet og tilstøtende veiareal.

§5.1.2. Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeider innenfor hvert enkelt delområde skal det være gjennomført geoteknisk plan og sprengningsplan i henhold til § 1.2.

§5.1.3. Før det kan gis rammetillatelse til ny bebyggelse skal det vises løsning for renovasjon for det aktuelle delområdet.

§5.2. Igangsettingstillatelse

§5.2.1. Før de kan gis igangsettingstillatelse til bygningsarbeider innenfor hvert enkelt delområde skal det fremlegges en støyvurdering iht. §2.6.

§5.2.2. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent rassikringsplan for delområde og tilstøtende områder, jfr. §5.1.2.

§5.2.3. Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse- og anleggsarbeid innenfor planområdet skal det foreligge godkjente tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. § 3.1. Planene skal utarbeides samlet frem til og med Stadionveien. For areal som ligger utenfor planavgrensningen skal tekniske planer være overordnet, men høyder må minimum vises.

§5.2.4. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg, skal de foreligge godkjente utomhusplaner som følger av tabellen under. Føringer fra designmanualen til Områderegulering for Marviksletta skal legges til grunn i utomhusplanene.

Delområde	Utomhusplan
Delområde 1	o_FRI1-1 og o_GR4
Delområde 2	o_FRI2-1, o_GR4 og o_GV
Delområde 3	o_FRI3-1, o_GV og o_TORG1B
Delområde 4	o_FRI4-1, o_GR5
Delområde 5	o_TORG1A og o_GR5
Delområde 6	o_FRI6-1

§5.2.5. Før det gis igangsettelsestillatelse til anleggsarbeid innenfor planområdet skal følgene tiltak være ferdig opparbeidet:
- Regulert gang/sykkelvei langs Østre Ringvei på strekningen Nye Teglverksvei til Marviksveien, med tilliggende krysninger, samt busslommer på strekningen.
- Marviksveien mellom Østre Ringvei og Industrigata skal være skiltet enveiskjørt mot øst. Myke trafikanter skal prioriteres i utforming av teknisk plan for området.

§5.2.6. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet før følgende tiltak er ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:
- Kryss Idunveien/Østre Ringvei/Njordsvei med tilhørende anlegg til og med kryss Njordsvei/ Industrigata. Det må finnes erstatningsløsning for 14 garasjeplasser for eiendommene til Kongsgårdsletta Borettslag.
- Kryss Østre Ringvei/Bispegra
- Oppgradering av Østre Ringvei med tilhørende anlegg
- Ny Vige Havnevei fra E-18 ved Narviga til påkobling til og med rundkjøring Stadionveien/Nye Teglverksvei.
- Oppgradering av Kongsgård alle

§5.2.7. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet skal følgende tiltak som nevnt i områderegulering for Marviksletta være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:
- Prestebekken på nordøstsiden fra E18 i nord til Bo_F
- o_Park
- Ny 11'er bane på Kongsgårdjordene

§5.2.8. Før det kan gis igangsettingstillatelse til boligbebyggelse i feltene sør for Stadionveien, skal nærmiljøpark ved Wilds Minne skole være oppgradert, ved at kvartals- og sandlekfunksjoner på minimum 2,25 dekar primært anlegges i området mellom idrettsbane og skolebygninger, som er regulert til kombinert Skole/Idrett. Andre lokaliteter kan vurderes innenfor eller i nærheten av skolens område. Plassering og innhold må avklares i samarbeid med Parkvesenet og Oppvekstsektoren.

§5.2.9. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor delområde 1 og 2 skal trafikkanalyse for Marviksletta oppdateres

§5.3. Brukstillatelse

§5.3.1. Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse i et delområde skal tilstøtende del av vei/gate med tilhørende anlegg samt nødvendig VA-anlegg være opparbeidet ihht. godkjente tekniske planer. Er det i den tekniske planen gjort rede for byggetrinn innenfor delområdet kan en utbygging i tråd med dette tillates.

§5.3.2. Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal støysikringstiltak i hht. §5.2.1 være gjennomført.

§5.3.3. Før det gis brukstillatelse til første nye boenhet skal følgende være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, men midlertidighet i hht. §1.10 tillates.

Delområde	Utomhusplan
Delområde 1	o_FRI1-1 og o_GR4
Delområde 2	o_FRI2-1, o_GR4 og o_GV
Delområde 3	o_FRI3-1, o_GV og o_TORG1B
Delområde 4	o_FRI4-1, o_GR5

Delområde 5	o_TORG1A og o_GR5
Delområde 6	o_FRI6-1

§5.3.4. Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- Tiltak i kryss Stadionveien/Østre Ringvei til kryss Stadionveien/Industrigata.
- Marviksveien mellom Østre Ringvei og Industrigata skal være enveiskjørt mot øst, med utbedringer av regulerte offentlig veiformål på samme strekning.
- For delområde 5: o_Torg 1A
- For delområde 3: o_Torg 1B

§5.3.5. Støytiltak skal gjennomføres i tråd med anbefalinger i støyrapport (datert 17.01.15) utarbeidet i forbindelse med områdereguleringen for Marviksletta, og utfyllende støyanalyse for hvert tiltak:
- Støytiltak vest for Østre Ringvei skal være sikret gjennomført før det gis brukstillatelse til mer enn 50.000 m2 og være gjennomført før det gis brukstillatelse til mer enn 80.000 m2. Tiltak skal være avklart med Statens vegvesen.
- Støytiltak langs Nye Teglverksvei mellom Marviksveien og Stadionveien skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til utbygging av delområdene 2, 3, 5 og 6.

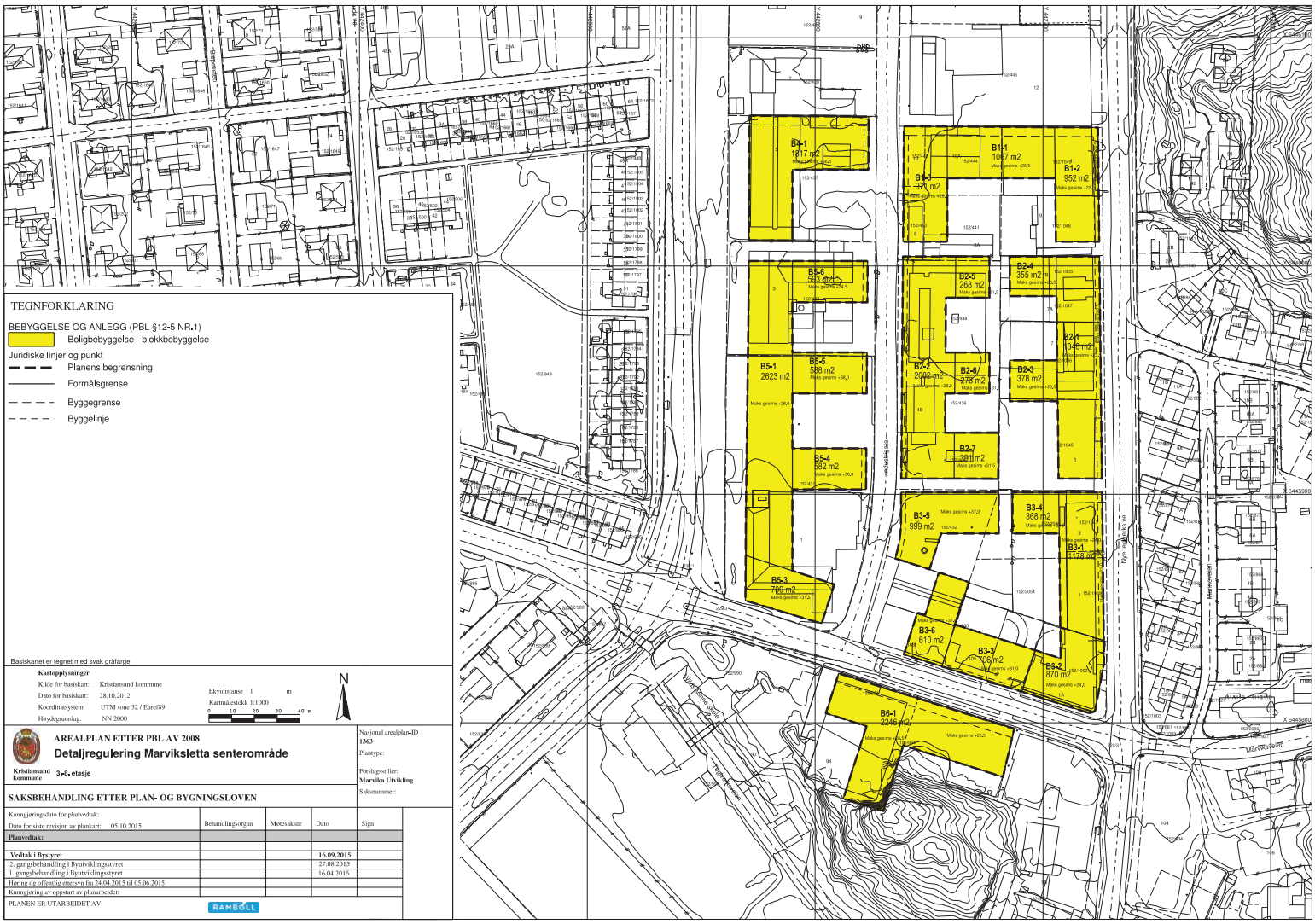
§5.3.6. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i delområde 1 og 2 skal tiltakene som sikrer et forsvarlig fartsnivå og trygge krysningspunkt være gjennomført i tråd med godkjente tekniske planer.

Teknisk justering §5.3.5, 26.04.2018

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.09.2015 som sak nr.140

Plan- og bygningssjefen.

Endring av bestemmelsene godkjent av bystyret den 29.10.2025 i sak 98/25



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Juridiske linjer og punkt

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggelinje

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Kristiansand kommune
Dato for basiskart:	28.10.2012
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN 2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m

N

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Detaljregulering Marviksletta senterområde

Kristiansand kommune 3.-8. etasje

Nasjonal arealplan-ID **1363**

Plantype:

Forslagsstiller: **Marvika Utvikling**

Saksnummer:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planveduk: / Dato for siste revisjon av plankart: 05.10.2015	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:				
Vedtak i Bystyret			**16.09.2015**	
2. gangsbehandling i Byutviklingsstyret			27.08.2015	
1. gangsbehandling i Byutviklingsstyret			16.04.2015	
Høring og offentlig ettersyn fra 24.04.2015 til 05.06.2015				
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:				

PLANEN ER UTARBEIDET AV: RAMBØLL

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.