

# PROAKTIV

4-roms  
selveier med  
hage

HASLEVOLLEN 2E



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

#### • Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

#### • Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

#### • Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

#### • Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

#### • Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

#### • Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



## ØVRE STRAI

Lettstelt, lys og trivelig 4-roms selveier | Hage og ny terrasse med halvtak | Umiddelbar nærhet til buss og skole

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Haslevollen 2E, 4618  
KRISTIANSAND S

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 19, bnr. 55, snr. 4 i  
Sameiet Haslevollen 2

**Prisantydning:** 2.390.000,-

**Omkostninger:** 81.340,-

**Andel fellesgjeld:** 304.712,-

**Totalpris:** 2.776.052,-

**Kommunale avgifter:** 9.844,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 71 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 71 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Det er felles  
parkeringsplass på sameiets tomt. Ikke  
nummererte plasser.

**Tomt:** 1167 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.000,-

**Felleskostnader inkl.:** Felleskostnader  
utgjør pr 08.04.2026 kr 4000 pr mnd.

# INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	34	39	110
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF: **Asbjørn Svaland**



**Asbjørn Svaland**  
*Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF*  
**Mobil:** 459 09 100  
**E-post:** asbjorn@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Kristiansand  
**Telefon:** 45 90 91 00  
Proffmegleren AS  
Org. nummer: 933456056

## EN NY HVERDAG

Proaktiv Kristiansand har her gleden av å ønske velkommen til en romslig og flott 4-roms leilighet i Haslevollen 2E!

Leiligheten ligger i første etasje, har enkel adkomst og har et bruksareal på 71 m<sup>2</sup>. Den består av stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom, flislagt bad, eget vaskerom, gang, samt utvendig bod. Bygget har nylig fått oppgraderinger utvendig med nye vinduer og kledning.

Egen koselig hage og ny terrasse på 21 m<sup>2</sup> med halvtak. Denne leiligheten ligger i et attraktivt område for barnefamilier med kort avstand til dagligvarebutikker (Strai og Mosby), skoler, barnehager og flotte turområder. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplass like ved.

Vi ønsker velkommen til visning!

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



# ØVRE STRAI

**Kommune:** Kristiansand / **Område:** ØVRE STRAI

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

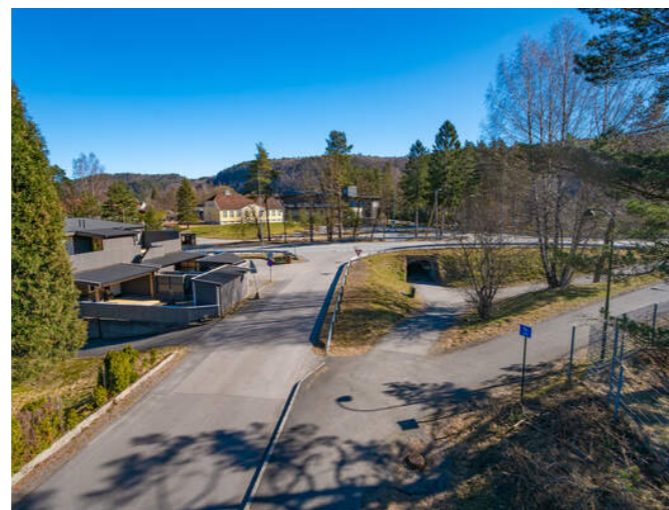
Leiligheten har en flott beliggenhet på Ytre Strai / Hommeren, og ligger lett tilgjengelig i 1.etasje. Fra leiligheten er det ca 10 min kjøring til Kristiansand sentrum. Like ved finnes flott idrettsanlegg med fotballbaner m.m, skole og busstopp med gode forbindelser til Kristiansand. Fint turterreng i nærheten. Kort vei til dagligvarebutikk på Strai og Mosby.

## Bebyggelse

Leilighetsbygg

## Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Hommeren Linje 30, N30, 32, 170	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Vennesla stasjon Linje F5	10 min 🚗 6.8 km
✈️ Kristiansand Kjevik	27 min 🚗

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Mosby Post i butikk, PostNord	21 min 🚶 1.8 km
Bunnpris Strai Post i butikk, PostNord	22 min 🚶 1.9 km

## VARER/TJENESTER

📦 Slotts Quartalet	11 min 🚗
🏪 Apotek 1 Grim	9 min 🚗

## SPORT

🏃 Ytre Torridal skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 🚶 0.2 km
🏃 Torridal skoles flerbruksløkke kunstgr... Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏃 Cardio 24	9 min 🚗
🏃 Trimeriet Vennesla	9 min 🚗



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

## Barnehage/Skole/Fritid

Torridal skole (1. til 10. klasse) ligger like over veien, med trygg skolevei via undergang under riksvegen. Nærmeste barnehager er Strai Barnehage og Mosby barnehage som ligger et par minutters kjøring unna.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?



#### Offentlig Kommunikasjon

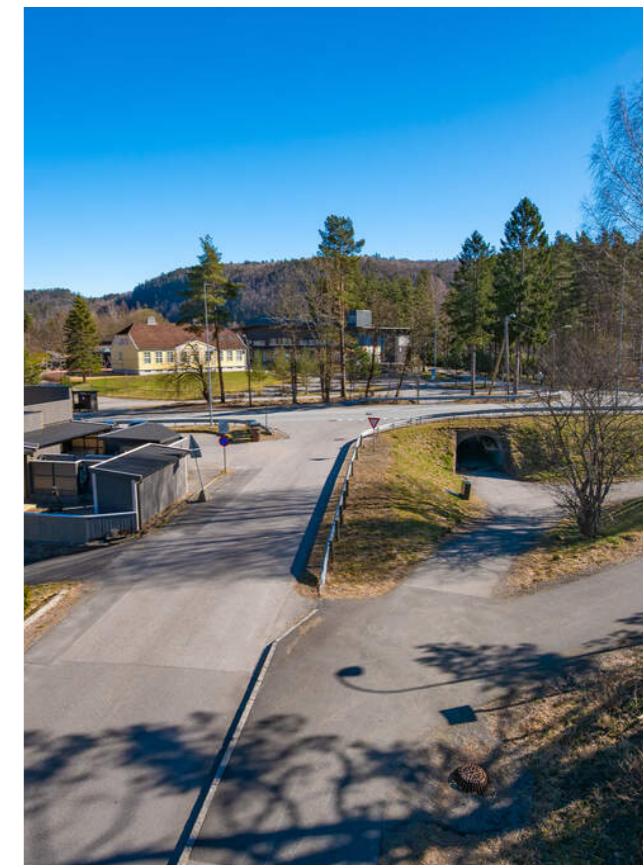
Her er det enkelt å benytte offentlig transport via buss. Det er holdeplass like ved leiligheten med buss mot Kvadraturen, og mot Vennesla via Mosby.

#### SKOLER

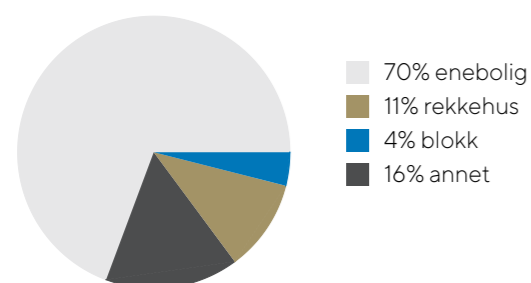
Torridal skole (1-10 kl.) 347 elever, 22 klasser	2 min 0.2 km
Mosby oppvekssenter skole (1-7 kl.) 222 elever, 17 klasser	3 min 2 km
Kristen VGS Vennesla	10 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	14 min 9.6 km

#### BARNEHAGER

Strai barnehage (1-5 år) 52 barn	3 min 2 km
Mosby barnehage (0-5 år) 87 barn	3 min 2 km
Høietun barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 3.4 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL HASLEVOLLEN 2E

Vi starter utendørs – leiligheten har egen hage og ny terrasse

## Parkering

Det er felles parkeringsplass på sameiets tomt. Ikke nummererte plasser.

## Tomtestørrelse

1167 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt for sameiet på ca 1167 kvm. Arealene er hentet fra Matrikkelkart og -rapport Dette er ikke en sikker kilde. Det tas forbehold om at grensepunkter finnes for påvisning. Deler av tomten til sameiet er i seksjoneringsbegjæringen delt opp som tilleggsdel til seksjoner, og denne seksjonen har tilleggsdel. Denne delen utgjør en lun og koselig hage mellom uteboden og terrassen.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm. Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Boligen har fått følgende TG2 eller TG3:

Utvendig

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Balkong/terrasse med dekke av nye terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

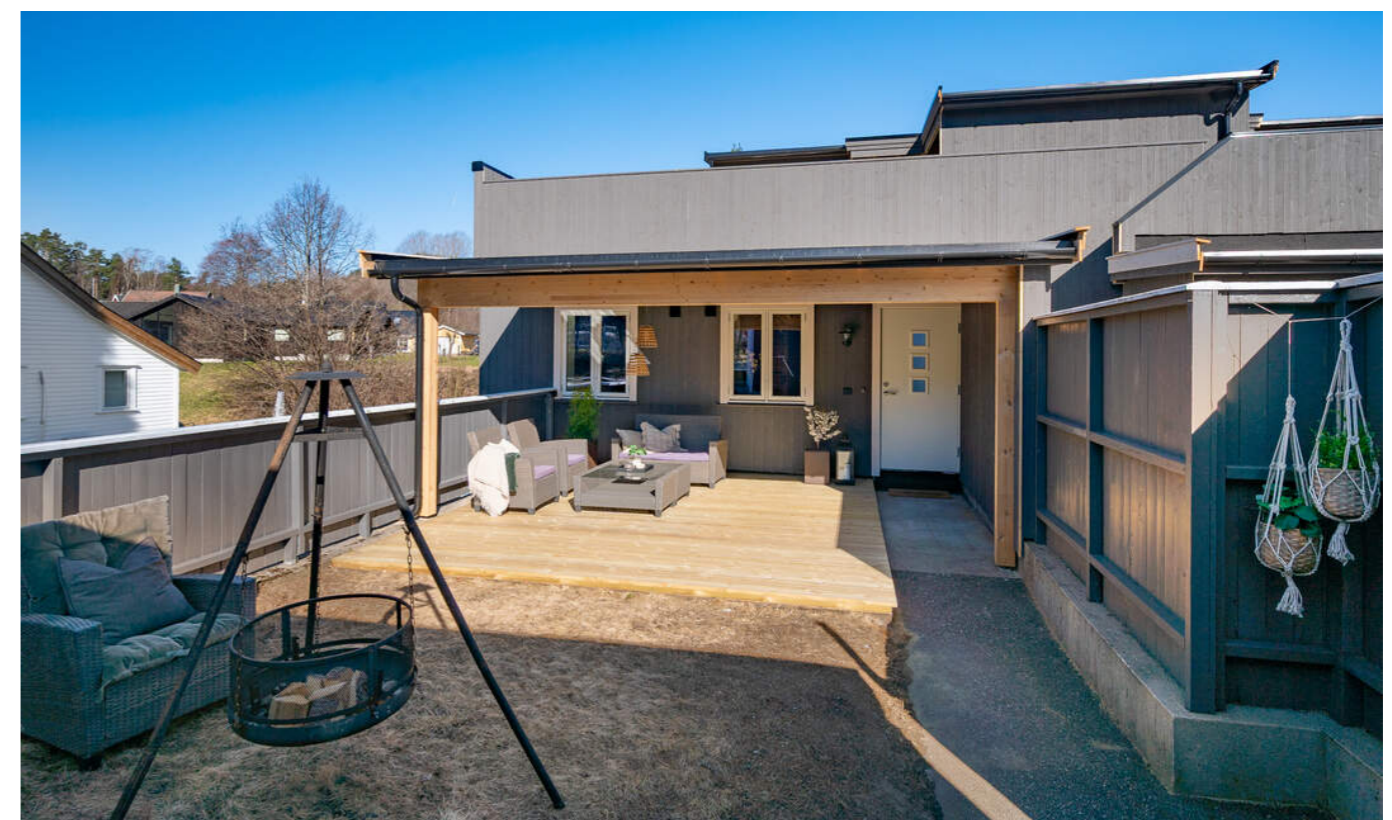
- Det er endel råte på gjerde/eldre treverk.

- Tiltak:

- Bytte gjerde påregnes.

Andre utvendige forhold, TG2

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



PRAKTISK MED HALVTAK!



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.

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

Overflater,TG2

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis litt merker/sår etter tidens tann.
- Tiltak:
- Evt modernisering må vurderes av kjøper.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille i tre. Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Det er stedvis litt knirk i gulvflater

Tiltak

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

Innvendige dører,TG2

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon. Litt maling rest på enkelt karm.
- Tiltak:
- Noe justering/vedlikehold.

Våtrom

1 etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ikke fall mot sluk i rommet. Fungerer ved bruk av kabinett men vannsøl mm kan ligge igjen.

- 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.

1 etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Smuss etc i sluken, ikke mulig på kvalitetssikre membranløsning. 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.

- 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.

1 etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

- Tiltak:

- Fungerer med avviket.

1 etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ikke fall mot sluk ihht dagens standard, men det er oppkant mot dørsvill og vegger slik at lekkasjesikring er tilfredsstillende.

- Tiltak:

- Fungerer med avviket.

1 etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Belegg som membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

- 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.

1 etasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

- Tiltak:

- Fungerer med avviket.

Kjøkken

1 etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Parkettgulv. Innredning med laminerte trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukslitasje. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Oppvaskmaskin er ikke forankret i benkeplate så den tipper fremover når man påfører vekt på døren. Malte fronter, noe enklere avsluttet på innsiden, dvs mindre kosmetisk maling flekker.

- Tiltak:

- Oppvaskmaksin anbefales forankret fagmessig.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør,TG2

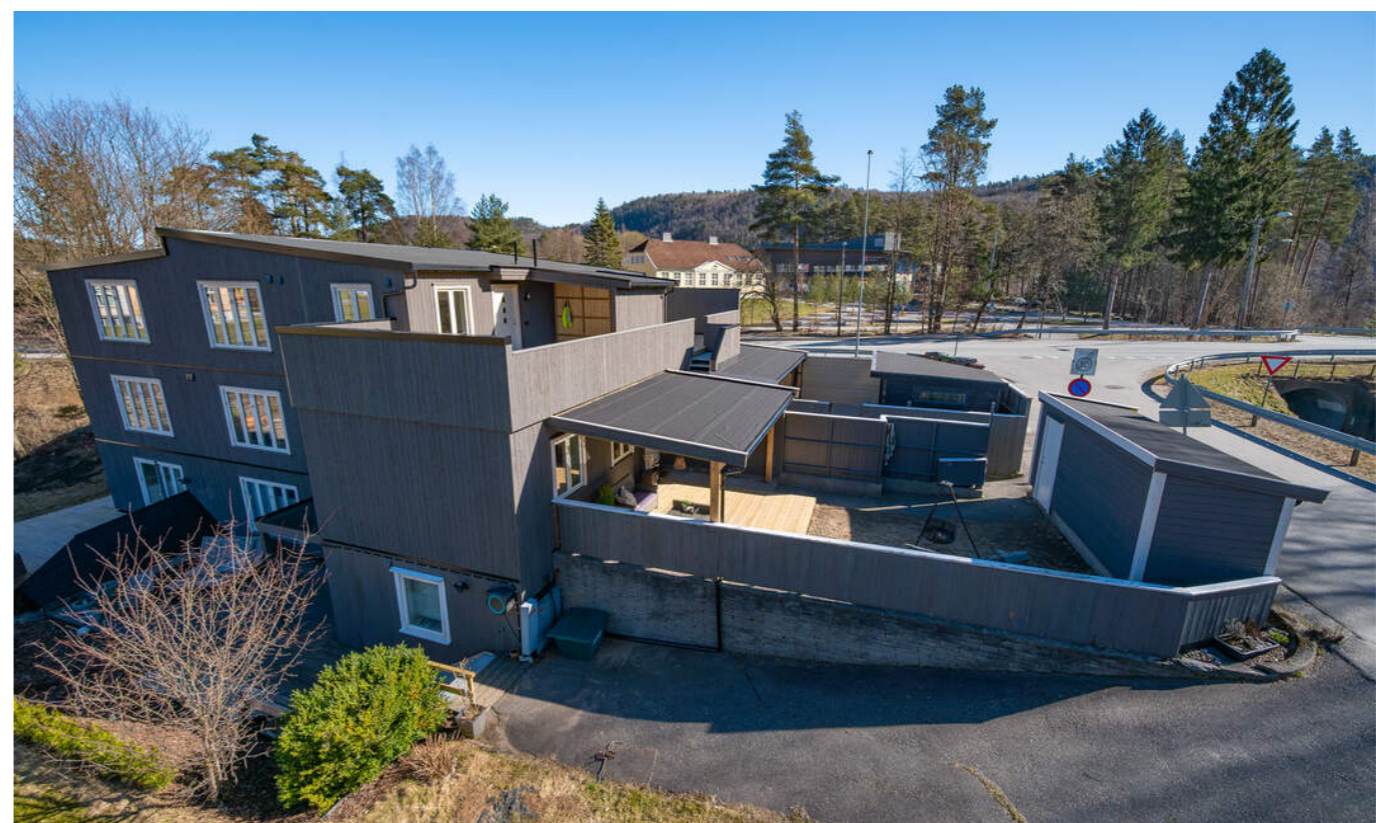
Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



EGEN HAGE!



Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsbereider plassert i vaskerom og fra 2013. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsbereidere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Deler av vaskerom står som bod på tegning.

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

Byttet kledning, vinder og terrasse, via sameiet. Maling mm egeninnsats.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

### Bygningsakskyndig

M2 Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 25. mars 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Beskrivelse: Vann lekkasje. Mens byggmester firma holdt på i desember 2025, kom det vann gjennom taket på badet, dette var fordi de ikke hadde taktekke når dårlig vær kom, dette ble ordnet opp i og helt nye tak paneler ble montert på badet.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Firmanavn: Byggmester Tønnes i 2025. Ufaglært i 2025.

Beskrivelse: Byggfirma installerte nye takpaneler på badet.

Taklister er malt, og det er fukt rundt benkeplaten på baderomsmøbelet.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre

tegn til fukt?

Ja

Beskrivelse: Vann lekkasje mens byggfirma holdt på. Dette ble ordnet opp i og ingen tegn til fuktskader.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja

Firmanavn: Byggmester Tønnes i 2026.

Beskrivelse: Kledning på hele bygget og bod er fikset, halvtaket er helt nytt, ytterdøren og alle vinduer er byttet, samt terrassen.

8. Er det utført arbeid med drenering?

Ja

Firmanavn: Byggmester Tønnes i 2025.

Beskrivelse: Byggfirma har lagt ny takdekke.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja

Beskrivelse: Gulv i gang knirker.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Skjeggkre. Flere leiligheter har opplevd dette og det er blitt tatt opp får å fikses via forsikringselskap i sameiet.

22. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja

Beskrivelse: Tror en av leilighetene oppe har opplevd mugg. Dette skal ha blitt ordnet mens Byggfirma var her i 2025.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Gjerdet på utsiden er verbalt bekreftet at det skal utbedres, og at kostnadene dekkes av sameie. Inngangspartiet er sparklet, malt og satt opp panelvegger av ufaglærte i 2026. Kjøkken er malt og foliert benkeplate av ufaglærte i 2025.



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i leiligheten

## Innhold

1.etg: Gang, vaskerom, bad, 3 soverom, stue/kjøkken. Utvendig bod.

På de godkjente tegningene fra kommunens byggesaksarkiv har denne leiligheten 2 soverom, og benevnelsen "Ev sov" (eventuelt soverom) på del av stue. Soverom fremstår på tegninger å kunne etableres ved å sette opp en innvendig vegg som stippet på tegningen. Denne vegg er montert og dette arealet benyttes derfor som soverom nr 3. Det er ikke kjent om denne endringen med å etablere soverommet er meldt inn til kommunen. Leiligheten er innredet med 3 soverom og markedsføres som en 4-roms leilighet.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 71 kvm

Total BRA: 71 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 21 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Utv bod 7 kvm, ikke vurdert bygningsmessig.

## Standard

En lys og trivelig leilighet med moderne fargevalg.

Leilighetsbygget er helt nylig oppgradert utvendig med bl.a ny

kledning og nye vinduer. Og både terrassen, halvtaket over terrassen, boddøren og ytterdøren er også ny.

Leiligheten ligger i 1.etg og har enkel adkomst. Utvendig finner man en praktisk utebod på hele 7 kvm. Inne i leiligheten er det entre med fliser på gulv, noe som er meget praktisk når man skal sette fra seg sko.

På gulvene ellers i leiligheten er det parkett i stue/kjøkken, fliser på bad og belegg på vaskerommet. Leiligheten har 3 soverom, der hovedsoverommet er av bra størrelse og har plass til både dobbelseng, nattbord og garderobe. Badet er av god størrelse og har fliser på både gulv og vegger. Her er det varmekabler i gulvet. Stor innredning med bra med oppbevaring. I tillegg har leiligheten et eget vaskerom, som gjerne kan kombineres med lagring. Stue og kjøkken er her i åpen løsning, men der kjøkkeninnredningen skaper et fint skille mellom stue og kjøkkendelen. Det er plass til både spisestue og sofagruppe, og rommet har stort vindu som gir bra med naturlig lys. Det er gjort noe oppussingsarbeid helt nylig innvendig med maling av listverk og maling av fronter på kjøkkeninnredning. Dette er en leilighet man kan flytte rett inn i!

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

## Info strømforbruk

Selger har hatt et årlig strømforbruk i 2025 på 4981 kwt.

Forbruk på antall kwt vil variere med antall personer i husstanden og forbruket.



# STUE



## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

## Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

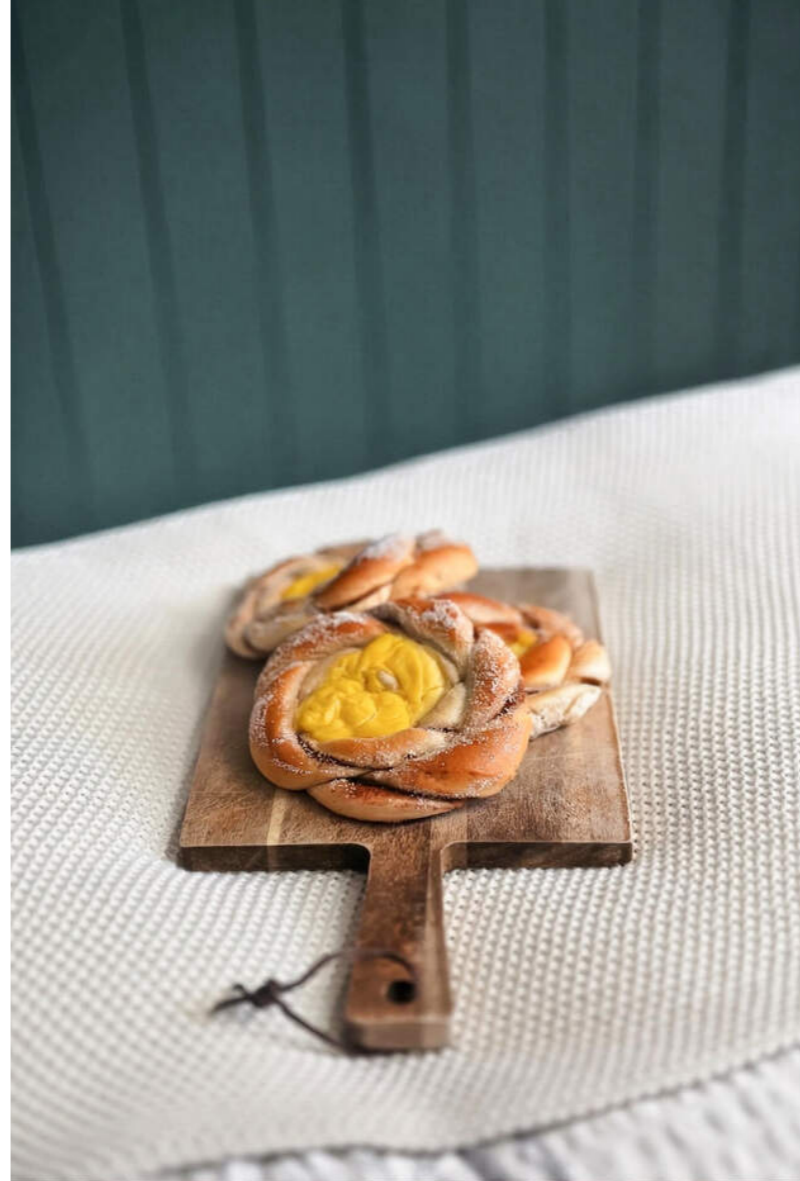






FINE DETALJER







## PLANTEGNINGER



PROAKTIV

Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk  
møblering og er bare ment som illustrasjon.

Boligfoto Agder

# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

Kelly Louise Tyler

### **Felleskostnader pr. mnd**

4.000,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader utgjør pr 08.04.2026 kr 4000 pr mnd. Fellesutgiftene inkluderer renovasjon, forsikringer, betjening av felles lån og Pelias. Det opplyses fra sameiet at det er vurdert å gjøre en endring i felleskostnadene men at dette ikke er vedtatt pr nå og tas opp på neste sameiemøte.

### **Andel fellesgjeld**

304.712,- per fredag, 10. april 2026

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon lån:

DNB Bank.  
Rentesats pr 08.04.2026: 7,15 %.  
Saldo pr 08.04.2026: 2 437 698  
Andel av saldo: 304 712  
Første termin/første avdrag: 01.10.2025. (siste termin 01.10.2045)  
Nedbetalingsplan for fellesgjelden ligger vedlagt salgssoppgaven.

### **Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**

Regnskap føres kun internt i sameiet av en av seksjonseierne.

Enkelt regnskap for 2025 ligger vedlagt salgssoppgaven.

### **Styregodkjennelse**

Overdragelser skal meldes skriftlig til sameiet styre.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### **Forsikring**

Forsikringselskap Storebrand  
Polisenummer7403499

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene består av abonnementsgebyr for vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp og eiendomsskatt. Av oppgitt kr 9844 kr i kommunale avgifter utgjør eiendomsskatt kr 2559 av dette for 2025.

### **Kommunale avgifter**

9.844,- for 2025

### **Eiendomsskatt**

2.559,- for 2025

### **Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler

kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgssoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### **Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har tatt opp felles lån for å gjennomføre nødvendige oppgraderinger utvendig, dette er utført i 2025. Fellesgjelden er opplyst å være samlet kr 2 437 698 pr 8.april 2026, og at hver av seksjonene, totalt 8 stk, er opplyst å ha lik andel av fellesgjelden. Ved slik fordeling av andel fellesgjeld utgjør dette kr 304 712,25 for denne andelen pr 08.april 2026.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 29.04.2007.

Halvtak som er bygd over terrasse fremgår ikke på godkjente bygningstegninger, er oppført i senere tid og fremgår ikke å være byggesøkt hos Kristiansand kommune. Deler av dagens planløsning avviker fra de godkjente tegningene ved at dagens vaskerom på tegninger er vaskerom og bod, men disse rommene er slått sammen til et større vaskerom. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål eller tilbakeføring/riving av ulovlige oppførte bygningsdeler.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Søndag, 29. april 2007

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:  
Heftelser i eiendomsrett:

24.09.1947 - Dokumentnr: 1947/501638-1/93 - Bestemmelse om gjerde  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 19 BNR: 55

07.03.1961 - Dokumentnr: 1961/990042-1/93 - Elektriske

kraftlinjer  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 19 BNR: 55

02.06.1977 - Dokumentnr: 1977/5690-1/93 - Erklæring/avtale  
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr.  
byggegrenser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 19 BNR: 55

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Haslevollen, plan nr 1157, med reguleringsbestemmelser godkjent den 11.05.2011 og er godkjent utnyttet til boligformål. Plankart og bestemmelser ligger vedlagt salgssoppgaven. Eiendommen ligger videre under kommuneplanens arealdel2024-2035 Kristiansand kommune sist revidert 28.02.2024. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer kan fås ved henvendelse til megler.

### **Vei/Vann/Avløp**

Adkomst via offentlig vei til sameiets eiendom. Tilkoblet offentlig vann og kloakk.

### **Legalpant**

Sameiet har legalpant for forfalte fellesutgifter.

### **Adgang til utleie**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

### **Offentligrettslig pålegg**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### **Grunnboksdato**

Fredag, 13. mars 2026

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### **Omk. kjøper beskrivelse**

2 390 000,00 (Prisantydning)  
304 712,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 694 712,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

## Kjerneinformasjon

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
67 350,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
68 440,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
81 340,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
2 763 152,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
2 776 052,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til

å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

## Kjerneinformasjon

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Martin Harbones

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld). Markedsføringspakke kr

## Kjerneinformasjon

0900, oppgjørshonorar kr 11900, tilretteleggingegebyr kr 14900 og visninger kr 1950 pr stk. Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 84 650,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
10.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proffmegleren AS



## Egenerklæring

Haslevollen 2E, 4618 KRISTIANSAND S

04 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haslevollen 2E	Haslevollen 2E	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

I 2007 ble leiligheten kjøpt av min mor. Jeg bodde der i en liten periode og kjøpte den i 2019. Bodd der under hele perioden jeg har eid den.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

### Informasjon om selger

Selger

Harbones, Martin

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vann lekkasje. Mens byggmester firma holdt på i desember 2025, kom det vann gjennom taket på badet, dette var fordi de ikke hadde taktekke når dårlig vær kom, dette ble ordnet opp i og helt nye tak paneler ble montert på badet.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byggfirma installerte nye takpaneler på badet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Tonnes

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Taklister er malt, og det er fukt rundt benkeplaten på baderomsmebelet.

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vann lekkasje mens byggfirma holdt på. Dette ble ordnet opp i og ingen tegn til fuktskader

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 2

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Kledning på hele bygget og bod er fikset, halvtaket er helt nytt, ytterdøren og alle vinduer er byttet, samt terrassen.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Tønnes

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2025

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byggfirma har lagt ny takdekke

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Tønnes

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Gulv i gang knirker.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre. Flere leiligheter har opplevd dette og det er blitt tatt opp får å fikses via forsikringsselskap i sameiet.

Side 4



20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**  
 Tror en av leilighetene oppe har opplevd mugg. Dette skal ha blitt ordnet mens Byggfirma var her i 2025.

#### Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



**Skriv opplysningene her:**  
 Gjerdet på utsiden er verbalt bekreftet at det skal utbedres, og at kostnadene dekkes av sameie.  
 Inngangspartiet er sparklet, malt og satt opp panelvegger av ufaglærte i 2026.  
 Kjøkken er malt og foliert benkeplate av ufaglærte i 2025

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 25033784

Side 6

## Husregler

### HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg av eiendommen.

### Husregler for Haslevollen 2, bruksnr 55, gårdsnr 19

1. Bruksenheten må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre enheter
2. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er forutsatt eller hindres i bruk av egen bruksenhet.
3. Det er strengt forbudt å benytte rømningsveier så som trapper, trapperom og reposer til lagring av møbler og annet gods.
4. Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiestyret.
5. Rist ikke tepper, ryer ol. ut over balkongkant av hensyn til naboer.
6. Ved selskapelighet ol. som kan medføre støy på kveld -og nattetid er det god høflighet å varsle naboer over, under og på hver side.
7. Alle skal, for å holde felleskostnadene nede, bidra til å holde fellesanleggene fri for skader og fri for søppel
8. Ved observasjon av oppstøtte feil og skader på fellesarealer og anlegg, meld fra til Styret
9. Husk på at vi alle bor i et fellesskap, det betyr at det både må tas hensyn og utvises toleranse ovenfor hverandre
10. Husleien skal betales forskuddsvis den første i hver mnd
11. Styret skal ha minst 3 medlemmer

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggesaksavdelingen



Egerdahl & Nordbø AS  
Pb. 787  
4666 KRISTIANSAND

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200702702-2 Saksbeh: Bjørn Harald Andersen Dato: 29/04/2007

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	HASLEVOLLEN 2	Eiendom:	19/55
Tiltakshaver:	Duplo Invest AS	Adresse:	Hellemyrbakken 18 B, 4628 KRISTIANSAND S
Søker:	Egerdahl & Nordbø AS	Adresse:	Pb. 787, 4666 KRISTIANSAND S
Tiltaksart:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/repasasjon

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

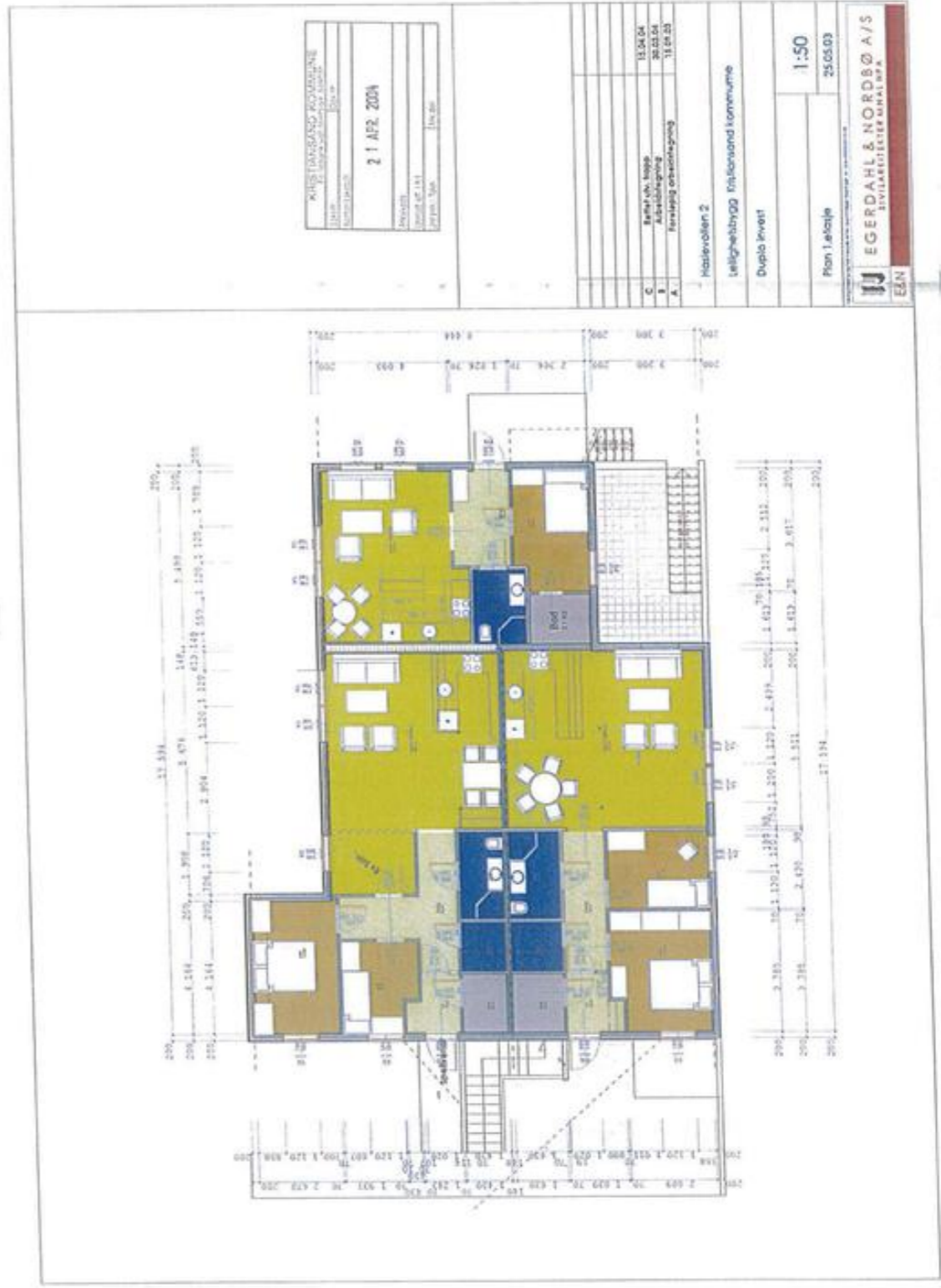
Med hilsen

Bjørn Harald Andersen  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse: Kristiansand kommune Plan- og bygningsetaten Serviceboks 417 4004 Kristiansand	Besøksadresse: Tollbodgt. 22 Telefon/telefaks: 38075530/38075544	E-Postadresse: <a href="mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no">post.teknisk@kristiansand.kommune.no</a> Webadresse: <a href="http://www.kristiansand.kommune.no">http://www.kristiansand.kommune.no</a> Foretaksnummer: NO 963298746 MVA
---	---	--







**2025**

Regnskap for Sameiet Haslevollen 2, 2025 Org.no 937 894 716

	Bokført saldo 31.12.2024. 76,914.67 kr
	Bokført saldo 01.01.2025. 78,903.67 kr
<b>INNTEKTER.</b>	
HUSLEIE.	301,200.00 kr
Lån.	2,475,000.00
<hr/>	
SUM.	2,855,103.67 kr
<b>UTGIFTER</b>	
FORSIKRINGER.	46,048.00 kr
AVFALL SØR.	36,823.23
PELLIAS.	5,437.50 kr
RENOVATION WORK.	1,892,057.11 kr
BANK LÅN.	55,186.85 kr
<hr/>	
SUM.	2,035,552.69 kr
<b>OVERSKUDD 2025.</b>	
Bokført saldo 31.12.2025. 819 476,00 kr	

### Nedbetalingsplan

Nedbetalingsplan per termin de 2 første år av løpetiden

Dato	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
01.07.2026	58 599	43 524	15 075	2 422 623
01.10.2026	58 599	43 730	14 869	2 407 755
01.01.2027	58 599	43 462	15 137	2 392 618
01.04.2027	58 599	42 252	16 347	2 376 271

08/04/2026, 17:31

**DNB** 2027

2027	58 599	42 429	16 170	2 360 102
2027	58 599	42 604	15 995	2 344 106

Ny nedbetalingsplan hele løpetiden

år	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
2028	234 396	166 201	68 195	2 275 911
2029	234 396	160 947	73 449	2 202 462
2030	234 396	155 671	78 725	2 123 737
2031	234 396	149 889	84 507	2 039 230
2032	234 396	143 795	90 601	1 948 629
2033	234 396	136 928	97 468	1 851 161
2034	234 396	129 871	104 525	1 746 636
Summer	4 513 783	2 076 085	2 437 698	0

Søk finansiering - DNB

08/04/2026, 17:43

**DNB** 2027

2027	58 599	42 429	16 170	2 360 102
2027	58 599	42 604	15 995	2 344 106

Ny nedbetalingsplan hele løpetiden

år	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
2035	234 396	122 195	112 201	1 634 435
2036	234 396	114 046	120 350	1 514 085
2037	234 396	105 038	129 358	1 384 727
2038	234 396	95 616	138 780	1 245 947
2039	234 396	85 424	148 972	1 096 976
2040	234 396	74 547	159 849	937 127
2041	234 396	62 696	171 700	765 427
2042	234 396	50 135	184 261	581 166
2043	234 396	36 603	197 793	383 373
2044	234 396	22 103	212 293	171 079
2045	177 457	6 377	171 079	0
Summer	4 513 783	2 076 085	2 437 698	0

Søk finansiering - DNB

08/04/2026, 17:33

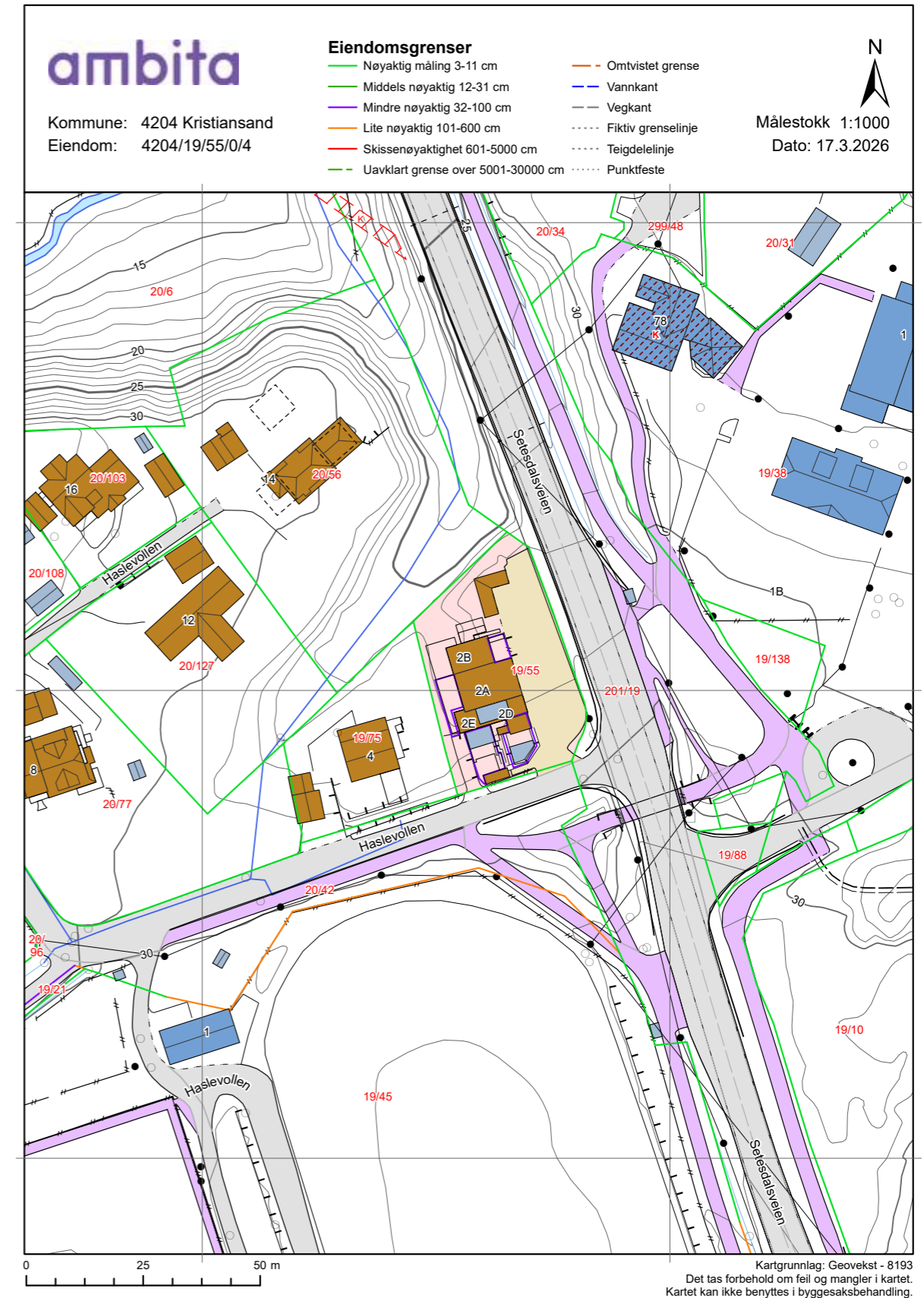
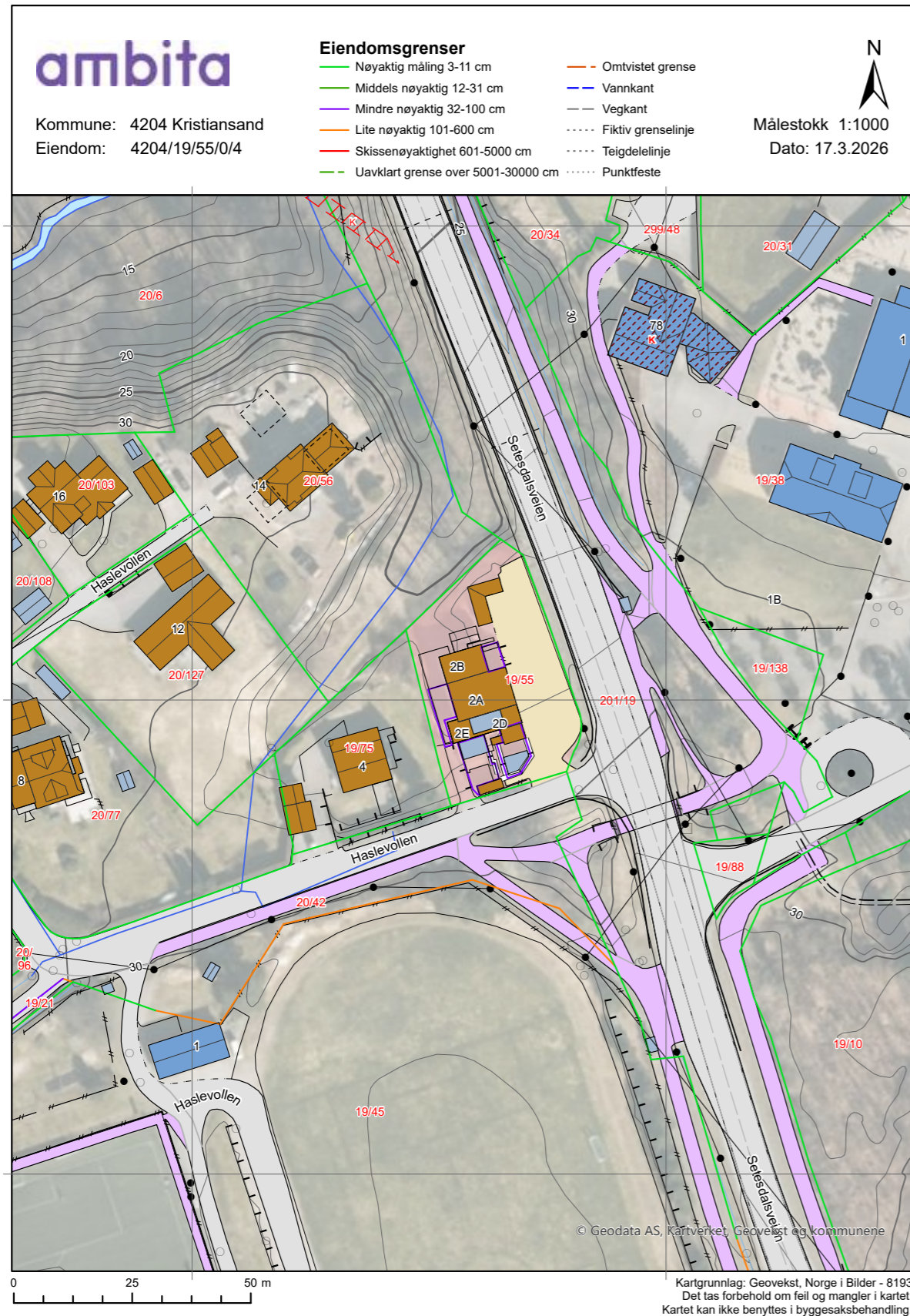
**DNB** 2027

2027	58 599	42 429	16 170	2 360 102
2027	58 599	42 604	15 995	2 344 106

Ny nedbetalingsplan hele løpetiden

år	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
2040	234 396	74 547	159 849	937 127
2041	234 396	62 696	171 700	765 427
2042	234 396	50 135	184 261	581 166
2043	234 396	36 603	197 793	383 373
2044	234 396	22 103	212 293	171 079
2045	177 457	6 377	171 079	0
Summer	4 513 783	2 076 085	2 437 698	0

Søk finansiering - DNB



ambita

## Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft
<b>Høydekurver</b>	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpkurve
	Dybdekurve
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

## Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 19, Bruksnr 55, Seksjonsnr 4	<b>Kommune:</b>	4204 Kristiansand
------------------------	--------------------------------------	-----------------	-------------------

<b>Adresse:</b>	Haslevollen 2 E, gatenr 12951	<b>Grunnkrets:</b>	1202 Øvre Strai-Hommeren
Veiadresse:	4618 Kristiansand S	<b>Valgkrets:</b>	9 Torridal
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	5010802 Torridal
		<b>Tettsted:</b>	4042 Vennesla

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	15.06.2007	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>	58,5 kvm	<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	2/12
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal			<b>Areal felles tomt:</b>	1 167,2 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

## Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

## Klage på vedtak i Matrikkel:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/19/55	0,0
		Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4204/19/55/0/1
			Mottaker	4204/19/55/0/2	0,0
			Mottaker	4204/19/55/0/3	0,0
			Mottaker	4204/19/55/0/4	0,0
			Mottaker	4204/19/55/0/5	0,0
			Mottaker	4204/19/55/0/6	0,0
			Mottaker	4204/19/55/0/7	0,0
		Mottaker	4204/19/55/0/8	0,0	
Seksjonering	Forretning:	15.06.2007	Avgiver	4204/19/55	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/19/55/0/4	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	15.06.2007	Berørt	4204/19/55	0,0
	Matrikkelført:	23.01.2013	Berørt	4204/19/55/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haslevollen 2 E	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.04.2002	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	505,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	505,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:	8	
Bygningsnr:	168085524			Antall etasjer:	3	

Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		165,0		165,0				
H01	3		203,0		203,0				
H02	3		137,0		137,0				

**Kulturminner:**  
 Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	10,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	10,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	300170723			Antall etasjer:	1	

Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				10,0	10,0				

**Kulturminner:**  
 Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 19, Bruksnummer 55, Seksjonsnummer 4 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Gårdsnummer 19, Bruksnummer 55, Seksjonsnummer 4 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Oversiktskart

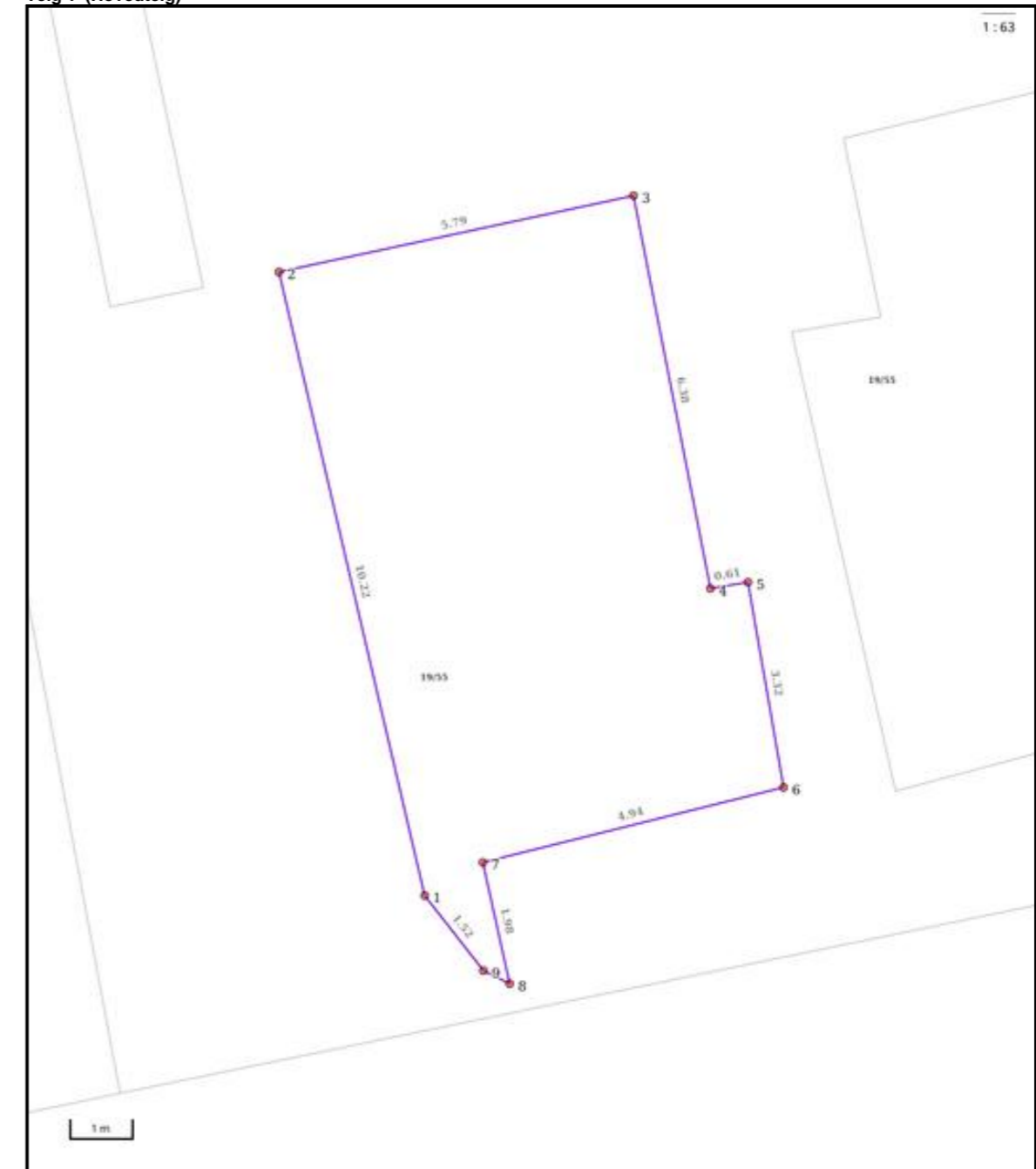


<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>		<b>Hjelpelinjer</b>		<b>Symboler</b>	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm	Over 500 cm	--- Veikant	..... Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 17.03.2026 11:30 – Sist oppdatert 17.03.2026 11:30  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 9

Teig 1 (Hovedteig)



<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>		<b>Hjelpelinjer</b>		<b>Symboler</b>	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm	Over 500 cm	--- Veikant	..... Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 17.03.2026 11:30 – Sist oppdatert 17.03.2026 11:30  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 9

**Areal og koordinater**

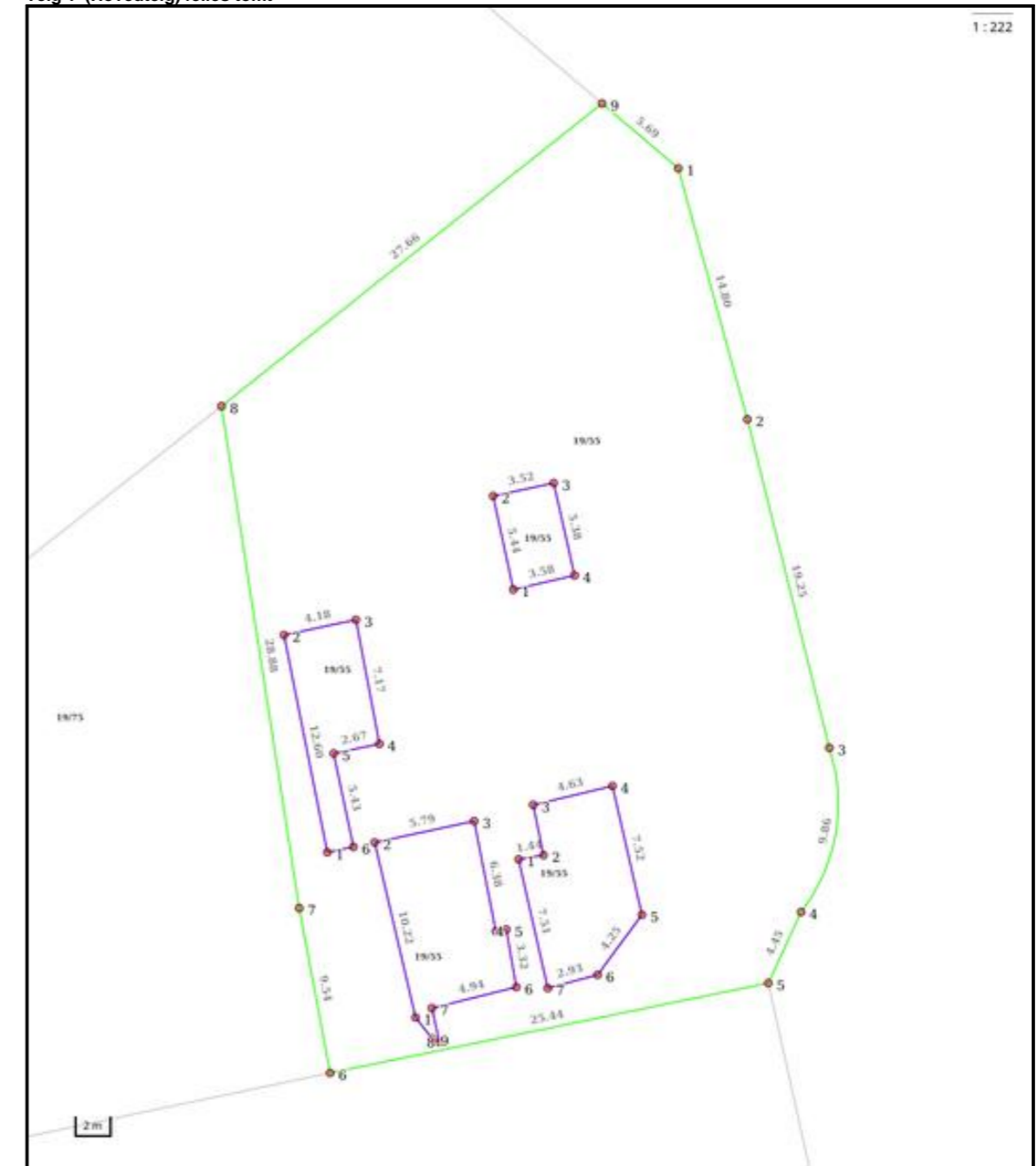
**Areal:** 58,50m<sup>2</sup> **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(1)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 451 881,19	436 859,21	10,22m	Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 451 890,90	436 856,01	5,79m	Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 451 892,61	436 861,54	6,38m	Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 451 886,48	436 863,32	0,61m	Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 451 886,63	436 863,91	3,32m	Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 451 883,42	436 864,76	4,94m	Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 451 881,80	436 860,09	1,98m	Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 451 879,91	436 860,69	0,47m	Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 451 880,08	436 860,25	1,52m	Frihåndstegning; Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>	<b>Hjelpelinjer</b>	<b>Symboler</b>
10 cm eller mindre	--- Vannkant	○ Bygningspunkt
11 - 30 cm.	--- Veikant	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	--- Fiktiv / Teigdeler	<small>se.ambita.com/uttrak-for-targetforklaring</small>
201 - 500 cm	--- Punktfeste	
Over 500 cm		
Ikke angitt		

Gårdsnummer 19, Bruksnummer 55, Seksjonsnummer 4 i 4204 KRISTIANSAND kommune

**Areal og koordinater**

**Areal:** 1 167,20m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 451 930,61	436 869,79	14,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
2	6 451 916,75	436 874,98	19,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
3	6 451 898,56	436 881,28	9,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	10,00	Mur	Nei	Murhjørne
4	6 451 889,12	436 880,52	4,45m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
5	6 451 884,93	436 879,02	25,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 451 877,62	436 854,65	9,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 451 886,80	436 852,07	28,88m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
8	6 451 914,83	436 845,12	27,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 451 933,90	436 865,15	5,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

**Indre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 451 881,19	436 859,21	10,22m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 451 890,90	436 856,01	5,79m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 451 892,61	436 861,54	6,38m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 451 886,48	436 863,32	0,61m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 451 886,63	436 863,91	3,32m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 451 883,42	436 864,76	4,94m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 451 881,80	436 860,09	1,98m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 451 879,91	436 860,69	0,47m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 451 880,08	436 860,25	1,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 451 890,67	436 864,25	1,44m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 451 891,04	436 865,64	2,91m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 451 893,83	436 864,80	4,63m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 451 895,30	436 869,19	7,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 451 888,15	436 871,52	4,25m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 451 884,53	436 869,30	2,93m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 451 883,52	436 866,55	7,51m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

**Indre avgrensning**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 17.03.2026 11:30 – Sist oppdatert 17.03.2026 11:30  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 8 av 9

Gårdsnummer 19, Bruksnummer 55, Seksjonsnummer 4 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 451 890,10	436 853,38	12,60m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 451 902,19	436 849,82	4,18m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 451 903,41	436 853,82	7,17m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 451 896,51	436 855,78	2,67m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 451 895,73	436 853,23	5,43m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 451 890,54	436 854,83	1,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

**Indre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 451 905,92	436 862,58	5,44m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 451 911,12	436 860,97	3,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 451 912,16	436 864,33	5,38m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 451 907,04	436 865,98	3,58m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

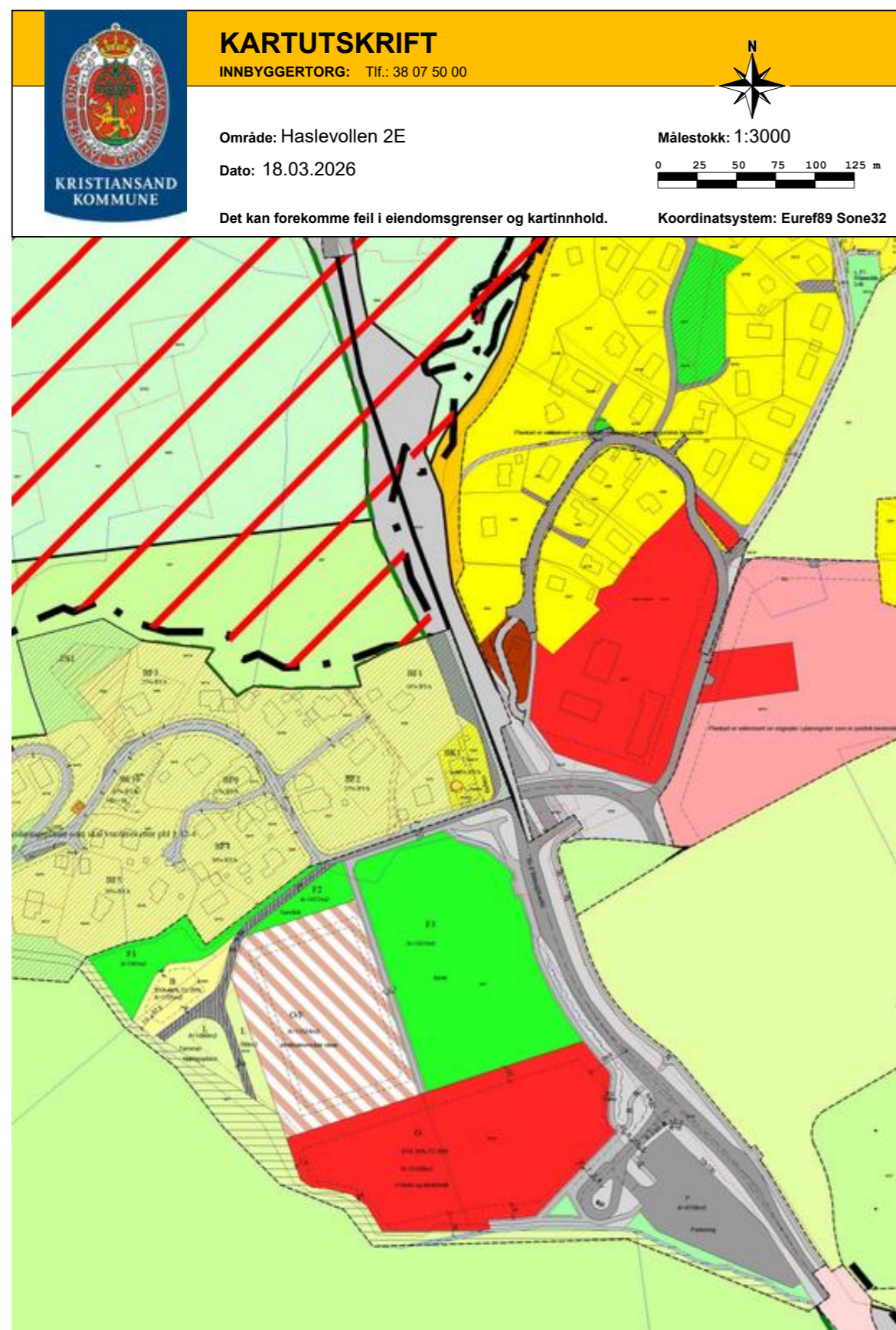
(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 17.03.2026 11:30 – Sist oppdatert 17.03.2026 11:30  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 9 av 9



Plan nr. 1157.  
Reguleringsbestemmelser for  
**Detaljregulering HASLEVOLLEN.**

### 1. Generelt

Detaljreguleringsplanen omfatter delområdene betegnet BK1, BF1 - BF6, BF8 - BF10, J/S1 - J/S4, LNFR, PV1 - PV5.

Planområdet disponeres i samsvar med Plan- og bygningsloven §12-5, §12-6, §12-7:

- |  |  |
|--|--|
| - Bebyggelse og anlegg                 | Boligbebyggelse frittliggende og konsentrert, øvrige kommunaltekniske anlegg |
| - Samferdselsanlegg                    | Kjøreveg, annen veggrunn, parkeringsplass                                    |
| - Landbruks-, natur og friluftsområder | LNFR-næring, Landbruk  |

Planområdet reguleres i samsvar med Plan- og bygningsloven § 12-6 til følgende hensynssoner:

- |                |                    |
|----------------|--------------------|
| - Sikringssone | Frisikt            |
| - Faresone     | Ras- og skredfare  |
| - Faresone     | Høyspenningsanlegg |

Planområdet reguleres i samsvar med Plan- og bygningsloven § 12-7 nr.10 til følgende:

- Rekkefølgekrav

### 2. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1)

#### 2.1 Byggeområder generelt

- Inntegnet bebyggelse er en illustrasjon og endelig plassering skal fremkomme ved byggemelding.
- Utleieenhet/hybel skal til en hver tid høre til hovedenheten på eiendommen.
- Plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak (også garasje) skal være vist på byggemeldingen selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen. I byggesøknaden skal det framgå terrenginngrep på den enkelte tomt, med minimum 2 profiler.
- For hver boenhet i BF1-BF6 og BF8-BF 10 skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn, og 1 ekstra biloppstillingsplass for hver utleieenhet. Enkel garasje regnes som en biloppstillingsplass. Alle biloppstillingsplasser inngår i beskrevet utnyttelse.
- Garasjens størrelse skal være maks 50 m<sup>2</sup> BYA og mønehøyde målt fra ferdig gulv skal ikke overstige 5,5 meter. Det er ikke tillatt å innrede rom til boligformål i garasjen.
- Garasje kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser med følgende bestemmelser:

- Garasje med inn/utkjøring vinkelrett på veg skal plasseres minimum 5 meter fra eiendomsgrensa til veg.
- Garasje med inn/utkjøring parallelt med veg skal plasseres minimum 1,5 meter fra eiendomsgrense til veg.
- Selvstendige murer, terrasser, plattinger kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser.
- Alle bygg i området skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
- Eksisterende bolig kan gjenreises ved brann.
- Eventuell påvisning av radon må tas hånd om i byggesøknaden.

#### 2.1.1 Boligbebyggelse BK1

Området oppfattes som ferdig utbygd. Maks antall boenheter: 8  
1 biloppstillingsplass per boenhet. 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet for gjesteparkering. Parkering i frisiktsonen tillates ikke.  
Høyder på møne og gesims, takform og takvinkel beholdes slik den er i dag for eksisterende bolig. Byggegrense mot rv. 9 går i fasaden til bygget.

#### 2.1.2 Boligbebyggelse BF1

Tiltak på eiendommen skal tilpasses identiteten til eksisterende bolig.  
Høyder på møne og gesims beholdes slik den er i dag for eksisterende bolig.  
Takform og takvinkel opprettholdes slik den er i dag for boligen.  
Det tillates ikke ytterligere boenheter på den enkelte eiendommen utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes.

#### 2.1.3 Boligbebyggelse BF2, BF3, BF6 og BF8

Høyder på møne og gesims beholdes slik den er i dag for eksisterende bolig.  
Takform og takvinkel beholdes, og det tillates ikke takopplett, kun ark.  
For hver boligfelt og den enkelte eiendommen tillates en % BYA = 25 %.  
Det tillates ikke ytterligere boenheter på den enkelte eiendommen utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes.

##### Eiendom gnr/bnr 20/95 i BF3

Det kan oppføres en enebolig.  
Kote på ferdig gulv H01 (hovedetasje første) skal maks være + 39,0 m.  
Eneboligen skal oppføres med saltak eller to takflater (se eksempel i miljøverndepartementets veileder "Grad av utnytting" side 59). Ved valg av to takflater skal høyeste gesims være maks 7,5 meter over H01. Takvinkel skal være mellom 8 og 20 grader. Ved valg av saltak skal gesimshøyde maks være 6,0 meter over H01, og maks mønehøyde er 8,5 meter over H01. Takvinkel skal være mellom 20 og 27 grader. Det åpnes for eventuell kjeller under H01.

#### 2.1.4 Boligbebyggelse BF4

Høyder på møne og gesims beholdes slik den er i dag for eksisterende bolig.  
Takform og takvinkel beholdes, og det tillates ikke takopplett, kun ark.  
Det tillates ikke ytterligere boenheter på den enkelte eiendommen utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes.

For hver boligfelt og den enkelte eiendommen tillates en % BYA = 30 %.

#### 2.1.5 Boligbebyggelse BF5

Høyder på møne og gesims beholdes slik den er i dag for eksisterende bolig.  
Takform og takvinkel beholdes, og det tillates ikke takopplett, kun ark.  
Det tillates ikke ytterligere boenheter på den enkelte eiendommen utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes.

For boligfeltet og den enkelte eiendommen tillates en % BYA = 20 %.

#### 2.1.6 Boligbebyggelse BF9

Høyder på møne og gesims beholdes slik den er i dag for eksisterende boliger.  
Det tillates en utnyttelsesgrad på % BYA = 35 %.  
Det tillates ikke ytterligere boenheter på den enkelte eiendommen utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes.

#### 2.1.7 Boligbebyggelse BF10

I området kan det oppføres bolig med 4-boenheter. Utnyttelsesgraden er satt til % BYA = 35 %.  
Maks gesimshøyde er 6,5 meter over H01, og maks mønehøyde er 9,5 meter over H01.  
Halvparten av boenhetene i området skal ha tilgjengelig utforming.  
Bygningene skal ha saltak med takvinkel 20-25 grader.  
Topp gulv for H01 er maks kote + 39 moh.  
Alle bygningene skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.  
Det kan nyttes kontrastfarger på enkelte bygningselementer; herunder dører og vinduer.  
Byggesøknad skal fremmes/behandles samtidig for alle boenhetene i område BF10.

#### 2.2 Øvrige kommunaltekniske anlegg

##### Pumpestasjon

Område er avsatt til eksisterende pumpestasjon. Bygg kan oppføres med maks mønehøyde på 4 meter og maks gesimshøyde på 3 meter.

#### 3. Samferdselsanlegg (PBL § 12-5. ledd nr 2)

- 3.1 Veier skal anlegges i samsvar med bredder, høyder og kurvatur som vist på plankartet. Der høyder ikke er angitt skal eksisterende opprettholdes. Avkjørsler til eiendommer er vist med avkjørselpil og skal være i tråd med kommunens veinormal (bredde, sikt, stigning). Enden av ny kommunal veg skal utformes med vendehammer i h.h.t. kommunal vegnorm. Vendehammer skal ikke benyttes til parkering. Offentlig parkering skal etableres som vist i plan.
- 3.2 Det avsettes snøopplag som vist i plan (SNØ).
- 3.3 Område PV1, 2, 3, 4 og 5 er avsatt til privat veg, og gjelder for eiendommene og rettighetshaverne tilhørende den enkelte private veg.

#### 4. Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL § 12-5. ledd nr 5)

- 4.1 Landbruksområdet omfattes av J/S1, J/S2, J/S3, J/S4 og LNFR. Området skal benyttes til jord- og skogs relatert virksomhet.
- 4.2 Innenfor område J/S3 er det etablert velteplass. Bruken av denne er regulert i h.h.t. utført jordskifte mellom rettighetshaverne.
- 4.3 Område LNFR omfatter etablert traktorveg, som er nødvendig for gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Området er åpent for turgåere til bakenforliggende skogsområde som et rekreasjonsområde.

#### 5. Hensynssoner (PBL § 12-6)

- 5.1 **Frisikt**  
Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.
- 5.2 **Ras- og skredfare**  
I faresonen er det knyttet rekkefølgebestemmelser før området kan bebygges. Arealet omfatter hele gnr/bnr 20/95, og deler av gnr/bnr 20/63 og 20/2.
- 5.3 **Høyspentområde**  
Det er byggeforbud i faresonen til nedgravd høyspentkabel.

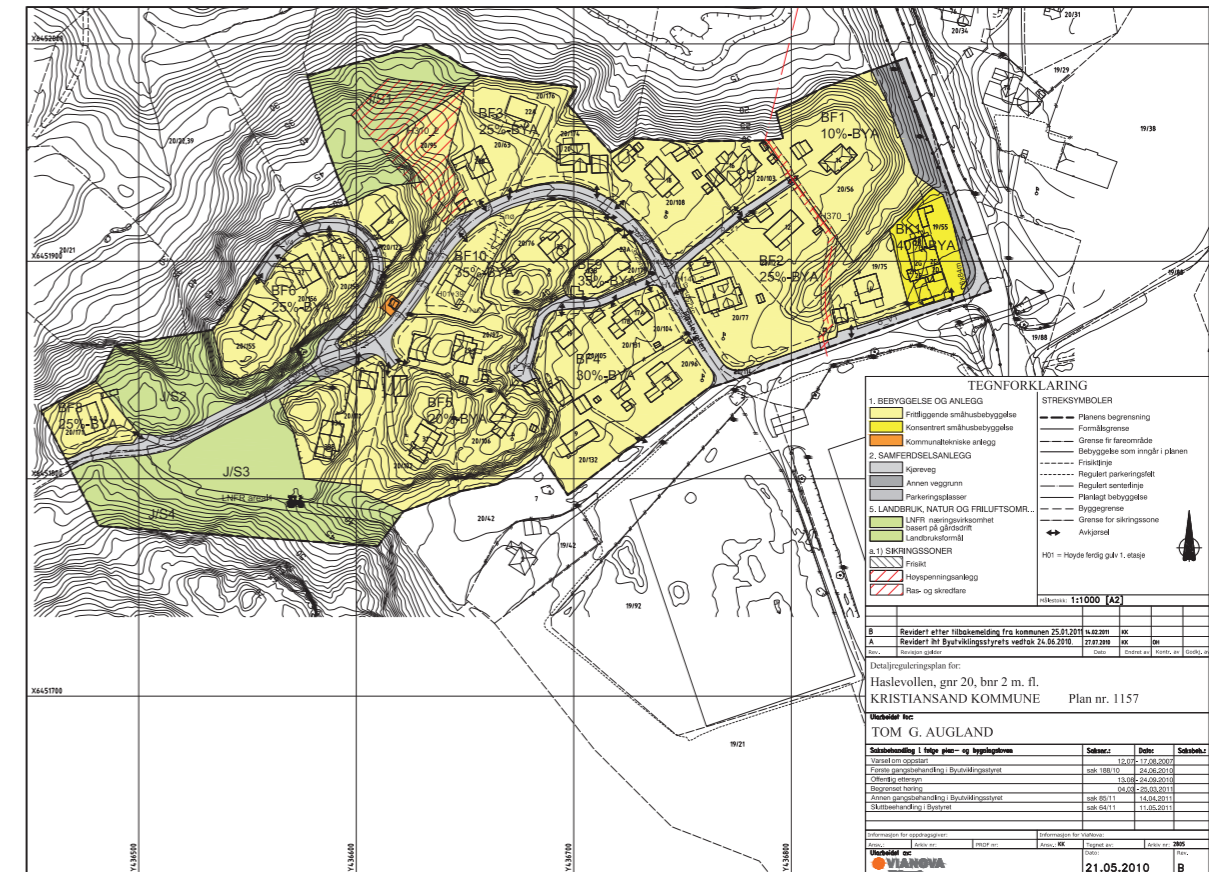
#### 6. Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7)

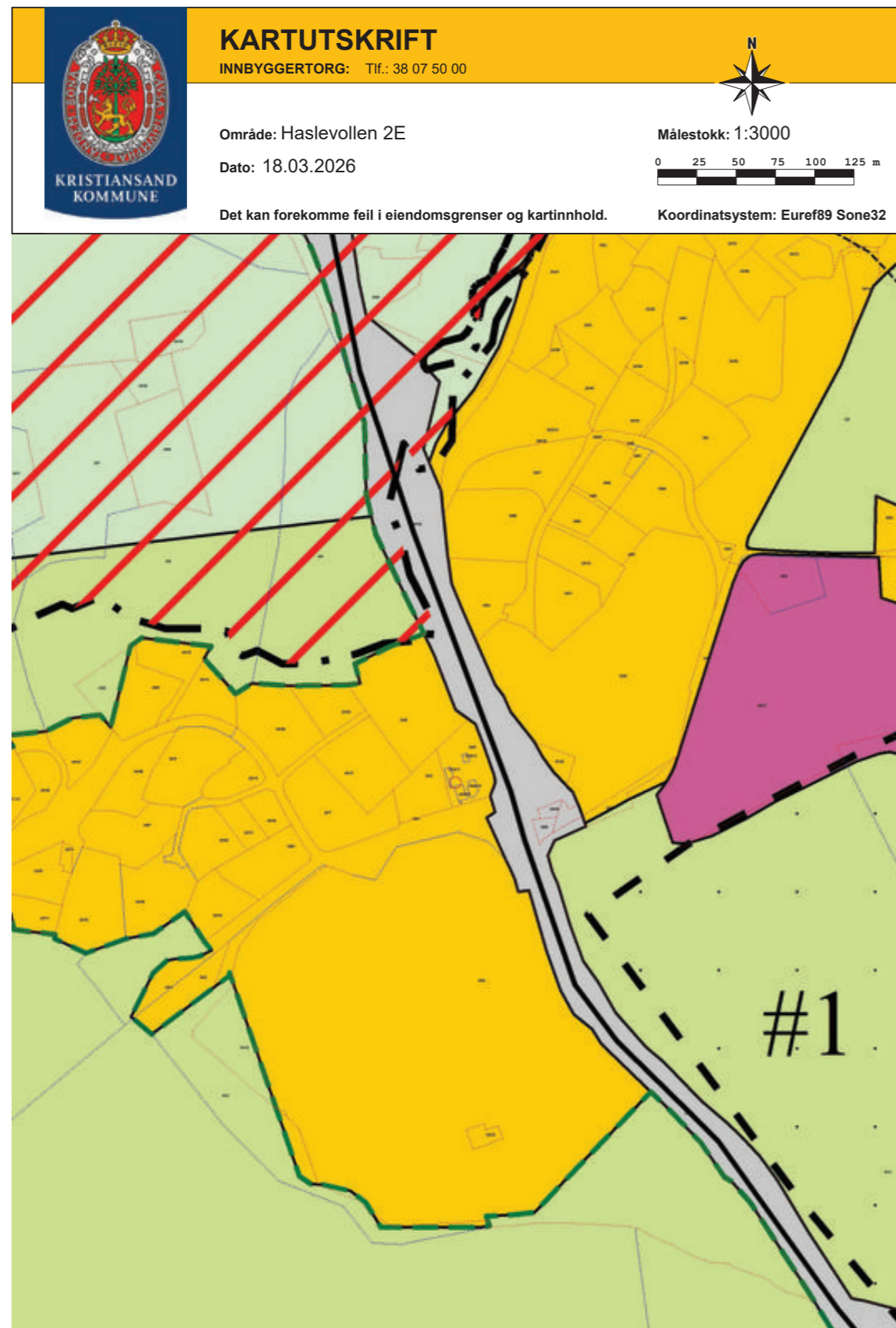
- 6.1 Før det gis igangsettelsestillatelse for nye boenheter innenfor planområdet, skal tekniske planer for offentlig vei, gateløp, vann og avløp knyttet til byggeområdet "BF10" være godkjent av kommunen.
- 6.2 Før det gis brukstillatelse til første boenhet innenfor planområdet skal sandlekeplass i "F2" i reguleringsplan for Hommeren vest, ha opparbeidet universell utforming på atkomst og fått nytt fallunderlag med gummiheller eller plasstøpt gummidekk for et lekeapparat jfr. Kommunens normaler for utomhusanlegg.
- 6.3 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i område som berøres av hensynssonen "ras- og skredfare" på gnr/bnr 20/95, 63, 2 og 122 må det gjennomføres supplerende geotekniske undersøkelser med tanke på ras- og skredfare.
- 6.4 Før det gis ferdigattest for bebyggelse i område med hensynssone "ras- og skredfare", må eventuelle nødvendige sikringstiltak mot ras og skred være gjennomført.

Kristiansand 29.03.2011.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 11.05.2011 som sak nr. 64.

Plan- og bygningsjefen.





Tegnforklaring

Matrikkelkart

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- ✓ Faresone grense
- ✓ Faresone - Ras- og skredfare
- ✓ Faresone - Flomfare
- ✓ Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓ Bestemmelseområde
- 
- ✓ Bestemmelsegrense
- ✓ Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- ✓ Gravplass - eksisterende
- ✓ Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
- ✓ LNFR-areal - eksisterende
- ✓ LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse - eksisterende
- ✓ Friluftsområde - eksisterende
- ✓ Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- ✓ Planområde
- ✓ Grense for arealformål
- ✓ Hovedveg - eksisterende
- ✓ Jernbane bro - eksisterende





## Energiattest

Adresse <b>Haslevollen 2E, 4618 KRISTIANSAND S</b>			
Dato for energimerking <b>09.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-279042</b>		
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>168085524</b>		
Gårdsnummer <b>19</b>	Bruksnummer <b>55</b>		
Seksjonsnummer <b>4</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0103</b>		

**Energikarakteren**

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>2003</b>	Bygningstype <b>Annen bolig</b>
Bruksareal <b>71,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>71,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**221,76 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**180,62 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 824 kWh**



Attestert kopi av dok.nr. 2007/513555/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-17 13:31

Side 1 av 10

Retureres etter tinglysing til  
**985 713 510**

**Begjæring<sup>1)</sup> om**

- oppdeling i eierseksjoner  
 reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Saknr. 200703942

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr   Snr
1001	KRISTIANSAND	19	55	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/8 siffer) 2)	Navn	Idell/andel 3)
984 993 544	DUPLO INVEST AS	

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

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
<p>Doknr: 513555 Tinglyst: 26.06.2007 STATENS KARTVERK</p>

Dato **14/5-07** | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)  
  
 Nr. 703034E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2007/513555/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-17 13:31

Side 2 av 10

**6. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

**6. Tegninger mv**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Kjellerhuset 14/5-07	DUPLO INVEST AS E. EMM. ADVOKAT BOBESTYREK.	Kan tinglyses 13/6-07 <b>TOR STRAY</b> Statsautorisert eiendomsmegler TV 38 02 91 49 Fax 38 07 06 79 KAW TINGLYSES. ADVOKATFIRMAET Wangensteen, Wigemyr & Co DA Kv. Fana 13/6-07 E. Emm.

Nr. 703034E Sem & Stenersen Prokorn AS, Oslo 5-1998

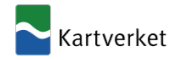
Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2007/513555/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-17 13:31

Side 3 av 10

**TOR STRAY**  
Statsautorisert eiendomsmegler  
TV 38 02 91 49 Fax 38 07 06 79



Attestert kopi av dok.nr. 2007/513555/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-17 13:31

Side 4 av 10

**8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),  
eller  
 Styret erklærer at sameiendommen har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

Befaring er foretatt *tirsdag 12.06.2007 kl 12.00.*  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

Gnr	Bnr	Festnr	Snr	kommune
19	55			Kristiansand

Dato: *Kristiansand 15.06.2007* Stempel og underskrift: *Alf Gurandsrud*  
KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN

**Noter:**

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

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv.

Dato: *14/5-07* Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er): *E. ERIKSEN*

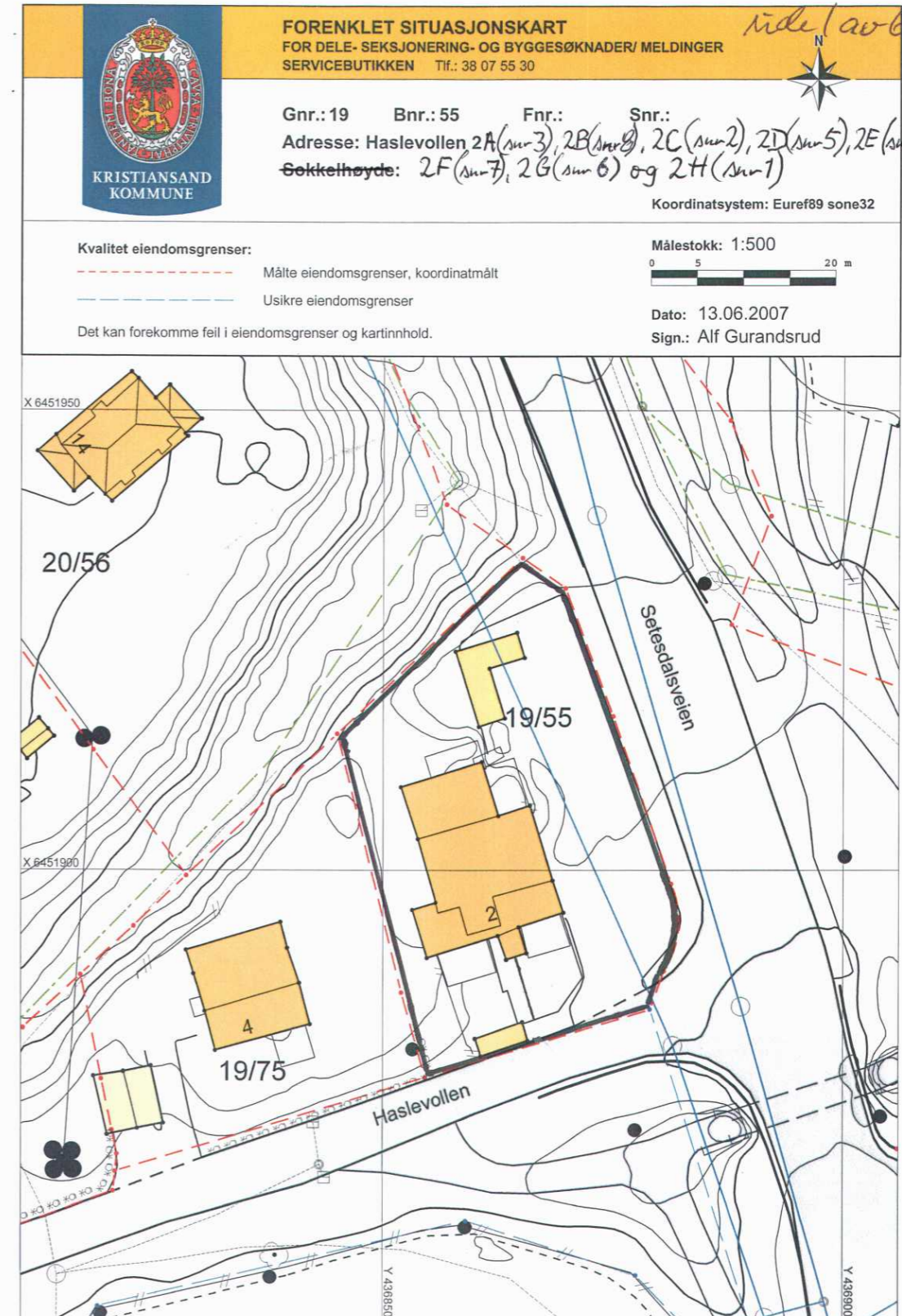
Nr. 703034E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

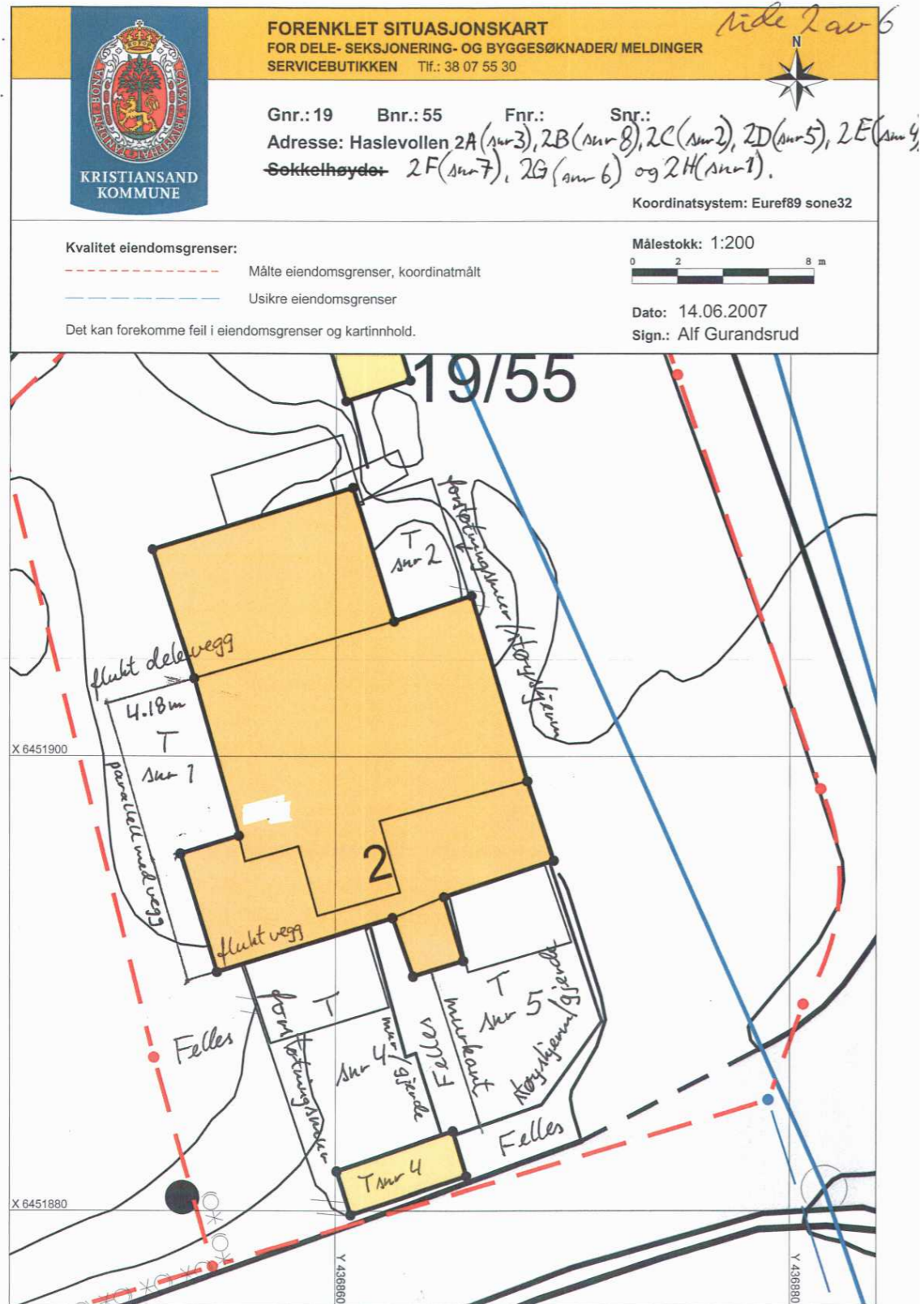
Side 3 av 3

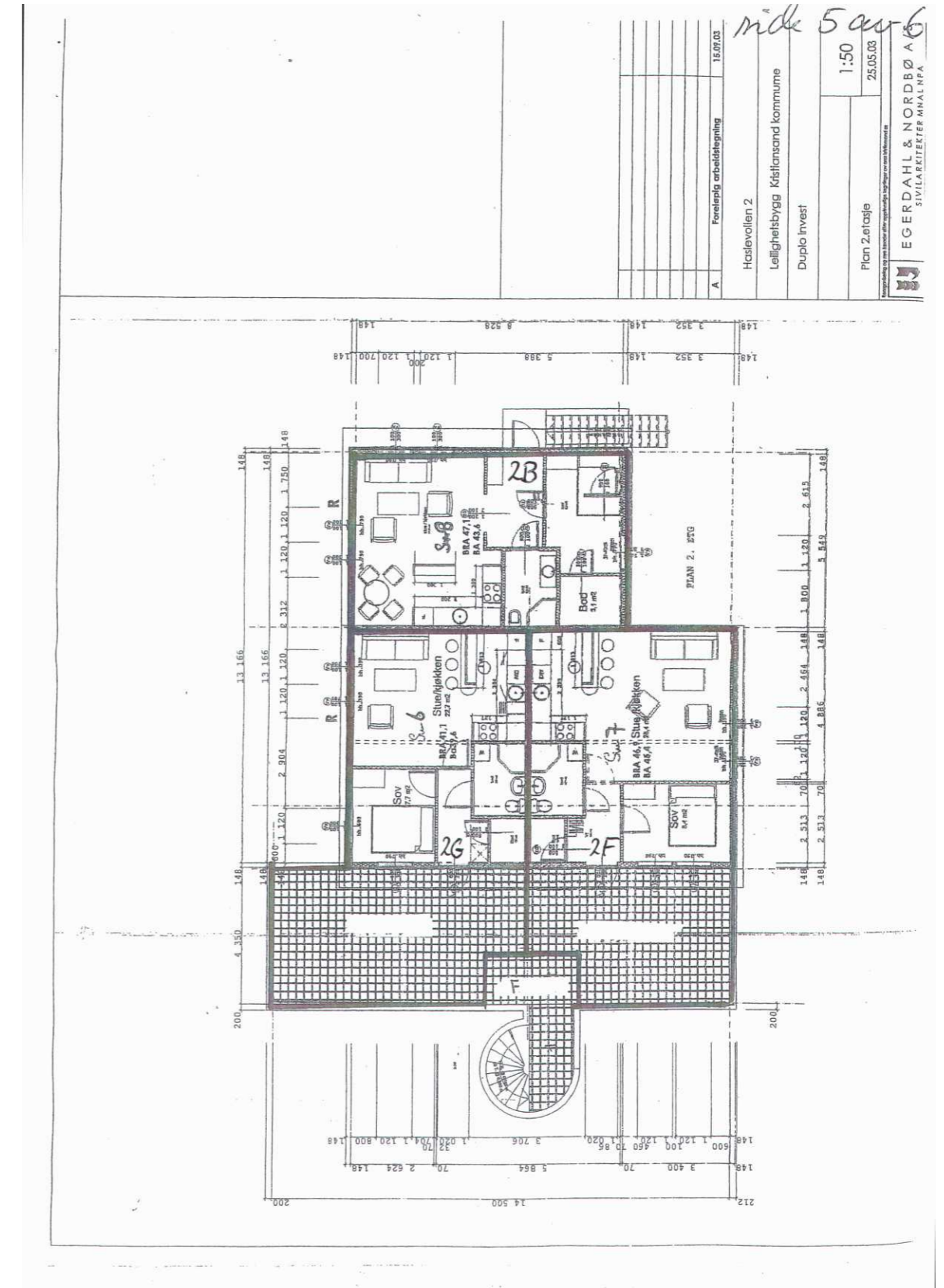
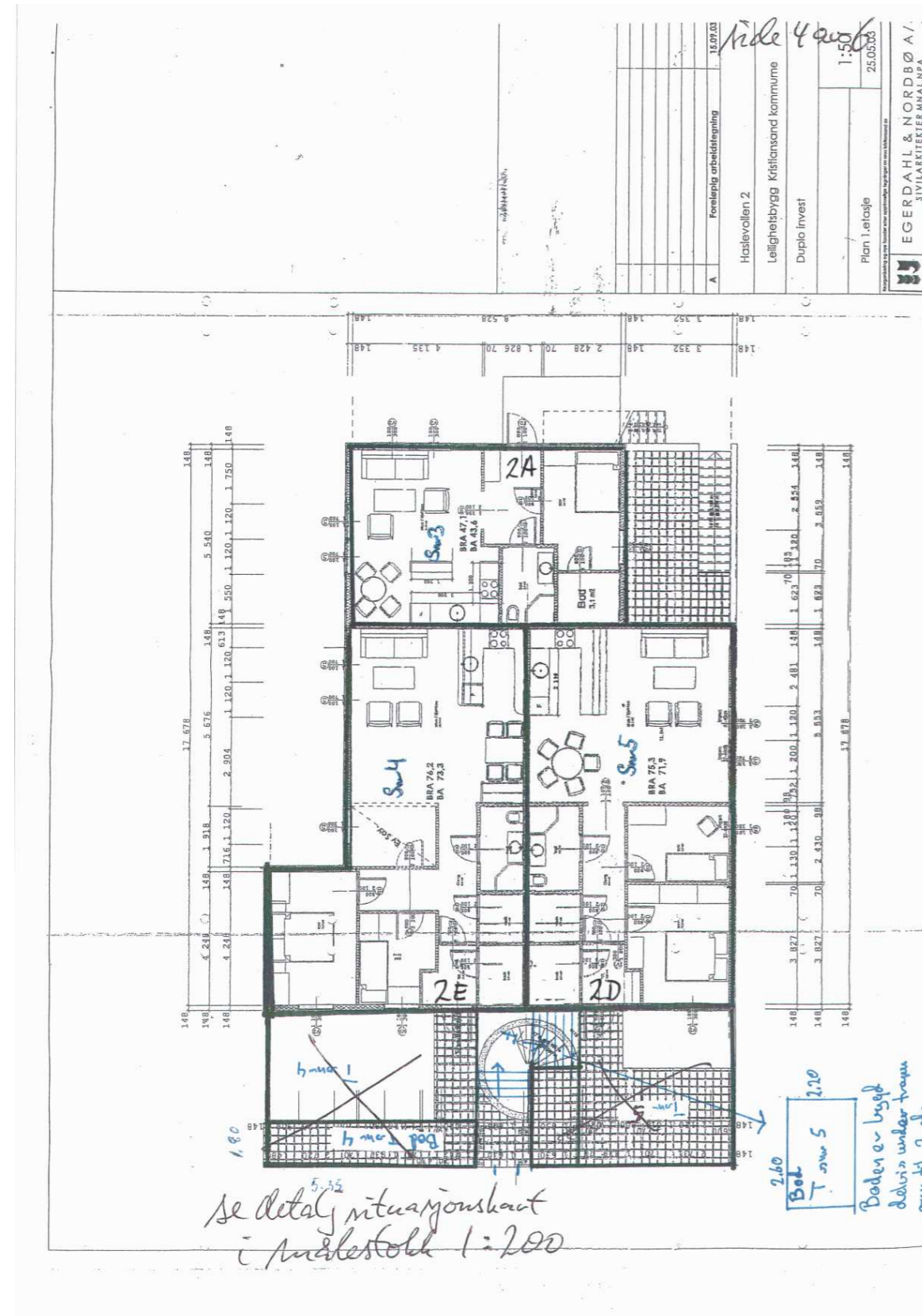


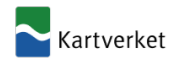
Attestert kopi av dok.nr. 2007/513555/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-17 13:31

Side 5 av 10









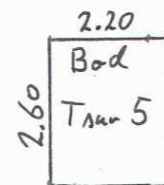
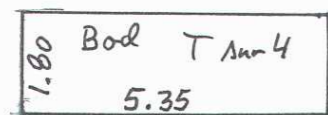
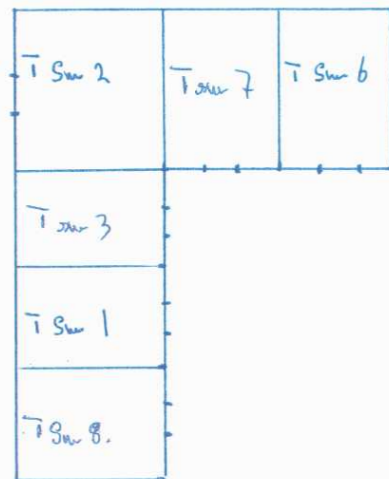
Attestert kopi av dok.nr. 2007/513555/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-17 13:31

Side 10 av 10

*side 6 av 6*

HASLEVOLLEN 2 I KRISTIANSAND KOMMUNE  
Gnr 19 bnr 55

*Boden.*



*Boden er bygd delvis  
under trapp opp  
til andre etasje*

# Tilstandsrapport

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune  
# gnr. 19, bnr. 55, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026 Rapportdato: 09.04.2026 Oppdragsnr.: 13333-5210 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MK9631

Foretak: M2 Takst AS



Medlem av



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.

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S  
Gnr 19 - Bnr 55  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## 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, annek, 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
- løsrør 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

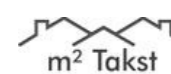
Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt 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.

Oppdragsnr.: 13333-5210

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 3 av 17



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig  
Uavhengig Takstingeniør  
post@m2takst.no  
454 77 777



Oppdragsnr.: 13333-5210

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 2 av 17

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S  
Gnr 19 - Bnr 55  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## 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 straktiltak 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

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S  
Gnr 19 - Bnr 55  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Beskrivelse av eiendommen

Romslig 3 roms leilighet i sameie med sentral beliggenhet, midt mellom sentrum og Vennesla. Kort avstand butikk, bakeri, turområder mm.

Sameiet har nylig vedlikeholdt bygget med nye vinduer, ytterdører, terrasser og kledning. Innvendig fremstår leiligheten i normal stand utfra alder, men noe slitasje gulv etc observert. Nylig malt opp i moderne farger.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggeteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

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.

Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten.

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, men det er avvik fra disse.

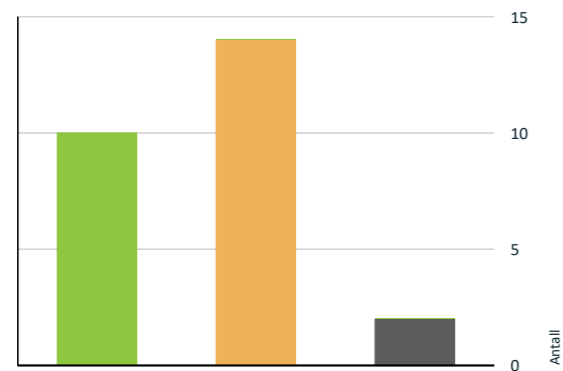
Deler av vaskerom står som bod på tegning.

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S  
Gnr 19 - Bnr 55  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

<span style="color: red;">!</span> Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: red;">!</span> Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: red;">!</span> Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: red;">!</span> Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: red;">!</span> Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: red;">!</span> Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: red;">!</span> Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: red;">!</span> Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: red;">!</span> Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: red;">!</span> Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>

### 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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5210

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 6 av 17

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S  
Gnr 19 - Bnr 55  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

#### UTVENDIG

##### ! TG 1 Veggkonstruksjon

###### Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning. Nylig byttet i sameiet. Ikke videre vurdert.



##### ! TG 1 Vinduer

###### Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Nylig byttet. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

##### ! TG 1 Dører

###### Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - inngangsdør, nyere tredør med isolerglass. 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.

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 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

###### Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av nye terrassebord.

###### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er endel råte på gjerde/eldre treverk.

###### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte gjerde påregnes.



Oppdragsnr.: 13333-5210

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 7 av 17

##### ! 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.

#### INNSENDIG

##### ! TG 2 Overflater

###### Beskrivelse

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, 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.

###### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis litt merker/sår etter tidens tann.

###### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt modernisering må vurderes av kjøper.

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S  
Gnr 19 - Bnr 55  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport



Noe enklere innboksing.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd må forventes og er normalt.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert.

Det er stedvis litt knirk i gulvflater

#### Konsekvens/tiltak

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

### TO 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Tredører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/vedlikehold.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser vegger og ess plater tak. Fremstår normalt.

### 1 ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fall mot sluk iht dagens standard, men det er oppkant mot dørsvill mm kan ligge igjen.

#### 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.

### 1 ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Smuss etc i sluken, ikke mulig på kvalitetssikre membranløsning. 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.

Oppdragsnr.: 13333-5210

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 8 av 17

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S  
Gnr 19 - Bnr 55  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning, wc og dusjkabinett. Noe dårlige styrehjul nederst på dusjdører, ellers normalt.

### 1 ETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

### 1 ETASJE > BAD

### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig pga tilstøtende konstruksjoner.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



### 1 ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malt strie vegger og ess plater tak. Noe enklere avsluttet rundt vannskap, ellers normalt.



### 1 ETASJE > VASKEROM

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Belegg på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fall mot sluk iht dagens standard, men det er oppkant mot dørsvill og vegger slik at lekkasjesikring er tilfredsstillende.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

### 1 ETASJE > VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Belegg som membranløsning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### 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.

### 1 ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Opplegg vaskemaskin.

### 1 ETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 13333-5210

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 9 av 17

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S  
Gnr 19 - Bnr 55  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

### 1 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 4J Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig pga tilstøtende konstruksjoner.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



### KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Parkettgulv. Innredning med laminerte trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppvaskmaskin er ikke forankret i benkeplate så den tipper fremover når man påfører vekt på døren. Malte fronter, noe enklere avsluttet på innsiden, dvs mindre kosmetisk maling flekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppvaskmaskin anbefales forankret fagmessig.



### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 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.

Oppdragsnr.: 13333-5210

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 10 av 17

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S  
Gnr 19 - Bnr 55  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

### TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vaskerom og har synlig drenerør i skap og ved gulv.



### 1 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### 1 TG 1 Varmekabler

#### Beskrivelse

Baderom, funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert.

### 1 TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i vaskerom og fra 2013. Estimert levetid på bereider er 15-25 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsbereidere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



### Elektrisk anlegg

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

Automatsikringer i vaskerom. 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.  
**Ukjent historikk.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Oppdragsnr.: 13333-5210

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 11 av 17

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S  
Gnr 19 - Bnr 55  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

Ingen dokumentasjon/historikk.



**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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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.

Pulverapparat er for lite, skal minimum være 6kg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Nytt pulverapparat anbefales. Radonmåling anbefales.

Oppdragsnr.: 13333-5210

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 12 av 17

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S  
Gnr 19 - Bnr 55  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenhete(n)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenhete(n) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenhete(n)
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-L 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.

### Areal 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5210

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 13 av 17

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S  
Gnr 19 - Bnr 55  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	71			71	21
<b>SUM</b>	<b>71</b>				<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, gang		

### Kommentar

Utv bod 7 kvm, ikke vurdert bygningsmessig.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Deler av vaskerom står som bod på tegning.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Byttet kledning, vinder og terrasse, via sameiet. Maling mm egeninnsats.

Ja  Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Leilighet	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	71	0

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S  
Gnr 19 - Bnr 55  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Pernille Hetland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	19	55		4	1167 m <sup>2</sup>	seeiendom.no	Ikke relevant
<b>Adresse</b>							
Haslevollen 2 E							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Harbones Martin							

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.04.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S  
Gnr 19 - Bnr 55  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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 bygningssakkyndige 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 dampsperran 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 brann tekniske 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 elektro faglig 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.

Oppdragsnr.: 13333-5210

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 16 av 17

Haslevollen 2 E, 4618 KRISTIANSAND S  
Gnr 19 - Bnr 55  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13333-5210

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 17 av 17

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

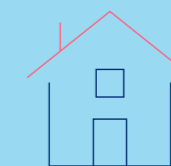
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Haslevollen 2E, 4618 KRISTIANSAND S. Gnr. 19, bnr. 55, snr. 4 i Sameiet Haslevollen 2, oppdragsnr.: 2400260050  
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Asbjørn Svaland**

Daglig leder / Eiendomsmegler

459 09 100

asbjorn@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Kristiansand**

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no