





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 600,-
Total ink omk.: Kr 5 628 600,-
Selger: Frank Øgrey Eikhom

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 179/225 kvm
Tomtstr.: 667.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 89
Oppdragsnr.: 1411250366

Påkostet enebolig | Mulig praktikantdel | Utsikt | Barnevennlig beliggenhet | Dobbelgarasje | Gode

Velkommen til Haumyrveien 20 – en lys, luftig og påkostet enebolig med mulighet for praktikantdel. Boligen har en attraktiv beliggenhet med gode solforhold og flott utsikt over Toppdalsfjorden og store deler av byen.

Her bor du i et etablert område med kort vei til både natur og sentrale fasiliteter. Flotte, skjermede uteplasser gir gode rammer for både avslapning og sosiale sammenkomster. I underetasjen er det mulighet for å etablere en praktikantdel med egen inngang – perfekt som ekstra boareal eller potensiell utleie.

Tomten er under fradeling og vil utgjøre 667 kvm – se kart i prospekt.

Verdt å merke seg:

- Påkostet
- Dobbelgarasje
- Mulighet for praktikantdel
- Gode solforhold
- Flott utsikt

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	72
Energiattest	162
Nabolagsprofil	168
Budskjema	176

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 179 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 225 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 m² Hall m/trapp, bad/vaskerom og stue.

1. etasje

BRA-i: 84 m² Stue/kjøkken, soverom, toalettrom, trapperom og hall m/trapp.

BRA-e: 13 m² Hagestue

BRA-e: 33 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, bad, tre soverom og et kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 18 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Avvik på gulvflatene på loftet gjør at arealet kan avvike noe.

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mottatte tegninger av 2. etasje viser ikke hva rommene er godkjent som, kun inntegnet en seng på det ene.

Bad 1. etasje er vurdert som toalettrom.

Hagestue

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

Garasje

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

667.3 m²

Tomtebeskrivelse

Haumyrveien 20 er blitt godkjent fradelt i to ulike tomter. Eksisterende bolig med adresse Haumyrveien 20 (61/89) får 667 kvm og får adressen Haumyrveien 20A. Den fradelte tomten får adressen Haumyrveien 20B. Denne tomten medfølger ikke. Se kart.

Deler av utestuen blir liggende på naboens tomt, og dette er avtalt i kontrakt.

Se punktet "Regulerings- og arealplaner" for mer informasjon.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en blindvei på "Gamle Søm", rett ovenfor Varoddbroa, i et etablert og rolig boligområde. Her bor man skjermet for gjennomgangstrafikk, samtidig som man har kort vei til både servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

Det er gangavstand til nærmeste bussholdeplass, samt kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige fasiliteter. Området er godt tilrettelagt for en praktisk hverdag, både for familier og andre som ønsker å bo sentralt uten å være midt i byen.

For den som liker sjø og natur, er det også kort vei til fine turområder og kyststier, samt muligheter for bading og båtliv. Beliggenheten gir en fin balanse mellom nærheten til naturen og god tilgjengelighet til byen.

Det tar rundt 10 minutter med bil både til Kristiansand sentrum og til Kristiansand lufthavn Kjevik, noe som gjør området praktisk for både daglig pendling og reiser.

Fra eiendommen har man fin utsikt mot Topdalsfjorden – en ekstra kvalitet som gjør beliggenheten mer tiltalende i hverdagen.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
- Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
- Undertak av panel.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue.
- Dekke av terrassebord.
- Rekkverk av tre.
- Utvendige trapper av tre.

INNENDIG

- Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
- Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- I underetasjen er det støpt plate på mark.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har mursteinspipe.
- Det er ikke tilkoblet ildsted.
- Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget.
- Veggene er malte murvegger.
- Boligen har malt tretrapp.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

Bad:

- Veggene har overflater av fliser.
- I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til badekar.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Bad/vaskerom:

- Veggene har overflater av fliser.
- I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

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

SPESIALROM

- Toalettrom med håndvask og toalett.
- På gulvet er det fliser, vegger med overflater av malte plater.
- I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr

TOMTEFORHOLD

- Det er ukjent byggegrunn.
- Eier opplyser at det er drenert rundt boligen i senere tid.
- Det er synlig utvendig fuktsikring på deler av boligen.
- Bygningen har betonggrunnmur.
- Boligen er oppført i skrått terreng.
- Det er etablert fall bort rundt deler av bygget.

- Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Mottatte tegninger av 2. etasje viser ikke hva rommene er godkjent som, kun inntegnet en seng på det ene.
Bad 1. etasje er vurdert som toalettrom.

Hagestue:

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

Garasje:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen? 2018

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Nei

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært

Beskrivelse: To bad og ett toalett er totalrenovert

Arbeid utført av: T. I. LARSEN RØRLEGGER AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja

Beskrivelse: Alt arbeid er forskriftsmessig utført

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

Beskrivelse: Det har vært, og er noe fukt i kjellervegger, noe som er normalt for denne typen konstruksjon uten fuktsperre. Det er imidlertid gjennomført full drenering rundt hele huset

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

Beskrivelse: Munkelus og edderkopper

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

Beskrivelse: Alt elektrisk i boligen er nytt

Arbeid utført av: Lund Elektro AS

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg)? Ja

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av bolig innvendig. Ny terrasse. Hele fasaden mot vest er byttet og isolert.

Arbeid utført av: Snekker Brandal AS

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

Beskrivelse: Kjeller er bruksendret til boareal.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

Beskrivelse: Ja, godkjent

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder følgende:

Kjeller: Hall m/trapp, bad/vaskerom og stue

1.etasje: Stue/kjøkken, toalettrom, trapperom, hall m/trapp og toalettrom

2.etasje: Gang, bad, kott og 3 soverom

Hagestue på ca. 13m²

Garasje på ca. 33m²

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapp 1. til loft

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

TG3: Store eller alvorlige tiltak

Innvendig > Innvendige trapp 1. til kjeller

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i dobbel garasje og på egen gårdsplass.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via varmekabler og varmepumpe.

Info strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk i 2024.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 16 506

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Renovasjon kommer i tillegg.

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 5.327,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 855 618

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 422 470

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 89 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/61/89:

06.07.1955 - Dokumentnr: 501844 - Bestemmelse om veg

14.07.2021 - Dokumentnr: 872479 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:61 Bnr:107

Bestemmelse om plassering av garasje nær tomtegrense

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2023 - Dokumentnr: 689700 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:61 Bnr:107
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

05.08.2025 - Dokumentnr: 904935 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

27.01.1955 - Dokumentnr: 500197 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:61 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 434639 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:61 Bnr:89

06.07.1955 - Dokumentnr: 501844 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:61 Bnr:15
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt dispensasjon utnyttelse og plassering for Garasje, uthus, anneks til
bolig/oppføring datert 15.01.2019.

Det er utstedt ferdigattest for utestue datert 05.11.2020.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av to rom i underetasje datert 28.08.2024.

Det foreligger tegninger for plan 2. etasje, men det står ikke spesifikt hva rommene er
benyttet til. Det er i dag 3 soverom og et baderom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.11.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Haumyrveien 20 og Vardåsveien 2 og 4 - 61/89, 61/107, 61/147 og 61/294, godkjent
fradeling.

Haumyrveien 20 er godkjent fradelt til to ulike tomter. Eksisterende bolig med adresse
Haumyrveien 20 (61/89) omadresseres til Haumyrveien 20A. Ny tomt A1 får adressen
Haumyrveien 20B.

Parsellene er omfattet av kommuneplan for Kristiansand (kommuneplanens arealdel 2024 – 2035 Kristiansand kommune).

Gjeldende reguleringsplan for området er plan 1501 Vardåsen/Haumyrhei, godkjent av Bystyret i Kristiansand 27.11.2024.

Parsellene som søkes fradelt er regulert til boligformål.

Avdeling for geografisk informasjon har tildelt følgende adresser:

- Eksisterende bolig med adresse Haumyrveien 20 (61/89) omadresseres til Haumyrveien 20A.

Tomtens størrelse etter fradeling: 667,3 m²

- Ny tomt A1 får adressen Haumyrveien 20B

Tomtens størrelse etter fradeling: 426,8 m²

- Ny tomt B1 får adressen Haumyrveien 20C

Tomtens størrelse etter fradeling: 589 m²

- Ny tomt B4 får adressen Haumyrveien 20D

Tomtens størrelse etter fradeling: 358,6 m²

- Ny tomt B2 får adressen Vardåsveien 2B

Tomtens størrelse etter fradeling: 396,2 m²

- Eksisterende bolig med adresse Vardåsveien 2 (61/147) omadresseres til Vardåsveien 2A.

Tomtens størrelse etter fradeling: 328,8 m²

Videre er det opplyst at parsellene sikres adkomst via /privat vei, jf. pbl. § 27-4. Bygningsmyndigheten bemerker at tomt A.1, B.1 og B.4 har adkomst fra offentlig kommunal vei. Tomt B.2 har adkomst over regulert vei f_S som per dags dato i all hovedsak ligger på gnr. 68 bnr. 107. Søker har dokumentert at det foreligger adkomstrett for ny boligtomt B.2 over gnr. 68 bnr. 107.

Se vedlagt fradelingsvedtak for mer informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

138 600 (Omkostninger totalt)

154 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 644 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 647 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Simon Aarhus
Eiendomsmeglerfullmektig
simon.aarhus@aktiv.no
Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.08.2025













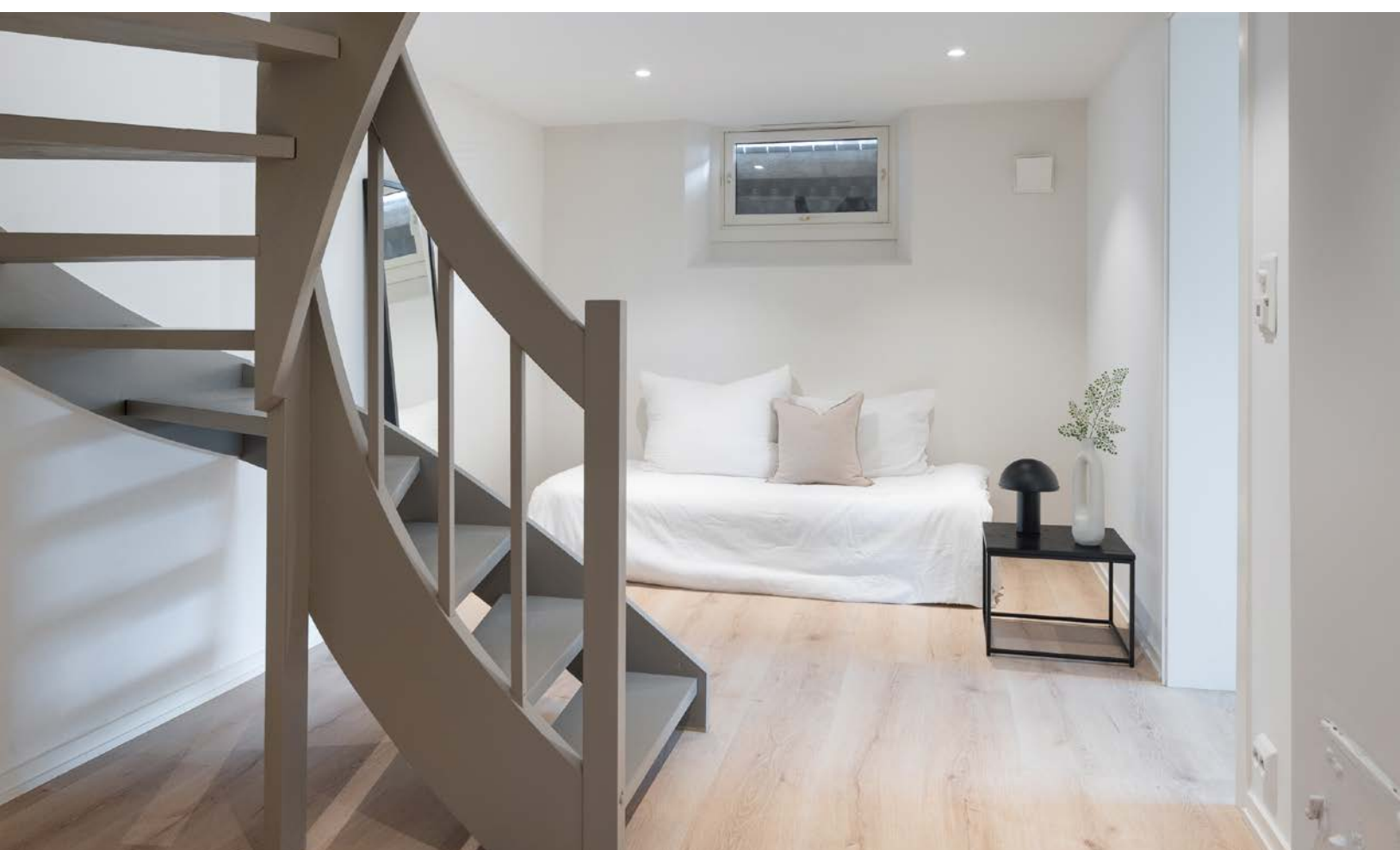






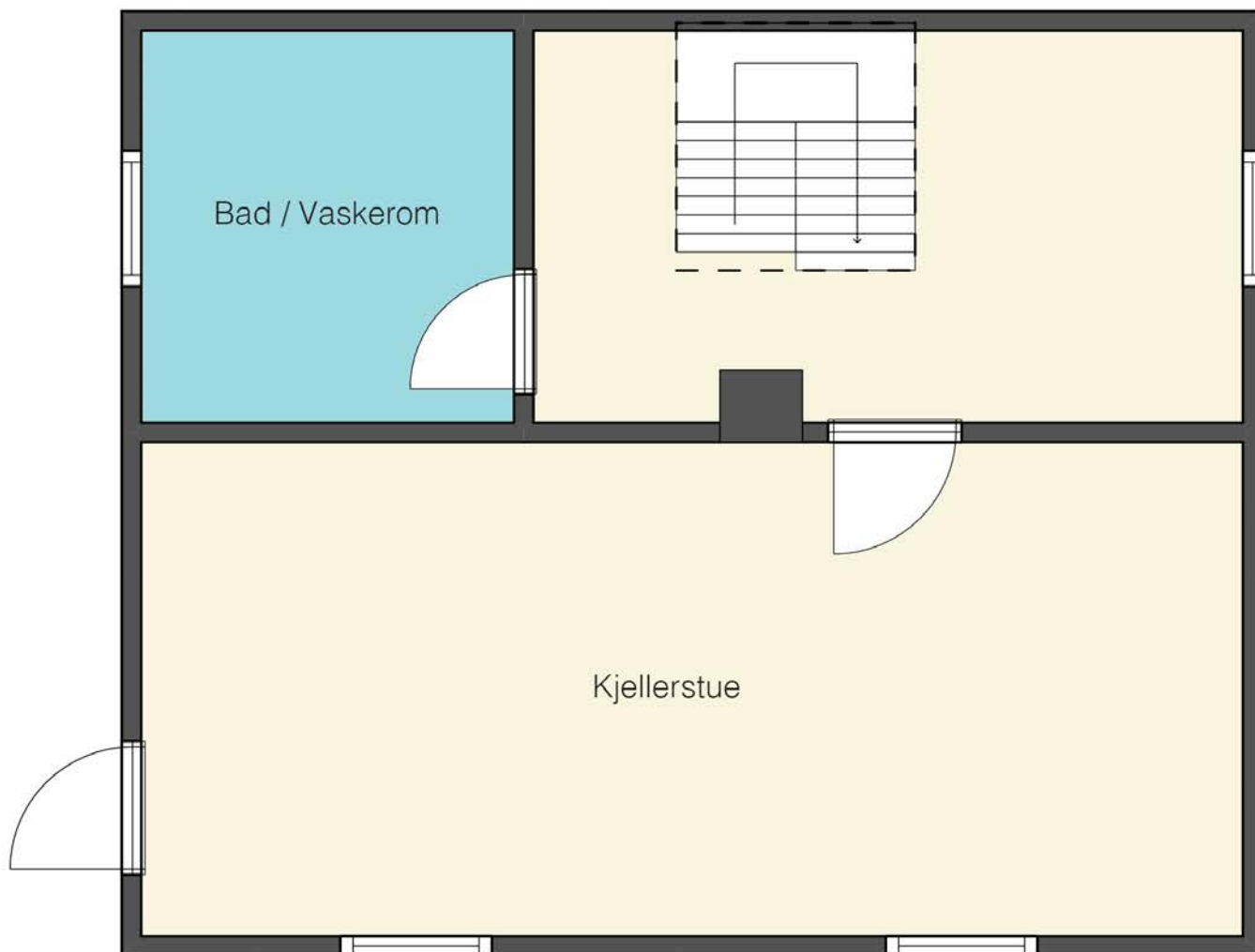


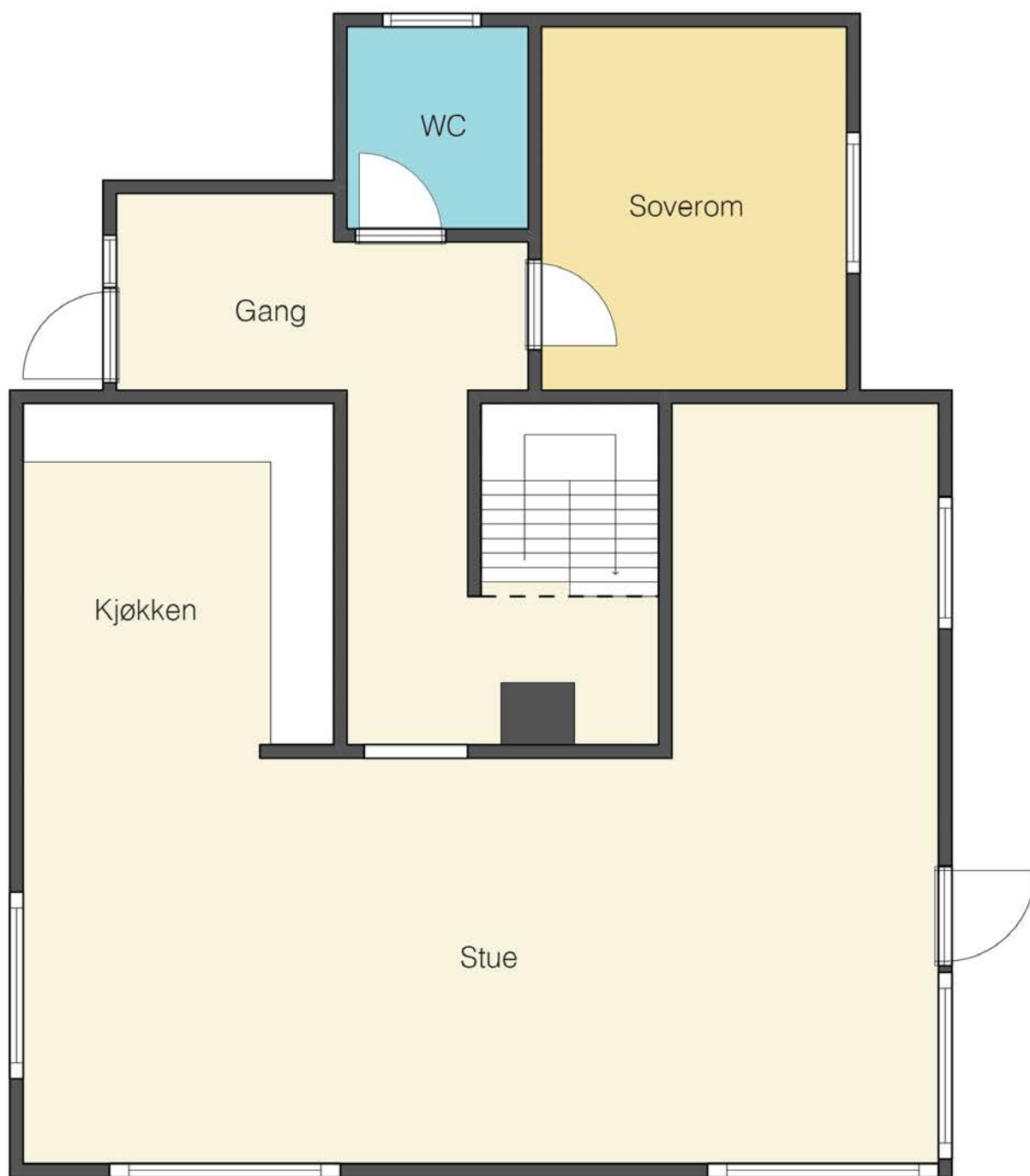






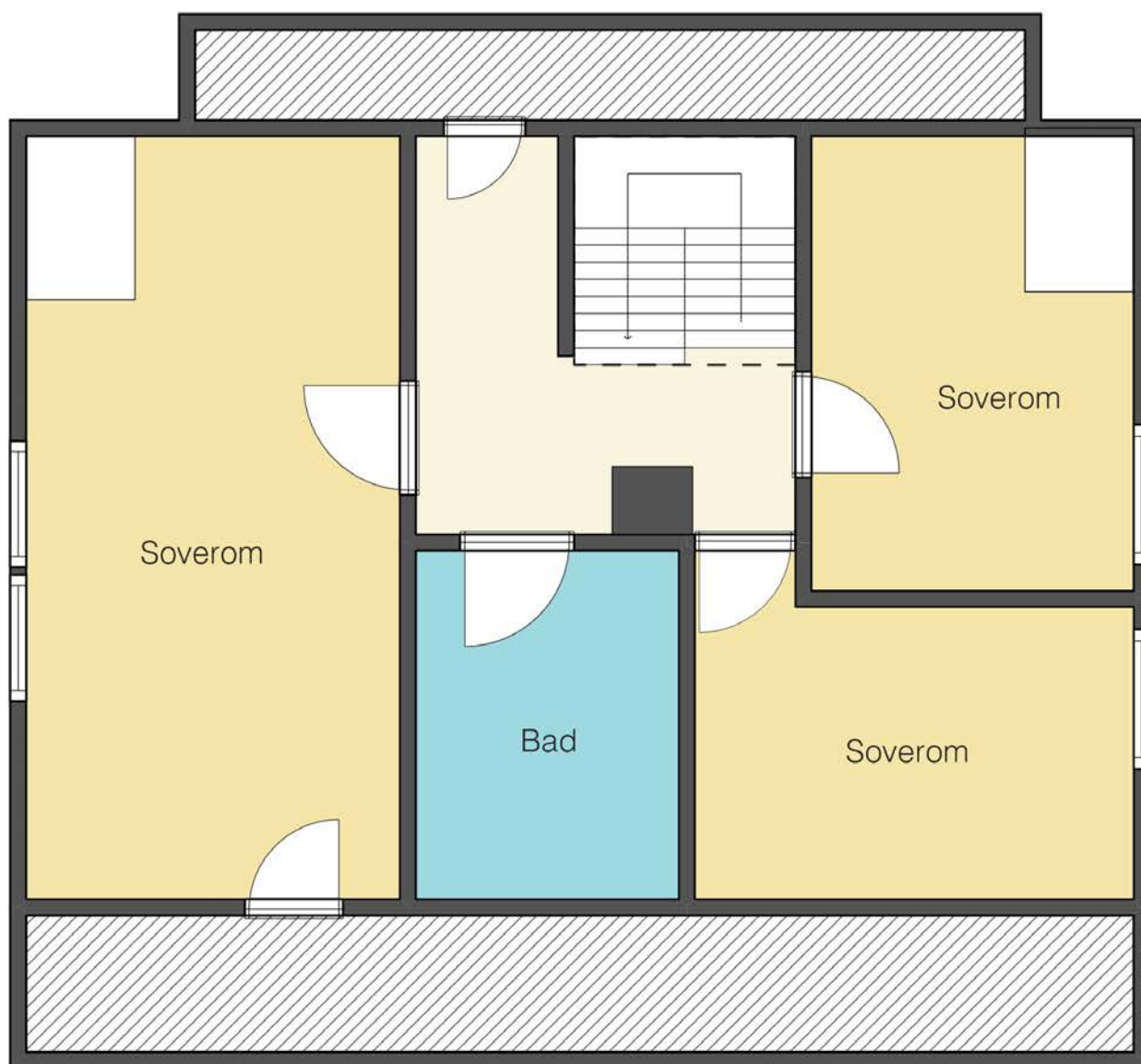






Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil





Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil











Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Haumyrveien 20, 4637 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 61, bnr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 09.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 20924-2413

Referansenummer: KN1350

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av panel.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Utvendige trapper av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.
Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Veggene er malte murvegger.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Bad/vaskerom

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Eier opplyser at det er drenert rundt boligen i senere tid. Det er synlig utvendig fuktsikring på deler av boligen.
Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen er oppført i skrått terreng. Det er etablert fall bort rundt deler av bygget.
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Mottatte tegninger av 2. etasje viser ikke hva rommene er godkjent som, kun inntegnet en seng på det ene.
Bad 1. etasje er vurdert som toalettrom.

Hagestue

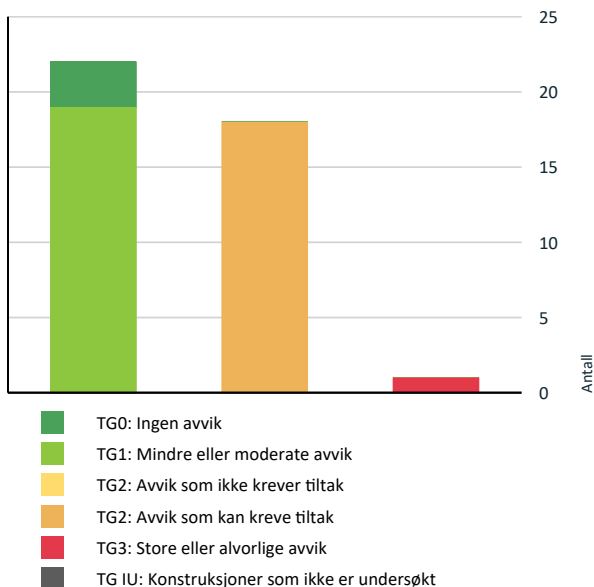
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

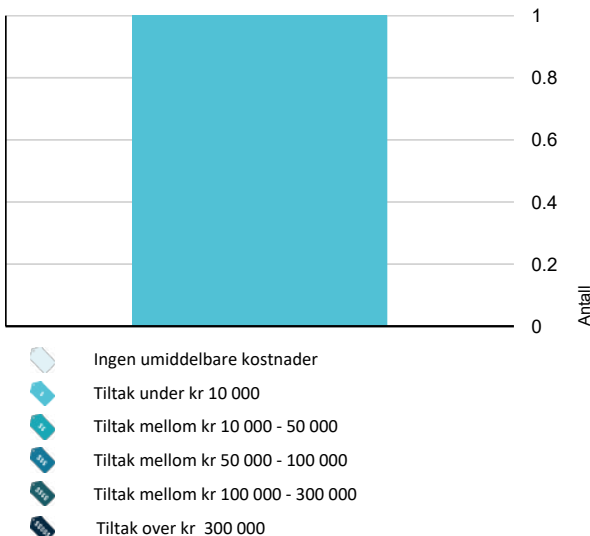
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 9.8.2025 Klokka 11.00

Det var skyer/sol og 18 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapp 1. til kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapp 1. til loft [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, stige ved takfot og en høyde i terrenget. Taktekingen er av nyere dato.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket da det ikke er muligheter for sikring.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

I hht Tek 17 skal byggverket sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Fare for snø fra taket ved manglende snøfangere.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er byttet kledning på deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

I hht FDV fra leverandør av kledning:

Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Regelmessig vedlikehold forlenger levetiden på treverk og mur slik at fukt og vann ikke trenger inn i konstruksjonen.

Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.



Ny luftet kledning i front og eldre på gavlveggen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av panel.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er flere merker i undertaket, noe som er helt vanlig på eldre boliger. Sannsynligvis stammer merkene fra eldre utettheter i tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Merker i undertaket er normalt på eldre bygg, ingen tiltak er nødvendige.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har varierende alder, 2007, 2013 og nyere dato. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.



TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre. Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Overgang mellom veranda og vegg uten beslag vil ved snø og regn være utsatt for fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I hht dagens krav -

Tek 17 § 8-9. Trapp i uteareal b) håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

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

Avvik målt i stue og gang viser over 15 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ved påvirkning over lengre tid øker radon risikoen for lungekreft.

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskriften i 2010 og sådan ikke et krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tiltak bør påregnes slik som rehabilitering dersom det skal monteres ildsted.



Sotrenn og riss i overflatene.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Veggene er malte murvegger. Rommene som vender mot terrenget er bad/vaskerom, gang og delvis stue. På badet er det overflater av fliser, øvrige deler av kjelleren har malte murvegger.

Åpne murkonstruksjoner er en god løsning med tanke på fuktproblematikk i denne typen rom. Ingen av veggene under terrenget bør lukkes igjen eller settes gjenstander slik som seng eller sofa helt inntil, fare for muggvekst på kalde overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

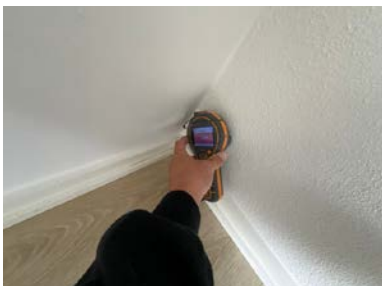
Det er ved søk etter fukt registrert noe svakt forhøyet verdier mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at det er drenert rundt boligen, sannsynligvis er det noe fuktopptrekk fra grunnen som er årsak. God utlufting av rommene under terrenget vil minimere sannsynligheten for kondens og mugg på veggene.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapp 1. til loft

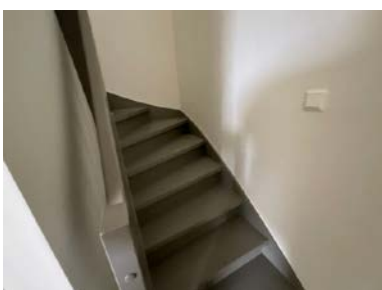
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Innvendige trapp 1. til kjeller

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

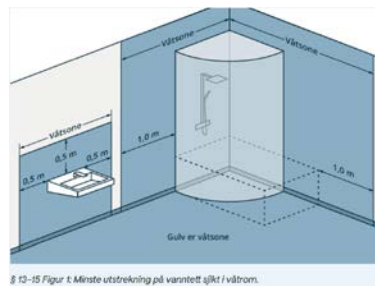
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Rommet er ikke bygget etter Tek 17 preaksepterte løsninger.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

- Gulvet mangler oppkant ved dør eller jevnt fall til sluk. (Fall på hele rommet på 1:100).

Preaksepterte ytelser

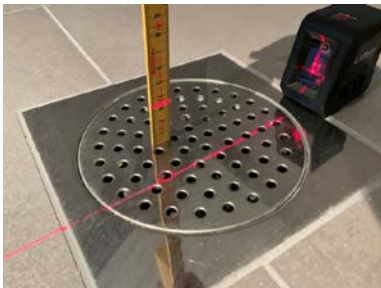
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på baksiden av panelet i boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Rommet er ikke bygget etter Tek 17 preaksepterte løsninger.

For dusjonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjonen.

- Gulvet mangler oppkant ved dør eller jevnt fall til sluk. (Fall på hele rommet på 1:100).

Preaksepterte ytelser

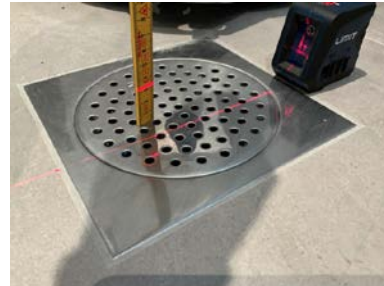
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen bak våtsone for dusjen. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftingen på kaldtloftet er tilkoblet fleksibelt rør. Dette røret vil på sikt bli svekket og gjør at kondens vil renne ut på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte røret.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i enkelte vinduer og ventiler i ytterveggene.
Typen ventiler er normalt på eldre boliger.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på loftet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Det er utført store oppgraderinger på anlegget i 2020 av Lund elektro.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser at det er drenert rundt boligen i senere tid. Det er synlig utvendig fuktsikring på deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert topplst på utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fare for vann inn i bygget, topplst må monteres.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Enkelte mindre riss i overflatene på eldre bygg må forventes.

TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrått terreng. Det er etablert fall bort rundt deler av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs vegg og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall mot bygningen kan på sikt resultere i tett drenering og fukt/vann i underetasje/kjeller.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Hagestue

**Anvendelse**

Hagestue

Byggeår

2020

Standard**Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

Enkel hagestue oppført i tre.

Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.

Takstoler av tre.

Undertak av bordtak, taket er tekket med shingel.

Vinduer og dører med rammer av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1994

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark og lave murer av betong/mur.

Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.

Takstoler av tre.

Undertak av Su-taksplater, taket er tekket med takstein.

Renner og nedløp av metall.

Eldre port av tre.

Vinduer med rammer av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

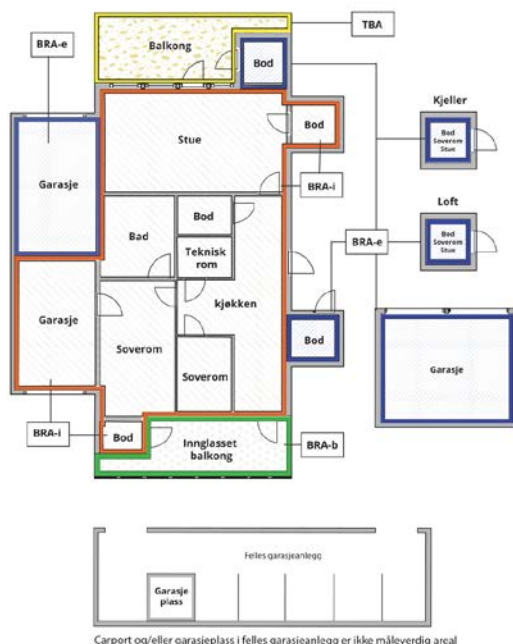
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	40			40		18	58
1. etasje	84			84	27		84
Kjeller	55			55			55
SUM	179				27	18	197
SUM BRA	179						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Kott, Bad		
1. etasje	Stue/kjøkken, Trapperom, Hall m/trapp, Soverom, Toalettrom		
Kjeller	Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Stue		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Avvik på gulvflatene på loftet gjør at arealet kan avvike noe.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger av 2. etasje viser ikke hva rommene er godkjent som, kun inntegnet en seng på det ene. Bad 1. etasje er vurdert som toalettrom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Allrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	0
Hagestue	0	13
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	61	89		0	1101.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Haumyrveien 20							
Hjemmelshaver Eikhom Frank Øgrey							

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	11.08.2025		Gjennomgått	37	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KN1350>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250366	

Selger 1 navn
Frank Øgrey Eikhom

Gateadresse	
Haumyrveien 20	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4637

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250366

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

To bad og ett toalett er totalrenovert

Arbeid utført av

T. I. LARSEN RØRLEGGER AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt arbeid er forskriftsmessig utført

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært, og er noe fukt i kjellervegger, noe som er normalt for denne typen konstruksjon uten fuktsperre. Det er imidlertid gjennomført full drenering rundt hele huset.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Munkelus og edderkopper.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt elektrisk i boligen er nytt

Arbeid utført av

Lund Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bolig innvendig. Ny terrasse. Hele fasaden mot vest er byttet og isolert.
Arbeid utført av	Snekker Brandal AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kjeller er bruksendret til boareal.
-------------	-------------------------------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, godkjent
-------------	--------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250366

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250366

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Øgrey Eikhom	2682a6e9fdfdf66c14188a 9f88a4f8b771f2c720	05.08.2025 11:25:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250366

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Kristiansand
kommune

EIKHOM FRANK ØGREY
LØVIKA 23
4623 KRISTIANSAND S

Eiendom 61/89/0/0/1 - HAUMYRVEIEN 20
Eier EIKHOM FRANK ØGREY

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500764269
Kundenr. 4032178
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04032178500000342
Fakturabeløp NOK 4078,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	175	m2	8,90	1	010124	310324	389,38	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	175	m2	19,58	1	010124	310324	856,63	25%
EIENDOMSSKATT	2573900	kr	2,07	1	010124	310324	1331,75	
Netto							3528,76	
MVA							549,26	
Øreavrunding							-0,02	
Å betale NOK							4078,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2197,01, MVA: 549,26

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04032178 AvtaleGiroreferanse 04032178500000342



Kristiansand
kommune

EIKHOM FRANK ØGREY
LØVIKA 23
4623 KRISTIANSAND S

Eiendom 61/89/0/0/1 - HAUMYRVEIEN 20
Eier EIKHOM FRANK ØGREY

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500812986
Kundenr. 4032178
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04032178500000367
Fakturabeløp NOK 4078,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	175	m2	8,90	1	010424	300624	389,38	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	175	m2	19,58	1	010424	300624	856,63	25%
EIENDOMSSKATT	2573900	kr	2,07	1	010424	300624	1331,75	
Netto							3528,76	
MVA							549,26	
Øreavrunding							-0,02	
Å betale NOK							4078,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2197,01, MVA: 549,26

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04032178 AvtaleGiroreferanse

04032178500000367



Kristiansand
kommune

EIKHOM FRANK ØGREY
LØVIKA 23
4623 KRISTIANSAND S

Eiendom 61/89/0/0/1 - HAUMYRVEIEN 20
Eier EIKHOM FRANK ØGREY

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500861673
Kundenr. 4032178
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04032178500000383
Fakturabeløp NOK 4175,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	186	m2	8,90	1	010724	300924	413,85	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	186	m2	19,58	1	010724	300924	910,47	25%
EIENDOMSSKATT	2573900	kr	2,07	1	010724	300924	1331,75	
Netto							3607,07	
MVA							568,83	
Øreavrunding							-0,90	
Å betale NOK							4175,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2275,32, MVA: 568,83

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04032178 AvtaleGiroreferanse 04032178500000383



Kristiansand
kommune

EIKHOM FRANK ØGREY
LØVIKA 23
4623 KRISTIANSAND S

Eiendom 61/89/0/0/1 - HAUMYRVEIEN 20
Eier EIKHOM FRANK ØGREY

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500910419
Kundenr. 4032178
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04032178500000409
Fakturabeløp NOK 4175,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	137,95	1/1	011024-311024		137,95	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	137,95	1/1	011124-301124		137,95	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	137,95	1/1	011224-311224		137,95	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	303,49	1/1	011024-311024		303,49	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	303,49	1/1	011124-301124		303,49	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	303,49	1/1	011224-311224		303,49	25%
EIENDOMSSKATT	2573900,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		1331,75	

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04032178

AvtaleGiroreferanse

04032178500000409



Kristiansand
kommune

EIKHOM FRANK ØGREY
LØVIKA 23
4623 KRISTIANSAND S

Eiendom 61/89/0/0/1 - HAUMYRVEIEN 20
Eier EIKHOM FRANK ØGREY

Grunnlag MVA høy sats: 2275,32, MVA: 568,83

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	500910419
Kundenr.	4032178
Fakturadato	24.10.2024
Forfallsdato	20.11.2024
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04032178500000409
Fakturabeløp NOK	4175,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

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

Netto	3607,07
MVA	568,83
Øreavrunding	-0,90
Å betale NOK	4175,00

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04032178 AvtaleGiroreferanse

04032178500000409

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.61.89.0.0 / 1 (Haumyrveien 20)

Avtale nr.	261398	Avtaletype	Privateiendom
Eiendom	Haumyrveien 20	Eiendomstype	
Bruksnavn		Eiendomsforhold	
Gårds- og bruksnr.	4204.61.89.0.0	Tinglyst	01.11.2018
Delnummer	1	Utgår	

Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1

Kunde navn	Eikhom Frank Øgrey	Eier navn	Eikhom Frank Øgrey
Adresse	Løvika 23	Adresse	Løvika 23
Postnr/sted	4623 KRISTIANSAND S	Postnr/sted	4623 KRISTIANSAND S
Land	NORGE	Land	NORGE

Beregnet årsbeløp for 2025

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Boenhet, standard	0	2 156,52	1 725,20	431,32	2 156,52
Fastavgift avregning 120l/ 140l	0	455,12	364,08	91,04	455,12
Papir og papp 120 liter	0	479,80	383,84	95,96	479,80
Totalt		2 473,12	2 473,12	618,32	3 091,44

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - VENNESLA 2025

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 30,34
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 61,80
Grå120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 80,06
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 61,80
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 368,35
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 467,53

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

Ark. Knut Haarklou
Øvregt. 111
4790 LILLESAND

484/77
KM/rh

29.april 1977

HAUMYRVEIEN 20 - TILBYGG FOR OSCAR HERLOFSEN

Deres byggemelding for ovennevnte tilbygg har vært forelagt byplankontoret og godkjennes som anmeldt på følgende vilkår:

Ansvarshavende bes undertegne byggemeldingen før arbeidet påbegynnes.

Gebyr kr. 170.- bes innbetalt iflg. vedl. regning nr. 08374.

Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til ingeniørvesenet av autorisert rørlegger.

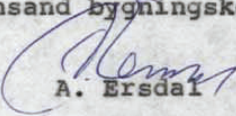
Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm. kamstål.

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

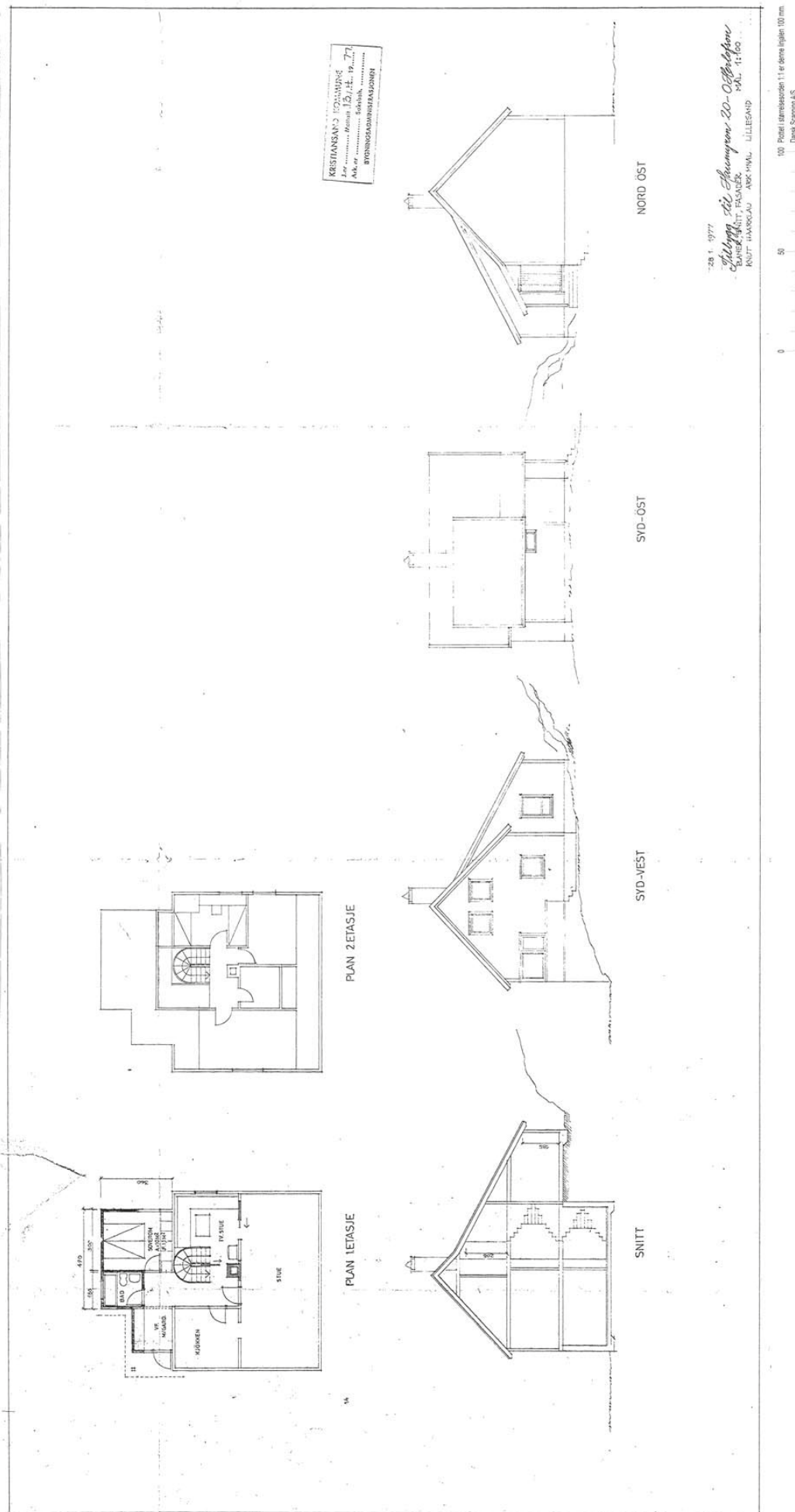
Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

Kristiansand bygningskontrolle


A. Ersdal


Kjell Marum

Gjenpart: ingeniørvesenet
Oscar Herlofsen m/vedlegg





Kopi

KRISTIANSAND KOMMUNE

Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 042 75530
Telefax: 042 75544

Håbesland Gunnar
Vardåsveien 15
4637 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.
EP/93/3991/930705/L42

Dato: 30.04.1993

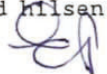
HAUMYRVEIEN 20 - GARASJE FOR OSCAR HERLOFSON

Det vises til telefonsamtale med Oscar Herlofson 30.04.93.

Det bekreftes at garasje kan plasseres med innkjørsel mot øst, mot Haumyveien.

Det må være min. 5,0 meter fra garasjeport til veikant.
Forøvrig vises det til godkjenning datert 27.04.93.

Med hilsen


Espen Pedersen
Avd.ing. (tlf. 042-75540)
Etter fullmakt

Gjenpart: Oscar Herlofson



BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 042 75530
Telefax: 042 75544

Håbesland Gunnar
Vardåsveien 15
4637 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.
EP/93/3191/930705/L42

Dato: 27.04.1993

HAUMYRVEIEN 20 - GARASJE FOR OSCAR HERLOFSEN - GODKJENNING

Det vises til søknad om byggetillatelse datert 29.03.93.

Bygningssjefen godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Krav i ingeniørvesenets påtegning av 6. april 1993 må etterkommes. Kopi vedlagt.
2. Innkjørsel til garasjen må være fra vest.
3. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
4. Bygningskontrollen skal varsles for kontroll av bygningens høyde og plassering i marken før arbeidet igangsettes, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.14:3.
5. Bygningskontrollen skal varsles når arbeidene er ferdig utført.
6. Gebyr kr. 1478,- bes innbetalt på regning nr. 17882

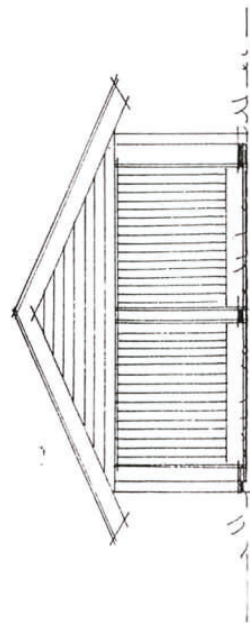
Ingen byggearbeider tillates igangsatt før vilkår nevnt i pkt. 2 og 3 er oppfylt.

Ett sett godkjent søknad m/tegninger i retur.

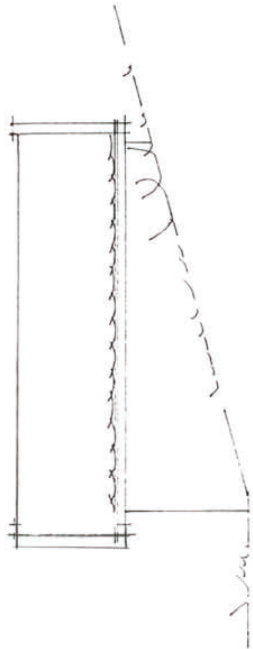
Med hilsen

Espen Pedersen
Avd.ing. (tlf. 042-75540)
Etter fullmakt

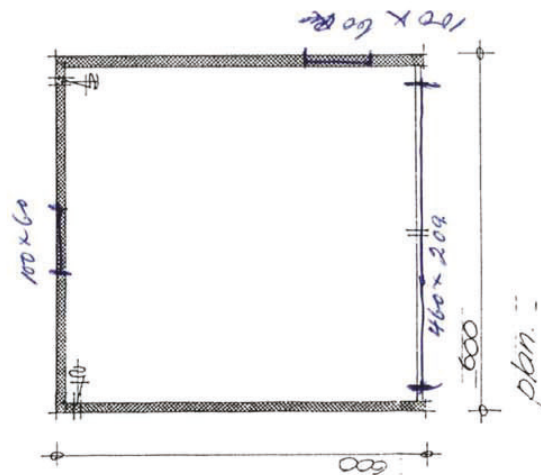
Gjenpart: Oscar Herlofson, Haumyrveien 20 m/regning



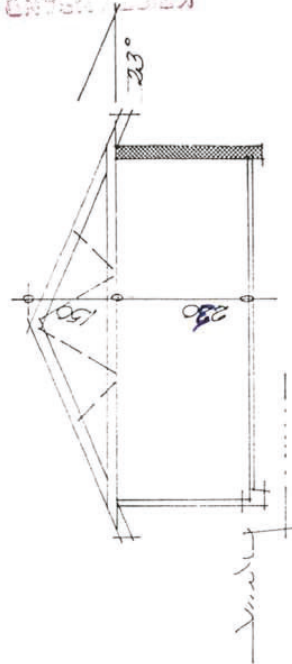
fasade: mot vest.



fasade.



plan.



snitt.

BEAR
5,6x5,6
31,36

ADRESSE:

GARASJE FOR
fasader, plan og snitt
i milesbøkk 1:100
Krisfiansord bygningsskema juli 1974.

TEGNING 22.

KRISTIANSDAL
3 1. 03. 81
Saksbeholdning

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning AS



Kristiansand
kommune

STATENS VEGVESEN
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Vår ref.:
BYGG-20/05921-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
05.11.2020

Haumyrveien 20 - 61/89, vedtak ferdigattest for utestue

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 61 / 89 / 0 / 0
Ansvarlig søker: STATENS VEGVESEN
Tiltakshaver: Frank Øgrey Eikhom

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. 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 er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for oppført utestue slik det er beskrevet i tillatelse av 15.1.2019 i tidligere sak nr. 201828898 samt situasjonsplan mottatt 4.11.2020 som viser noe endret plassering av tiltaket.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til: Frank Øgrey Eikhom

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Statens vegvesen Region sør Arendal
Postboks 723 Stoa
4808 ARENDAL

Vår ref.:
201828898-2 /GTD
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 15.01.2019

Haumyrveien 20 - 61/89 - utestue - dispensasjon utnyttelse og plassering

Byggeplass:	Haumyrveien 20	Eiendom:	61/89
Tiltakshaver:	Statens vegvesen Region sør Arendal	Adresse:	Postboks 723 Stoa 4808 ARENDAL
Tiltakshaver:	Frank Eikhom	Adresse:	Hestehovstien 12 4634 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Garasje, uthus, anneks til bolig /Oppføring		

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 5.12.2018 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av hagestue.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttelsesgrad og byggegrenser.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da naboer er varslet om at det vil pågå arbeider for å ivareta støyhemming i forbindelse med veiutbygging i området.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 er det ikke krevd lokal godkjenning inkl. ansvarsrett for gjennomføring av tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Gudveig Tønnesø Dalaker
Telefon
+47 38 24 31 97

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

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

Søknaden:

Søknad om tiltak er mottatt 5.12.2018. Søknaden omfatter oppføring av utestue i forbindelse med utbedring av Varoddbroa. Utestuen vil får et BYA på ca. 15kvm, og et BRA på ca.14kvm.

Det er i søknadsdokumentasjonen opplyst at hjemmelshaver skal etablere terrasse. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at dette vedtaket ikke omfatter terrasse og at dersom det er tale om søknadsplikt terrasse, må dette godkjennes før arbeidene kan påbegynnes.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Gnr. 61, bnr. 15, Gnr. 59, bnr. 3, endret regulering, vedtatt 9.9.1968.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven [§§ 3-1, 29-1 og 29-2](#).

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 5.12.2018 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

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

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Beliggenhet og høydeplassering:

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket plasseres som vist på situasjonsplan mottatt 5.12.2018.

VA-ledninger:

Tiltaket skal ikke plasseres nærmere offentlige ledninger enn fire meter.

Overvann:

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

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens utnyttelsesgrad og byggegrenser\plasseringsangivelse og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks.

dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttelsesgrad og byggegrense. Som begrunnelse oppgir søker at;

- I bestemmelsene i planen som angår Varoddbroa er det fastsatt at eiendommer som får økt støybelastning i området skal få etablert tiltak for ivaretagelse av utearealer
- En utestue med mye vinduer kan ivareta samme forhold som åpent uteareal i henhold til håndbok 248 kap 6.4.2

Hensyn:

Hensynene bak utnyttingsbestemmelsen er blant annet det offentlige behov for å kunne styre bebyggelse av eiendommen med hensyn på blant annet bebyggelsens volum, bokvalitet, uteoppholdsarealer, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også sikring tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer samt sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Hensynet bak byggegrensen skal ivareta estetiske kvaliteter som lokalisering av bebyggelse og bevaring av terreng og vegetasjon. Samtidig vil byggegrenser kunne være med og gi ulike tomter i et område liknende bebyggelsesstruktur slik at området fremstår som helhetlig.

Vurdering:

Plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd, første setning har et vilkår for innvilgelse av dispensasjon satt til at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt. Dispensasjonsforholdene i denne saken er i stor grad konsentrert rundt ivaretagelse av arealer til blant annet parkering og uteopphold. Som søker oppgir er bakgrunnen for saken en utbedring av Varoddbroa. I den forbindelse vil det kunne oppstå mer støy på tiltakseiendommens uteoppholdsarealer. Tiltaket utføres for å ivareta et uteoppholdsareal av god kvalitet selv etter veibygging. På denne måten vil ikke hensynet til uteoppholdsarealer eller parkeringsarealer være tilsidesatt. Da tiltakseiendommen er forholdsvis stor vil ikke bebyggelsen fremstå som massiv selv etter at deler av utearealene er «glasset inne», og tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på en god måte. Lokaliseringen av utestuen er tilpasset både terreng og eksisterende bebyggelse og opparbeidede arealer. På denne måten vil ikke tiltaket gi noen reduserte kvaliteter i forhold til tomten som helhet. Heller ikke i forhold til omkringliggende eiendommer vil tiltaket gi noen vesentlige reduksjoner i struktur eller kvaliteter på nabo eiendommer. Tiltaket er plassert slik at naboers utsikt og lysforhold blir godt ivaretatt. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsene, men heller ivareta de hensyn som ligger til grunn for bestemmelsene.

Når det gjelder presedensvirkning av vedtak i denne saken vil dette kunne skape en liten presedens i forhold til de nærmeste omkringliggende eiendommene. Dette kommer av at liknende tiltak med samme begrunnelse vil kunne omsøkes. Likevel er den samfunnsøkonomiske fordelene i forhold til oppgraderingen av Varoddbroa av en slik verdi at dette vil være utslagsgivende. I tillegg er det begrenset hvor mange eiendommer som vil havne i liknende situasjoner, samtidig som eventuelle tiltak tilpasses den enkelte eiendom på en veldig god måte.

Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd andre setning har en forutsetning for innvilgelse av dispensasjon satt til at fordeler ved innvilgelse skal være klart større enn ulemper. I denne saken er det fordeler for samfunnet i form av at tiltaket utføres på bakgrunn av at det skal etableres en bedre veistrekning i nærheten. Tiltaket er dermed påkrevd i forhold til at tiltakseiendommen skal få et brukbart uteoppholdsareal. Dermed vil tiltaket utgjøre en vesentlig fordel både for allmennheten og for tiltakshaver. Samtidig er tiltaket tilpasset både terreng og eksisterende bebyggelse på en slik måte at både omkringliggende eiendommer og tiltakseiendommen ivaretas på en god måte. Bokkvaliteten for tiltakshaver vil også øke da det blir et mer skjermet areal hvor den enkelte kan oppnå rekreasjon.

Konklusjon:

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

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
2. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for sakene 201828894, 201828895, 201828896, 201828898, 201828900 og 201828901 settes samlet til kr. 15.000,- + kartavgift kr 1.000,- til sammen kr 16.000,- må innbetales. Faktura ettersendes til Statens vegvesen Region sør Arendal, ved Jahn Ivar Systad, Prosjekt E18 Varoddbroa, Postboks 723 Stoa, 4808 ARENDAL i sak 201828894.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

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

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Gudveig T. Dalaker
Byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til: Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Vedlegg til søknad om dispensasjon datert 5.11.2018: bilder, tegninger, kart og beskrivelser

Støyskjerming ny E 18 Varoddbrua – pulje 1

Innhold

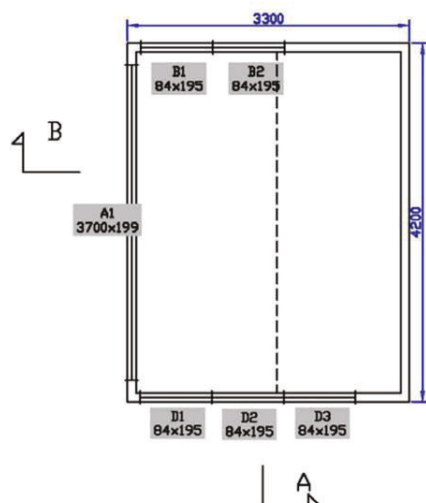
Generelt om utestuen.....	2
Torsvikleiva 2	3
Nordheiveien 1	4
Haumyrveien 14.....	5
Haumyrveien 20.....	6
Nordheiveien 5	7
Nordheiveien 7	8

Generelt om uestuene.

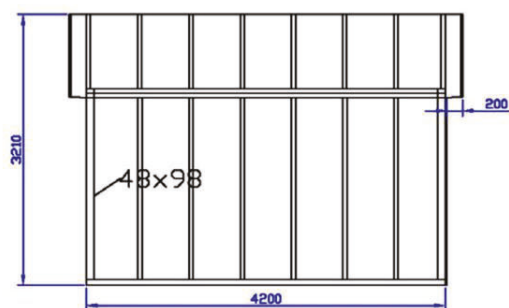
Utestuene er i like i utvendige mål, de avviker på fasaderetning, dør og vindu.

Fundamentering er enten betongsåle eller stolpesko på fjell. Mønehøyde er 3,2m over gulvnivå.

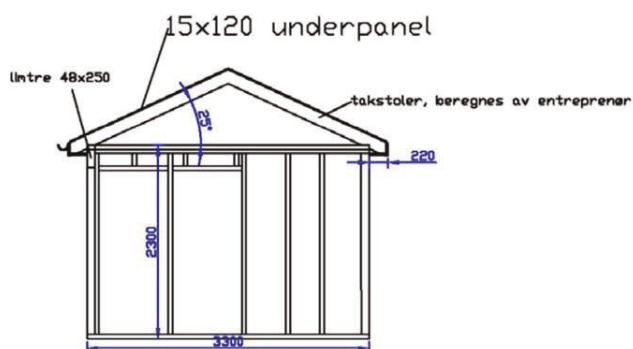
Utestue i Nordheiveien 5 er ikke lik de andre, den er tilpasset bolighus.

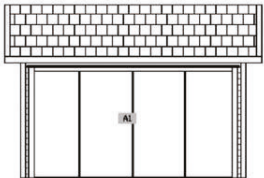
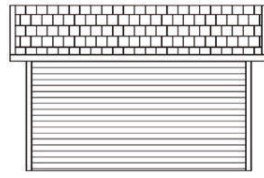
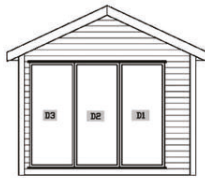
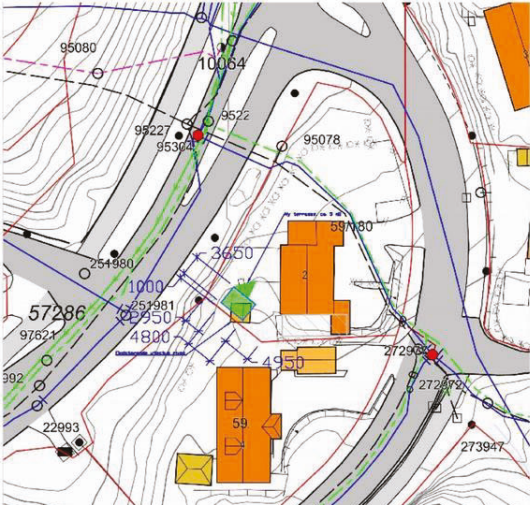


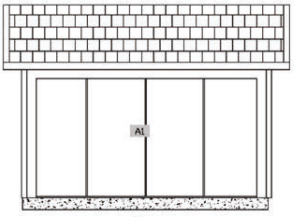
Snitt A

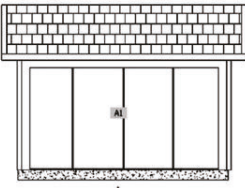
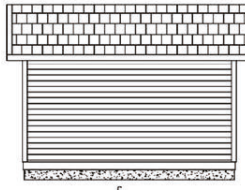


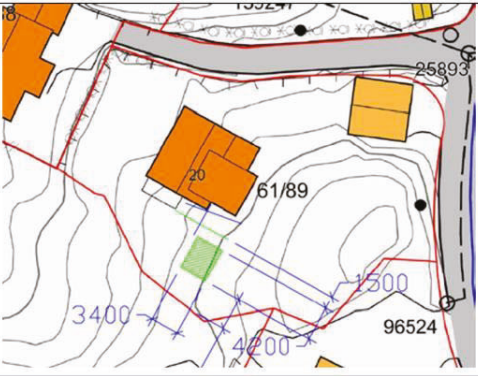
Snitt B

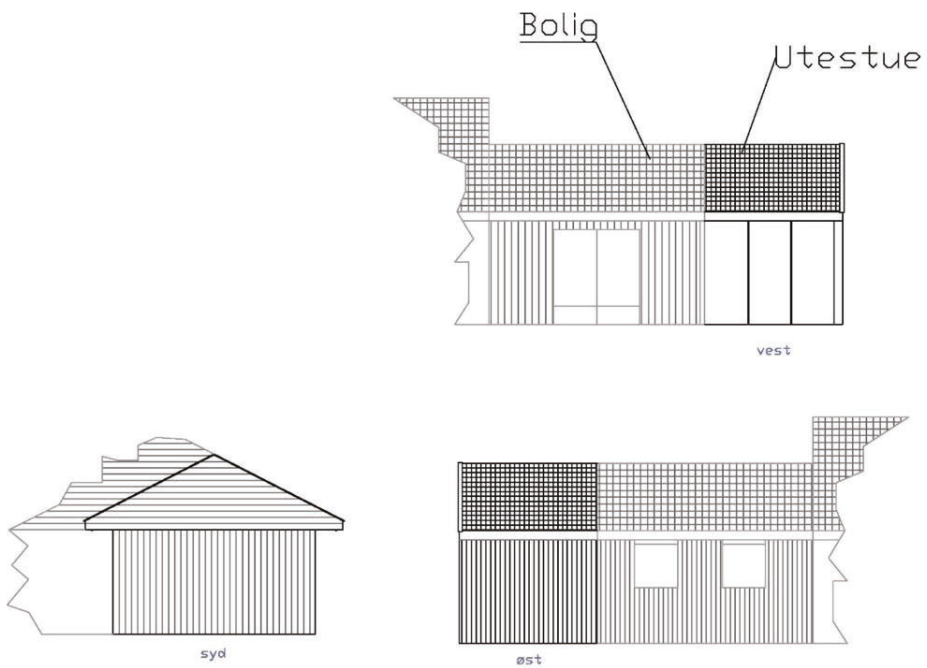


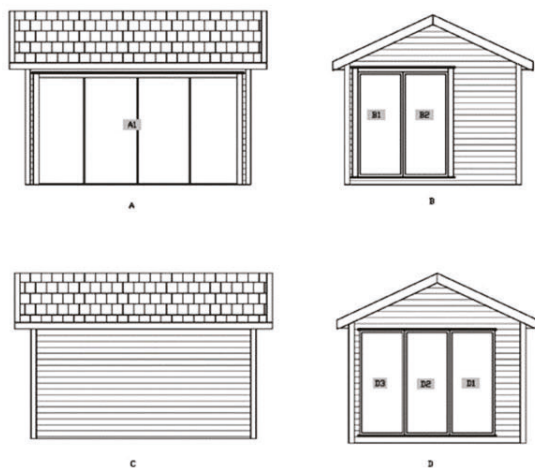
Torsvikkleiva 2	59/180
Bygge ny uteplass, omtrentlig plassert der den gamle sto. Gjerde til høyre er antakelig eiendomsgrense.	
 A  B  C  D	Fasade A er nordøst, B er sydøst, C er sydvest, D er nordvest. Utestue fundamenteres på stolper som eksisterende og i omtrent samme høyde, fundament blir påført kledning ned mot terreng for å hindre støy i via gulv.
Eksisterende uteplass synes å være plassert over eiendomsgrense. Ny overbygd uteplass søkes plassert langs med eiendomsgrense. Ønsket om plassering nær eiendomsgrense er grunnet i ønske om fundamentering med søylesko på fjell.	

Nordheiveien 1 Utestue ønskes plassert helt mot eiendomsgrense i sydøstre hjørne for å bevare hellelagt terrasse mest mulig.	61/64 
Utestue, røde linjer viser ca plassering av hjørne på utestue som er mot huset.	
 A  B  C  D Utestue fundamenteres på betongsåle.	

Haumyrveien 14	61/72
Bytte ventiler, vindu og bygge utedstue.	
Utestue i nordvestre hjørne av tomt.	
 A  B  C  D Fasade A er syd, B er vest, c er nord og D er øst Utestue fundamenteres på betongsåle	

Haumyrveien 20	61/89
Utestue plasseres som vist med grønn firkant. Fundamenteres med bjelkesko på fjell. Huseier bygger selv nødvendig terrasse rundt utestue.	
Utestue fundamenteres på stolper med gulv i omtrent samme høyde som veranda syd for bolig, fundament blir påført kledning ned mot terreng for å hindre støy i via gulv.	

Nordheiveien 5 Utestue bygges inntil gavlvegg på huset. Huseier bygger fundament/(kjeller) for utestuen. Huseier sørger selv for denne godkjenningen.	61/94 
	
Utestue – 3,2x4,7m 	

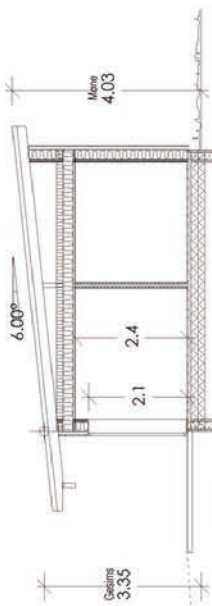
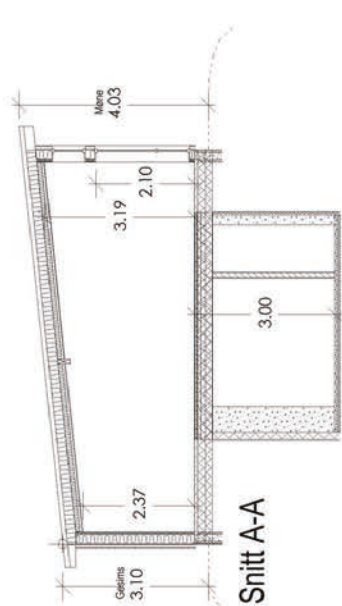
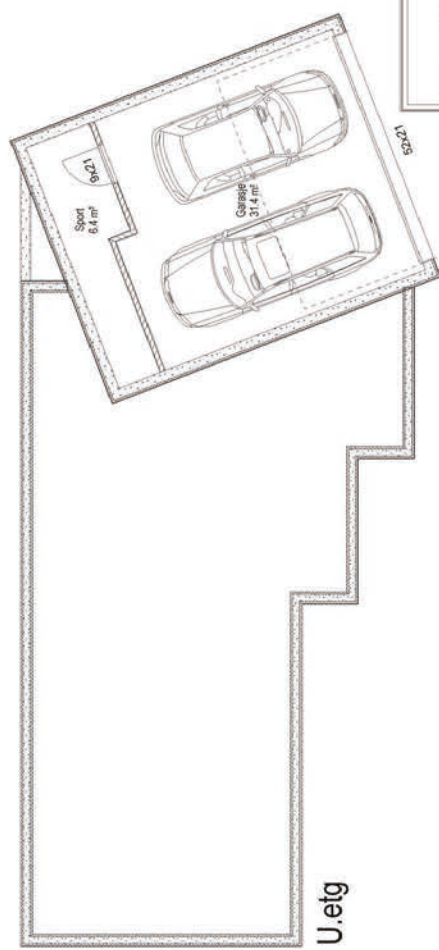
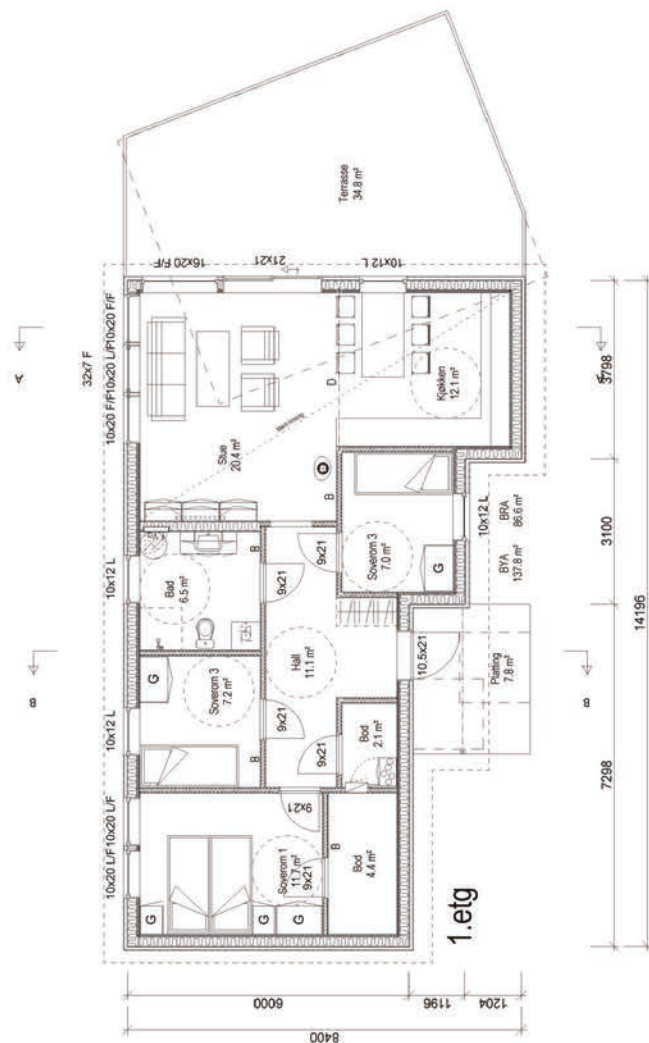


Utestue – Fasade A er nordøst, B er sydøst, C er sydvest, D er nordvest.

Fundamenteres på betonsåle



TEK17



2 16.01.2019 AR Terrenglinjer 3 fasader
1 31.10.2018 AR KS av I.S.

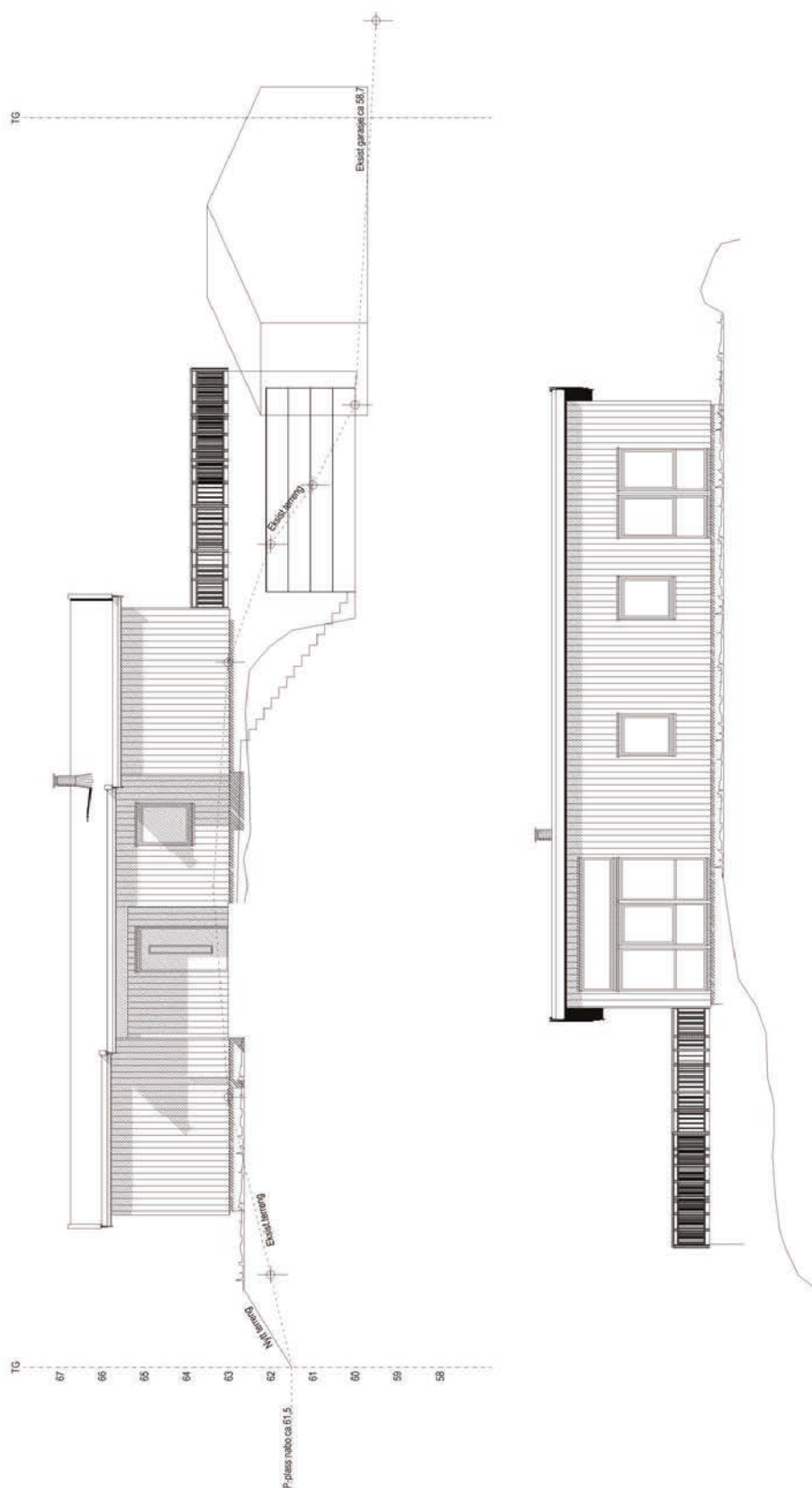


Foreløpige skisser

Tilaksnavn: Frank Eikhom
Borgerlass: Haumyrveien 20
Kommune: Kristiansand
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100
Plan og snitt

Date: 26.10.2018
Tegn: or
Prosjekt nr.:
Tegn nr.: 501
18141 Haumyrveien 20, Eikhom

DATA DESIGN SYSTEM



2 16.01.2019 AR Terrengprofil 3 fasader
1 31.10.2018 AR KS av I.S.

DATA DESIGN SYSTEM
A PART OF DATA DESIGN



Tilaksnavn: Frank Eikhom

Dato: 26.10.2018

Tegn: or

Prosjekt nr.: 502

Tegn nr.: 502

18141 Haumyrveien 20, Eikhom

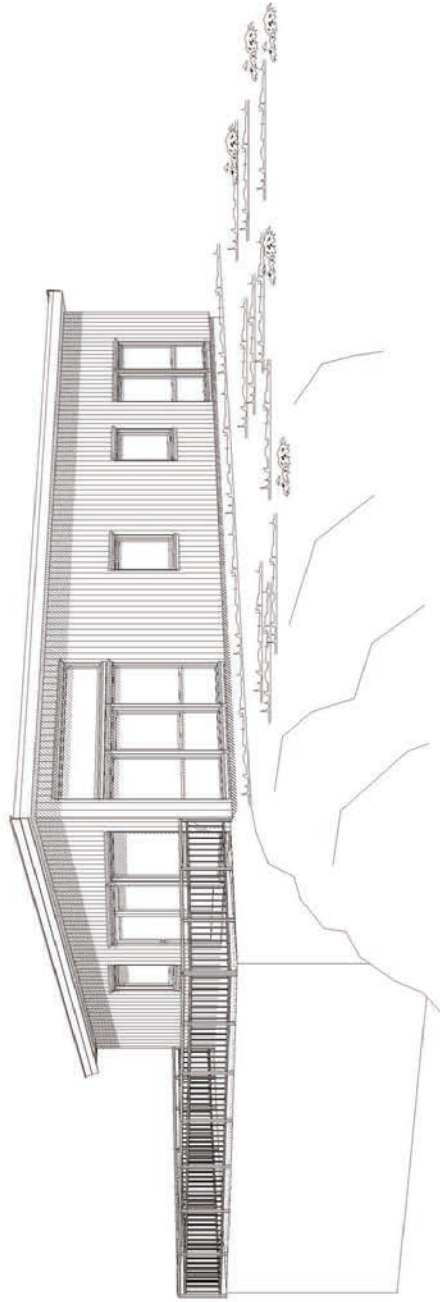
Brugklass: Haumyrveien 20

Kommune: Kristiansand

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

Fasader

Tegningen er beregnet i henhold til de tekniske bestemmelser i NS 8400:2018



2 16.01.2019 AR Terengprofi 3 fasader
1 31.10.2018 AR KS av I.S.



Tilakshaver: Frank Eikhom

Borgerlass: Haumyrveien 20

Kommune: Kristiansand

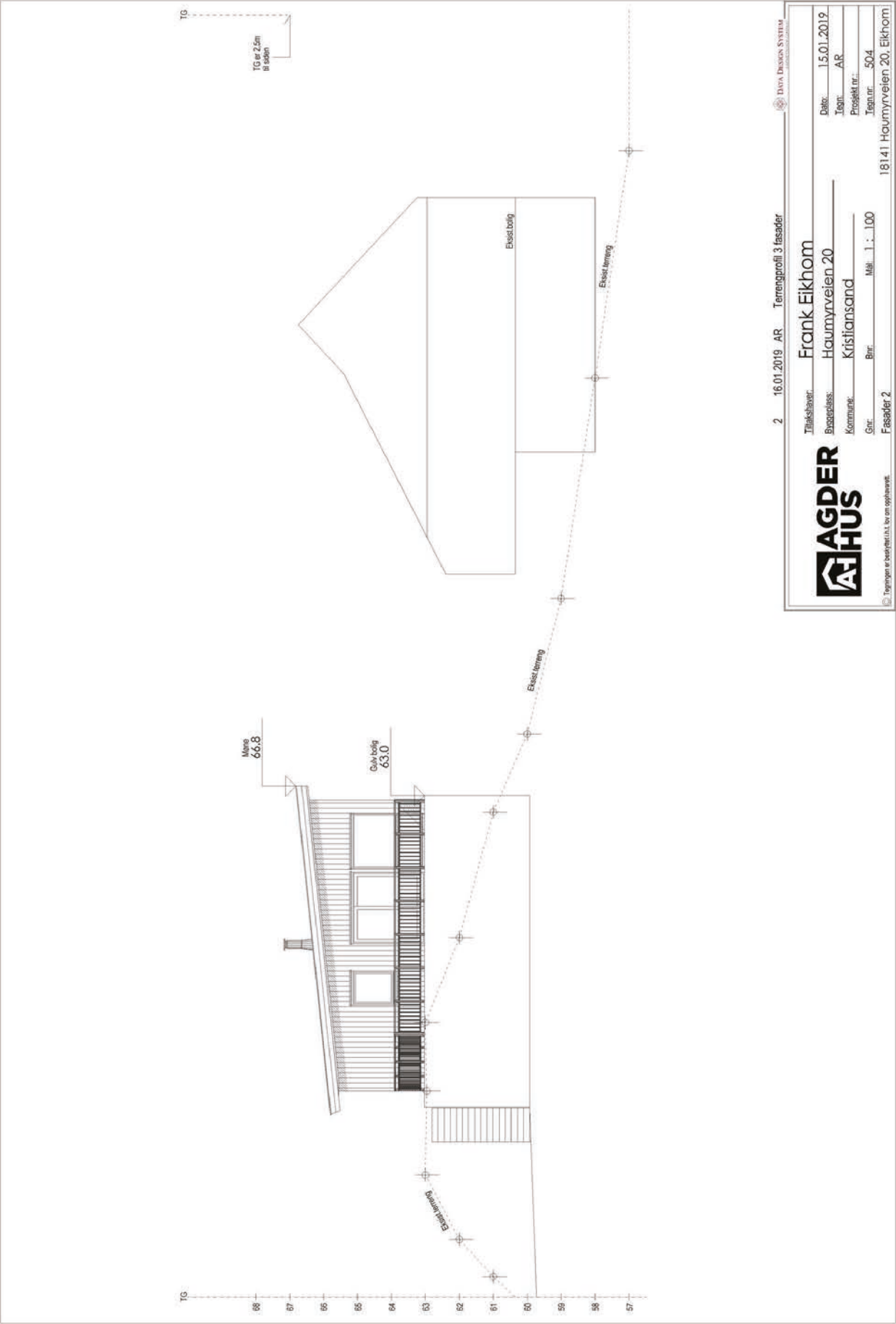
Skala: 1 : 100

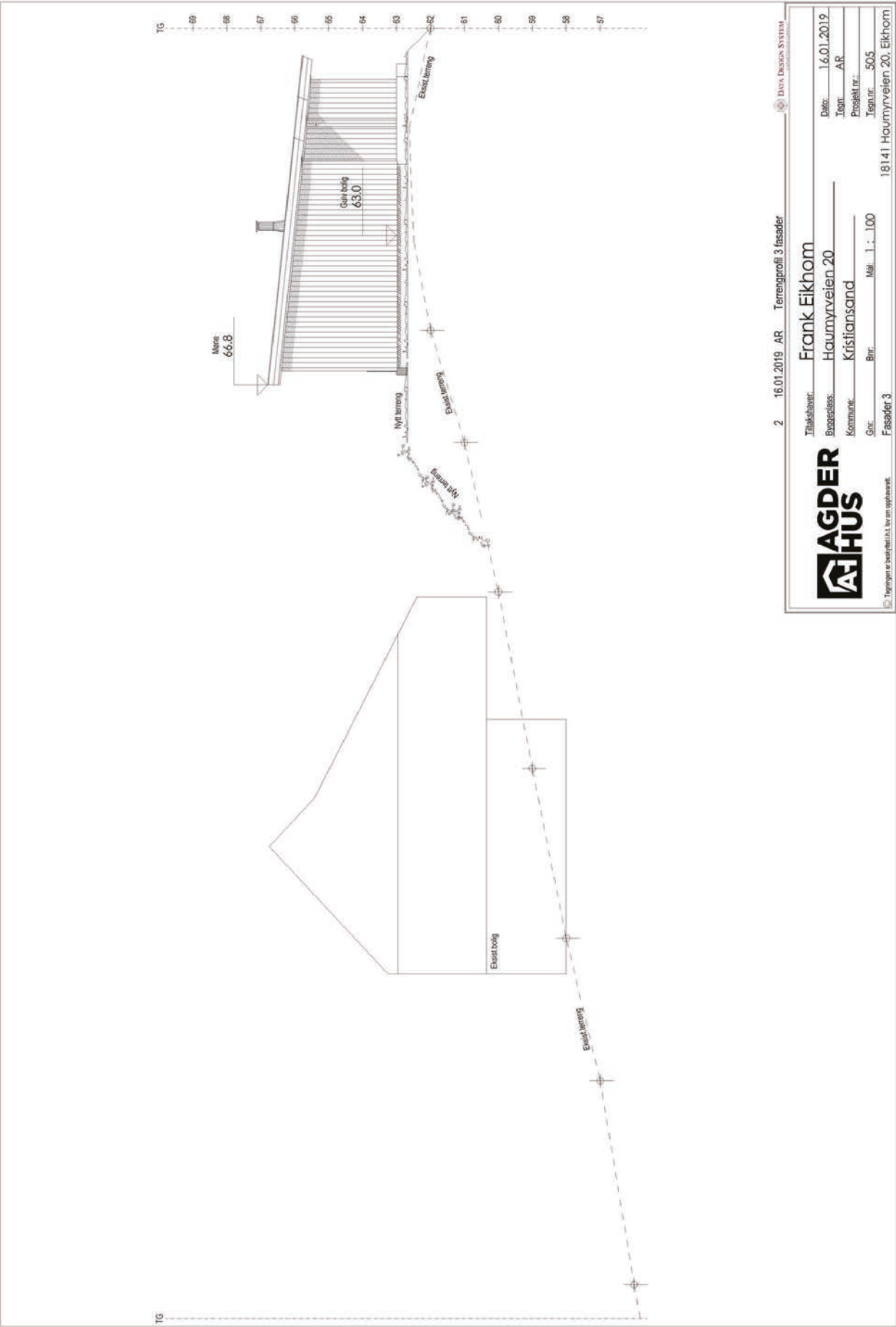
© Tegningene er beskyttet i A.S. for sin opphavsrett.

Perspektiv

18141 Haumyrveien 20, Eikhom

Dato: 15.10.2018
Tegn: or
Prosjekt nr.:
Tegn nr.: 503







Kristiansand
kommune

KARLSEN BYGGCONSULT AS
Venneslaveien 68
4619 MOSBY

Vår ref.:
BYGG-24/00722-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.08.2024

Haumyrveien 20, 61/89. Bruksendring av to rom i underetasje. Ferdigattest.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 61 / 89 / 0 / 0
Ansvarlig søker: KARLSEN BYGGCONSULT AS
Tiltakshaver: Frank Øgrey Eikhom

Vedtak

Plan og bygg ved bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2024.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. 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 er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. Det er opplyst i søknad om ferdigattest at det ikke er gjort endringer i tiltaket etter at tillatelse ble gitt og byggesaksenheten legger dette til grunn for vedtak om ferdigattest.

Ferdigattesten gjelder for bruksendring av to rom i underetasjen slik det er beskrevet i tillatelse av 22.05.2024, BYGG-24/00722.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Wenche Becker-Eriksen
Saksbehandler

Lene Sørensen
Sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til: Frank Øgrey Eikhom, Løvika 23, 4623 Kristiansand

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
93037494

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

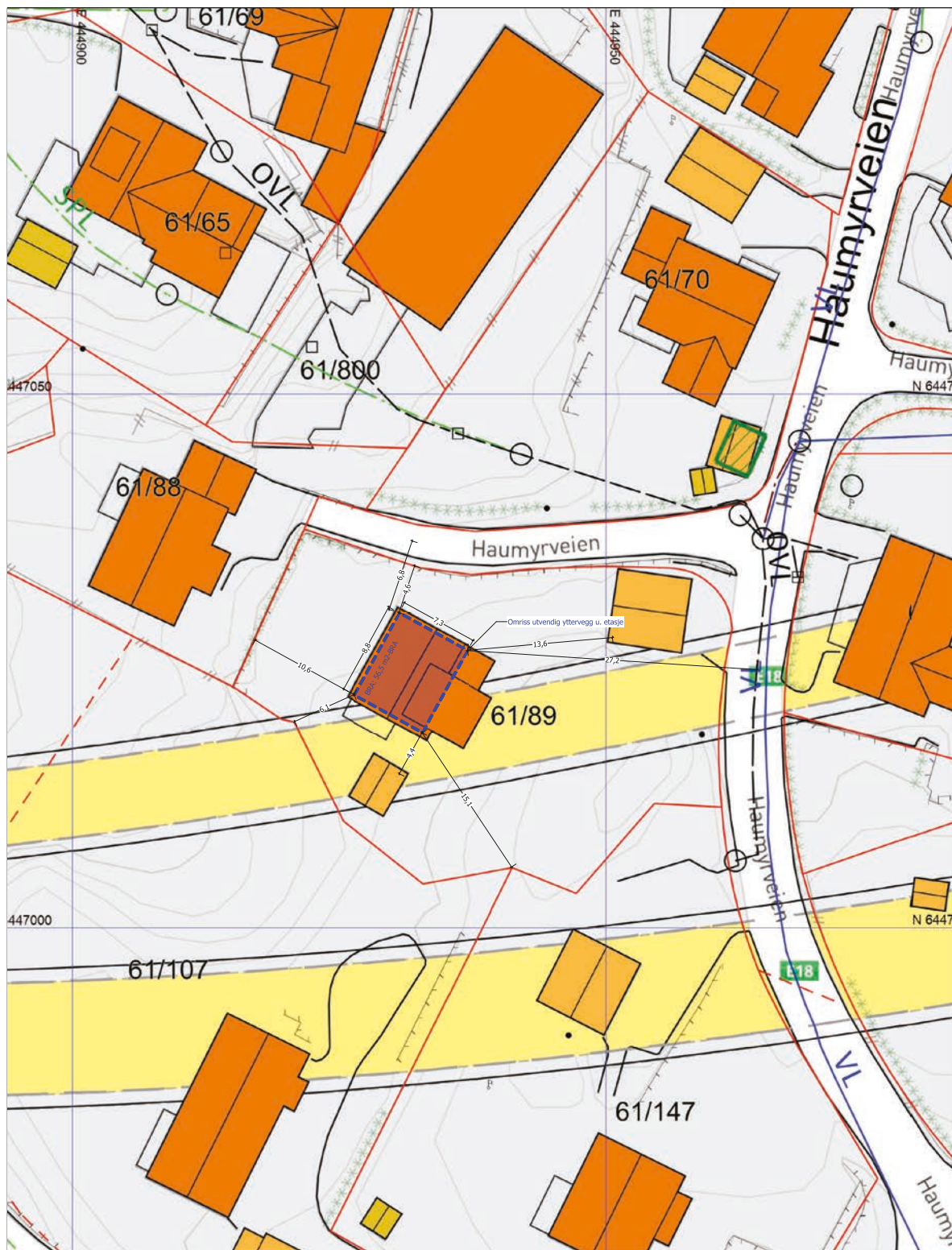
D 1 - Situasjonsskart M 1_500.pdf

E 1 - Plan U. etasje M 1_50.pdf

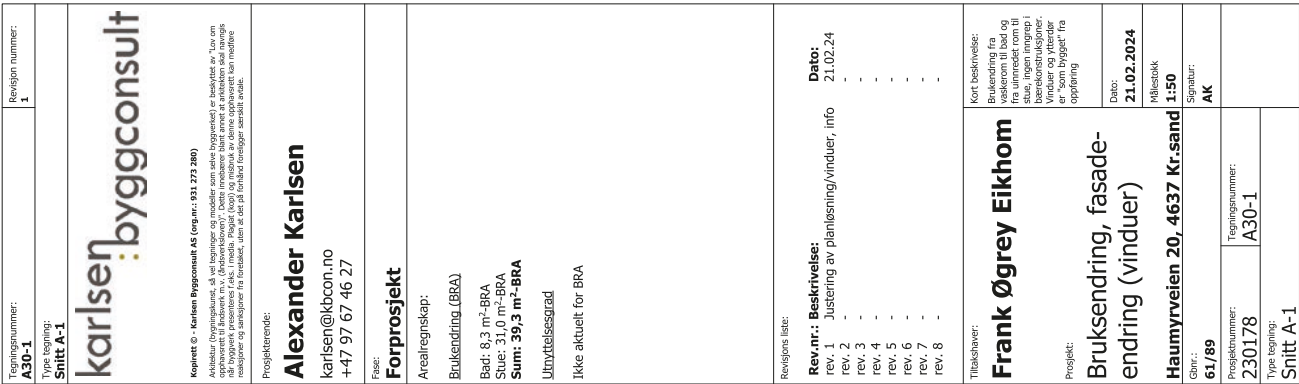
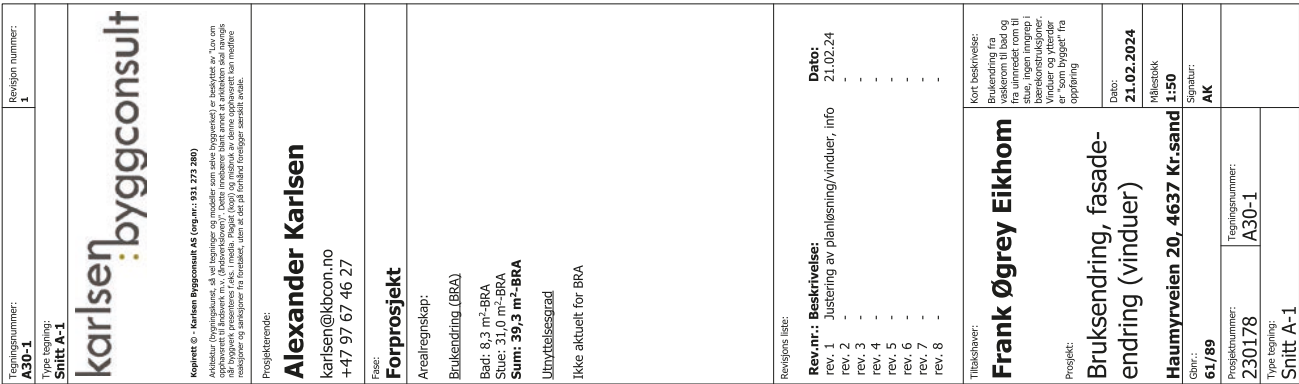
E 2 - Snitt A-1 M 1_50.pdf

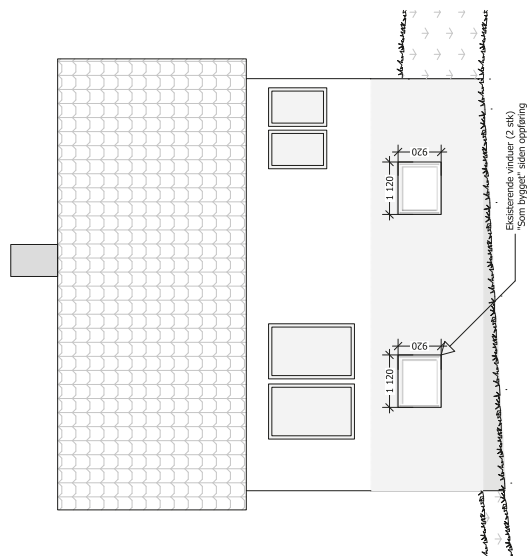
E 3 - Fasade NV og SV M 1_100.pdf

E 4 - Fasade SV og NV M 1_100.pdf

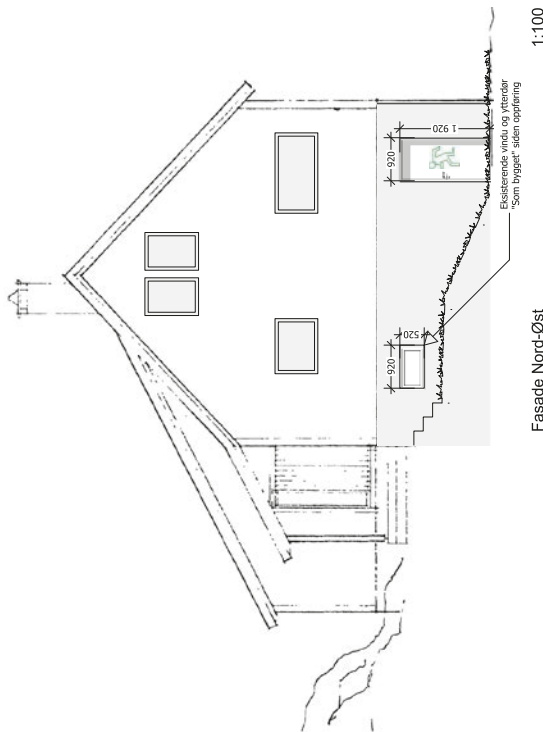


Tegning: Situasjonsplan karlsenbyggconsult Haumyrveien 20, 4637 Kristiansand S	Prosjektnummer: 230178 Fase: Forprosjekt	Dato: 21.02.2024 Signatur: AK	Gbnr.: 61/89	Mål: 1:500	Tegningsnummer: A10-1 Revisjon nummer: 1
--	---	--	------------------------	----------------------	---





Fasade Nord-Vest 1:100



Fasade Nord-Øst

	Tegningsnummer: A40-1	Revisjon nummer: 1
Fasade NV og SV		
Kopieret © - Karlsen Byggconsult AS (org.nr.: 931 277 280)		
Arkitekt /Bygghjelpen, så vel tegninger og modeller som selv byggeteiet er beskyttet av "Lys om opplysningsskyldighet" i henhold til § 6 i Lov om trykksaker og § 10 i Lov om arkitektur. Dette betyr at kopiering eller bruk av disse tegningene uten tillatelse fra Karlsen Byggconsult AS kan medføre ansvar og sanksjoner fra forfatter, samt at det på forfatter foreligger særrettet ansvar.		
Prosjektetende:		
Alexander Karlsen		
karlsen@kbcon.no +47 97 67 46 27		
Fase:		
Forprosjekt		
Arealregnskap:		
Brukeregnskap (BRA)		
Bad: 8,3 m²-BRA		
Stue: 31,0 m²-BRA		
Sum: 39,3 m²-BRA		
Umyttelsesgrad		
Ikke aktuelt for BRA		
Revisjons liste:		
Rev.nr.: Beskrivelse:		
rev. 1 Justering av planløsning/vinduer, info		
rev. 2 -		
rev. 3 -		
rev. 4 -		
rev. 5 -		
rev. 6 -		
rev. 7 -		
rev. 8 -		
Dato: 21.02.24		
Kort beskrivelse: Brukeregnskap fra utarbeidet plan og fasadeutforming. Fra utarbeidet mot til stue, ingen innlegg i bærestrukturkropper. Innlegg i vinduer er "som bygget" fra oppføring		
Tilskavner:		
Frank Øgrey Eikhom		
Prosjekt:		
Brukeregnskap, fasade- endring (vinduer)		
Gjør:		
Hauumyrveien 20, 4637 Kr.sand		
61/89		
Tegningsnummer: 2301/78		
Type tegning: A40-1		
Målestokk 1:100		
Signatur: AK		
Date: 21.02.2024		

[illegible]



Kristiansand
kommune

KARLSEN BYGGCONSULT AS
Venneslaveien 68
4619 MOSBY

Vår ref.:
BYGG-24/00722-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.05.2024

Haumyrveien 20, gnr. 61 bnr. 89. Dispensasjon fra etasjeantall og tillatelse til bruksendring av 2 rom i underetasje.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 61 / 89 / 0 / 0
Tiltakshaver: Frank Øgrey Eikhom

Vedtak

Vi viser til søknad om dispensasjon fra etasjeantall og søknad om bruksendring av to rom i underetasje, som vi mottok 13.03.2024.

Søknaden er godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Følgende tiltak er godkjent

1. Dispensasjon fra etasjeantall i reguleringsbestemmelsene § 2.
2. Tillatelse til bruksendring av to rom i underetasje fra tilleggsdel til hoveddel.

Andre type tiltak, utover gitte tillatelse, slik som eventuelle murer/ legger/ boder og liknende, kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:

- «Som bygget»-tegninger.

3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
93037494

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

4. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 og 19-2.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om dispensasjon fra etasjeantall og bruksendring av to rom i underetasje den 13.03.2024. Det er søkt om bruksendring av rom i underetasje i henhold til vedlagte plantegninger. Rommene som søkes bruksendret er benevnt som vaskerom og uinnredet rom. Disse rommene søkes bruksendret til henholdsvis bad og stue. Totalt areal som søkes bruksendret er 39,3, m². Takhøyden i rommene er oppgitt til å overstige 2 meter. Vinduene sammen med utgangsdør tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Bygningsmyndigheten legger videre til grunn at 2 vinduer på fasade mot nord-vest som er vist på vedlagt plantegning har vært etablert siden byggetiden sammen med 1 dør mot nord-øst. De vil derfor ikke utløse en søknadspliktig fasadeendring.

Spesielle forhold

Det er søkt om unntak fra tekniske krav jf. pbl. § 31-4 i forhold til

- TEK 17 § 31-2 ventilasjon
- TEK 17 § 13-5 Radon
- TEK 17 § 14-2 Krav til energi effektivitet

Bygningsmyndigheten viser til at boligen er oppført i 1977 og at det fra 01.01.2016 ble lempet på de tekniske kravene som gjelder for innvendig bruksendring av rom i boliger oppført før 2011. Dette innebærer at det ble enklere å gjøre om bod, loft og kjeller til oppholdsrom.

Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: **angi** <https://www.ssb.no/klass/klassifikasjoner/31>

(BRA er bruksareal, BYA er bebygd areal)

Etasje	Boenheter eksisterende	Boenheter nye	BRA eksisterende	BRA nytt	BYA eksisterende	BYA nytt
U01		0		39,3		39,3
H01						
H02						
L01						
Sum						

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
U01		1	1	
H01				
H02				
L01				
Sum		1	1	

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er regulert til eksisterende bebyggelse i reguleringsplan 187. GNR.61, BNR.15 (THOMAS STRØMME), med plan-id 187, vedtatt 09.09.1968.

Tiltaket ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse og med skravur for eksisterende bebyggelse. Tiltaket er i tråd med formålet i reguleringsplanen. Ettersom tiltaket gjelder en bruksendring av 2 rom i underetasjen vil tiltaket få tre tellende etasjer. Dette er i strid med reguleringsbestemmelsene i § 2 og tiltaket er da avhengig av en dispensasjon.

Tiltaket er ikke nabovarslet

Ansvarlig søker oppgir at naboer ikke blir berørt av tiltaket, og bygningsmyndigheten legger dette til grunn.

Området er registrert med naturfare

Eiendommen ligger innenfor grenseflate for marin leire, og innenfor kartlagt kvikkleireområde. Det er markert stor kvikkleirefare i området.

Tiltaket er vurdert i henhold til veileder 1/2019 fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Konklusjonen i vurderingen er at tiltaket er et K0-tiltak som omfatter innvendige arbeider på en eksisterende bolig. Det vurderes at det ikke er behov for å kartlegge området ytterligere sett ut fra tiltakets art.

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Hvordan berører tiltaket naturmangfold?

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering. Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens krav til antall etasjer og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra etasjeantallet i reguleringsbestemmelsene i § 2.

Det står i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan 187. GNR.61, BNR.15 (THOMAS STRØMME) i § 2.

Bebyggelsen oppføres i tre i 1 eller 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate 1 ½ etasjes hus i enkelte tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

Ettersom tiltaket medføre at bygningen får tre tellende etasjer, vil det være i strid med reguleringsbestemmelsene i § 2. Tiltaket er da avhengig av en dispensasjon.

Tiltakshavers vurdering av dispensasjonsforholdet

Hensynet bak kravet om etasjeantall i reguleringsplanen er blant annet å opprettholde karakteren og estetikken til det eksisterende bygningsmiljøet, sikre en harmonisk integrasjon av nye bygninger med det eksisterende landskapet og bevare det historiske og kulturelle preget. Videre kan det også være viktig å sikre tilstrekkelig luft og lysforhold for både eksisterende og fremtidige beboere samt å opprettholde en bærekraftig og trygg infrastruktur i området. Reguleringsplanen omfatter både eksisterende og ny bebyggelse. Omsøkte tiltak skjer i eksisterende bebyggelse.

Reguleringsplanens § 2 skiller ikke mellom eksisterende og ny bebyggelse, og vi vurderer derfor at bestemmelsen også skal følges for eksisterende bebyggelse som er omfattet av planen. Haumyrveien 20 er en enebolig som ble oppført på slutten av 1970-tallet. Huset ble oppført med hovedetasje og loftsetasje. Det ble også etablert en uinnredet underetasje, som det heller ikke finnes arkiverte byggemeldingstegninger på. VA-tegning, fra 1977, viser planløsning i underetasje. Denne har vi derfor lagt til grunn ved utarbeidelse av byggemeldingstegningene.

Vår vurdering av om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til etasjeantall kan gis.

Hensynet bak bestemmelsen om etasjeantall

Hensynet bak bestemmelsen om etasjeantall i reguleringsplanen er blant annet å kunne styre bebyggelsens høyder innenfor reguleringsområdet. Hensynet er ment å sikre at bebyggelsen innordner seg i terrenget åpner opp for lys og luft mellom bebyggelsen. Bestemmelsen skal også bidra til å hindre innsyn og tap av utsikt.

Dispensasjonen er begrunnet i at det nå søkes om å benytte rom i underetasjen til boligformål og hoveddel. Dette innebærer at boligen vil få tre tellende etasjer noe som vil være i strid med reguleringsbestemmelsene i § 2.

I søknad om dispensasjon er det lagt til grunn VA-plantegninger fra 1977.

Bygningsmyndigheten har ikke funnet arkiverte plantegninger av underetasjen utover plantegningene fra VA. Plantegningene fra VA legges til grunn for vurderingen av hva som opprinnelige var godkjente byggetegninger i underetasjen.

I denne saken er det søkt om en innvendig bruksendring. Underetasjen har i henhold til tidligere tegninger fra byggetiden vært benyttet til vaskerom og boder. Planens krav til etasjeantall vil ikke endre møne eller gesimshøyde da alle endringer skjer i form av endret bruk av underetasjen. Tiltakshaver opplyser i søknaden at ytterdør og vinduer er fra bygningen ble oppført i 1977 og at disse ikke endres. Det legges da til grunn at fasaden vil fremstå uendret. Vi konkluderer ut fra dette med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side jf. pbl. 19-2 andre ledd første punktum.

En dispensasjonsvurdering inneholder to kumulative vilkår som begge må være oppfylt for at tillatelse skal kunne gis. Vi går nå videre for å vurdere det neste vilkåret der fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene jf. pbl. 19-2 andre ledd andre punktum.

Tiltaket vil ikke påvirke omkringliggende bebyggelse i forhold til fasade eller høyde. Bygningen fremstår utvendig som før. Boligen vil brukes mer i tråd med dagens behov. Det er ingen kjente ulemper ved å gi en dispensasjon til tiltaket. Dette er momenter som kan tillegges vekt for å gi en dispensasjon til tiltaket.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Dette innebærer at de to kumulative dispensasjonsvilkårene er oppfylt og en dispensasjon til tiltaket kan da gis jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Hvorvidt en dispensasjon skal gis når vilkårene etter andre ledd er oppfylt er underlagt forvaltningens frie skjønn bare begrenset av myndighetsmisbrukslæren. Dette kan utledes av at dispensasjon til tiltaket *kan* gis. Dette innebærer at bygningsmyndigheten ikke må innvilge en dispensasjon selv om vilkårene er oppfylt. Hensynet til presedens, altså om en tillatelse vil forplikte kommunen i fremtidige dispensasjonsvurderinger bør vurderes her.

Bygningsmyndigheten viser til at bygningen etter at tiltaket er gjennomført vil fremstå uendret eksteriørmessig. Bygningen endrer ikke høyde og fasaden vil fremstå slik den ble oppført på 1970-tallet. Hensynet til presedens for fremtidige dispensasjoner er ikke fremtredende.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at en dispensasjon til tiltaket da kan gis jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra etasjeantall i reguleringsplan	5068	18 000,-
Bruksendring av 1 rom i underetasje	5082	8 000,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		27 000,-

Faktura ettersendes tiltakshaver Frank Øgrey Eikhom,

Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jamfør plan- og bygningsloven § 21-9.

Med hilsen

Wenche Becker-Eriksen
saksbehandler/jurist

Arne Kjell Brunes
byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Frank Øgrey Eikhom, Løvika 23, 4623 Kristiansand

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00040547	12.08.2025	1411250366

Om dokumentet

Ident
1955/500197/93

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00040541	12.08.2025	1411250366

Om dokumentet

Ident
2021/872479/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00040540	12.08.2025	1411250366

Om dokumentet

Ident
1955/501844/93

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00040542	12.08.2025	1411250366

Om dokumentet

Ident
2023/689700/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

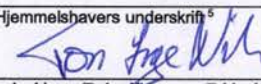
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Steinar Gabrielsen		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 872479 Tinglyst: 14.07.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Vardåsveien 4		
Postnummer: 4637	Poststed: Kristiansand	
Fødselsnr./Org.nr. 081161	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Frank Eikhom Bico eiendom AS (v/Tron Inge Nilsen)	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 260283 Org. nr. 934 453 093

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204	Kristiansand	61	89		
4204	Kristiansand	61	147		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4204	Kristiansand	61	107		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 05.07.2021	Hjemmelshavers underskrift ⁵  
--------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Rettigheten gjelder en privat avtale om garasjeplass med skisse, ref. vedlagt. Gnr. 61 bnr. 107 har rett til å plassere en dobbelgarasje (50 m2) på sin egen eiendom 1.0 m fra eiendomsgrensen til Gnr. 61 Bnr. 89 og 1.0 m fra eiendomsgrensen til Gnr. 61 Bnr. 147. Denne rettigheten skal tinglyses og noteres som heftelse på de berørte eiendommene.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Kristiansand, 05.07.2021	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Privat avtale om Garasje plass

Denne avtalen er mellom tre grunneiere; Steinar Gabrielsen og Bico Eiendom AS og Frank Eikhom. Tron Inge Nilsen representerer Bico Eiendom AS. Avtalen omhandler plassering av dobbelgarasje (50 m2) på eiendommen til Gnr. 61 Bnr. 107, ref. vedlagt kartskisse.

Steinar Gabrielsen:	Gnr. 61 Bnr. 107	Adresse: Vardåsveien 4
Bico Eiendom AS (org. Nr. 934 453 093) :	Gnr. 61 Bnr. 147	Adresse: Vardåsveien 2
Frank Eikhom:	Gnr. 61 Bnr. 89	Adresse Haumyrveien 20

Det er mellom disse tre grunneierne en enighet om at Gnr. 61 Bnr. 107 kan sette opp sin dobbel garasje (50 m2) 1.0 m fra eiendomsgrensen til Gnr.61 Bnr. 89, og 1.0 m fra eiendomsgrensen til Gnr. 61 Bnr. 147. Avstanden defineres fra garasjens grunnmur til offisiell eiendomsgrense. Max. høyden på dobbel garasjen overstiger ikke mer enn 3.0m fra bakken.

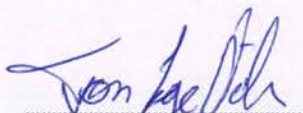
Denne avtalen tinglyses og skal noteres som en heftelse i grunnboken.

Avtalen trer i kraft når den signeres, og den har ingen slutt dato.

Kristiansand, 05.07.2021



Steinar Gabrielsen
for Gnr. 61 Bnr. 107

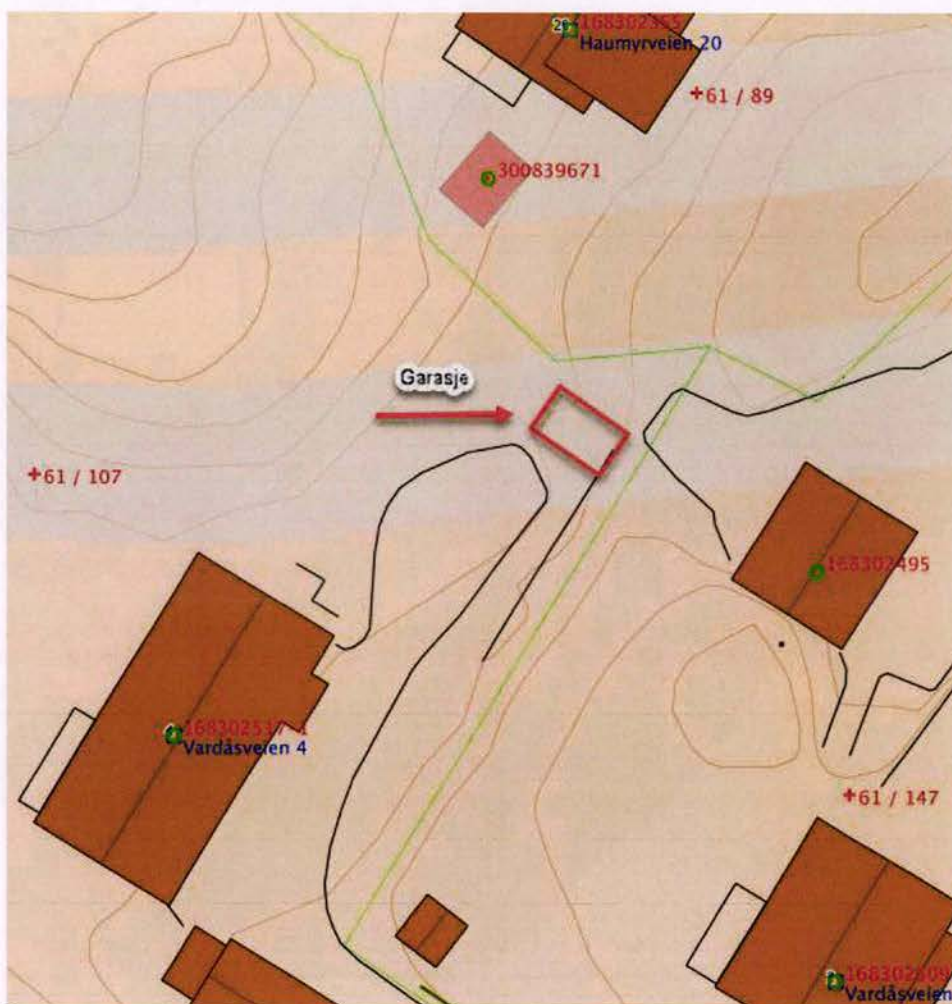


Bico Eiendom AS (v/Tron Inge Nilsen)
for Gnr. 61 bnr. 147



Frank Eikhom
for Gnr. 61 bnr. 89

Vedlegg
Garasje plass
Gnr.: 61, Bnr.: 107



Steinar Gabriels
Jon kg Vik
Rune Oskar

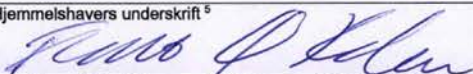
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Steinar Gabrielsen	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 689700 Tinglyst: 29.06.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Vardåsveien 4	
Postnummer: 4637 Poststed: Kristiansand	
Fødselsnr./Org.nr. 081161 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Frank Eikhom	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 260283

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 4204	Kommunenavn Kristiansand	Gnr. 61	Bnr. 89	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr. 4204	Kommunenavn Kristiansand	Gnr. 61	Bnr. 107	Fnr.	Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 26.05.2023	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Rettigheten gjelder en privat avtale om garasje plass med skisse, ref. vedlagt. Gnr. 61 Bnr. 107 har rett til å plassere to garasjer på sin egen eiendom 1.0 m fra eiendomsgrensen til Gnr. 61 Bnr. 89.

Denne rettigheten skal tinglyses og noteres som heftelse på den berørte eiendommen

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja☐ Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷****6. Underskrifter**

Sted og dato

Kristiansand, 26.05.2023

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Privat avtale om Garasje plass

Denne avtalen er mellom to grunneiere; Steinar Gabrielsen og Frank Eikhom. Avtalen omhandler plassering av to garasjer på hver 30m² (2 x30 m²) på eiendommen til Gnr. 61 Bnr. 107, ref. kartskisse nedenfor.

Steinar Gabrielsen:	Gnr. 61 Bnr. 107	Adresse: Vardåsveien 4
Frank Eikhom:	Gnr. 61 Bnr. 89	Adresse Haumyrveien 20

I forbindelse med en revisjon av reguleringsplan, så er det mellom disse to grunneierne enighet om at Gnr. 61 Bnr. 107 kan sette opp to garasjer 1.0 m fra eiendomsgrensen til Gnr.61 Bnr. 89. Avstanden defineres fra garasjens grunnmur til offisiell eiendomsgrense. Max. høyden på garasjene overstiger ikke mer enn 3.0 m fra bakken. Dersom den nye reguleringsplanen ikke blir godkjent av kommunen har ikke denne avtalen gyldighet.

Denne avtalen tinglyses og skal noteres som en heftelse i grunnboken.

Avtalen trer i kraft når den signeres, og den har ingen slutt dato.

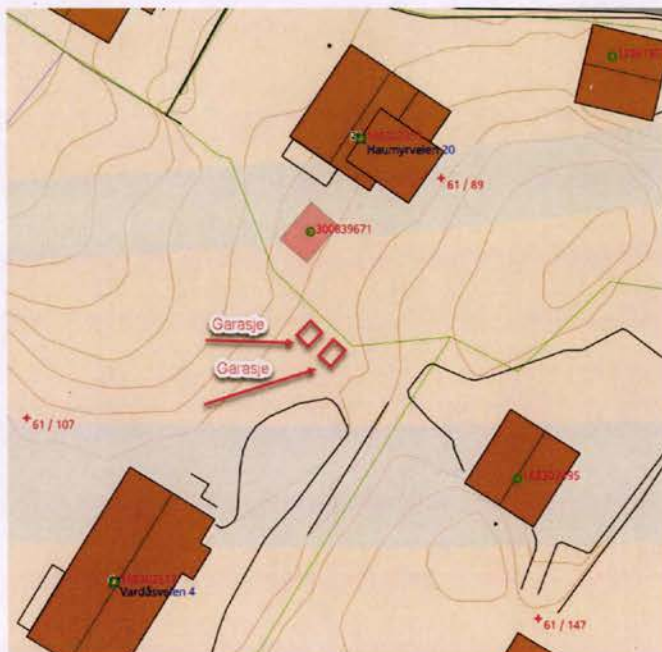
Kristiansand, 23.09.2022



Steinar Gabrielsen
for Gnr. 61 Bnr. 107



Frank Eikhom
for Gnr. 61 bnr. 89



Nr. 859 a.
Pa lagmannens
SEM & STENERSEN 1/4, OSLO
2-50.Avskrift av dagbok nr 197 1955
Vedlegg til
Torridal sorenskriverembedet.Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

2/

89

Fre dag den 14. 7. 1955 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Strömme
g.nr. 61 br.nr. 15 av skyld mark 0.69 i Randsund
herred. Forretningen er forlangt av Thomas S. Strömme

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn

Samtlige.

Ved forretningen møtte:³⁾

Grunnvisen Thomas S. Strömme
og de av lensmannen oppnevnte menn.
Kjører Ejild Flåten forhindret fra å møte.
De tilstøtende naboer underrettet.

Mennene valgte til formann

H. Lopper

Over de m del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

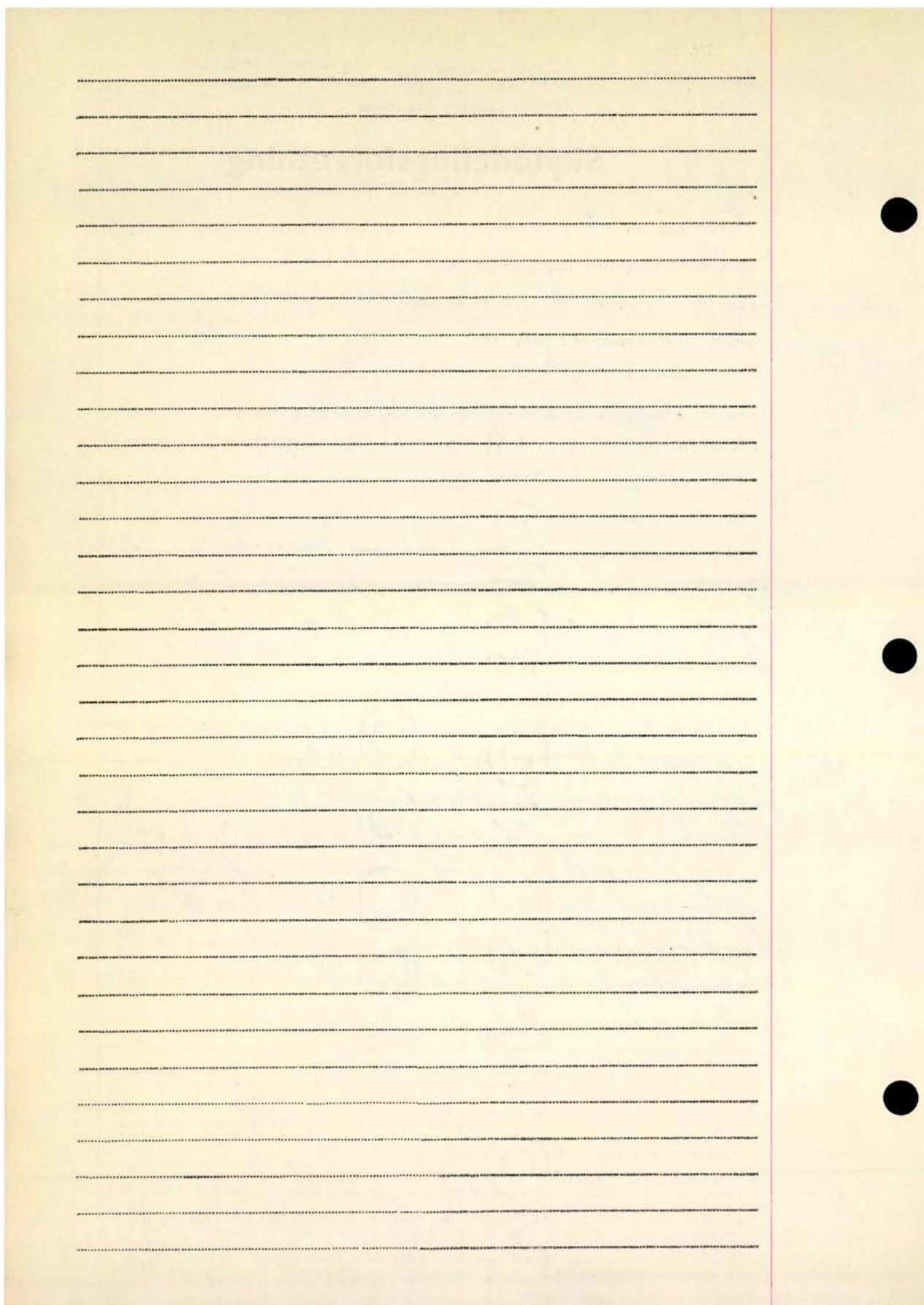
Fra nedre vinkelstein i sydlig hjørne av tomten
følger grensen steinheien til Br. nr 13 i østlig
retning 43 m. til nedre vinkelstein og på
høyt gårdsvei. Herfra i nordlig retning følger
utstikkende gårdsvei 35 m. til nedre vinkelstein,
herfra i vestlig retning 43 m. til nedre vinkel-
stein, herfra i sydlig retning 6 m. til
utgangspunkt.

1) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning»
den 19 N. N.»

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godt gjort at varsle er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiendomme ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Ja*
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? *nei*
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *nei*
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Byggetomt.*
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap av~~
~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾~~

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del ble bestemt til *0.01 mark*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0.68*

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Flåten*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Utgiftene bæres av Høyeren

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innnta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene



Partene ^b ort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Abt. Guppar* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Abt. Guppar Ingv. Stanzene Rnüt Fjelldal

Antatt til tinglysing *27-1* 19 *55*

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. *61* br.nr. *89*

Skjøl nr 30 kass 68-7-55 av T.S. 287

Avskrift av dagbok nr. 1844/55
Vedlegg til
Torridal sorenskriverembete

Nr. 41. a
ENERETT: SEM & STENENSEN 4/8. OSLO
11-54.

Til innhefting i panteboka.

hfr.

Skjøte.

Undertegnede Thomas S. Strømme

født _____
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Bernhard Refsland

født 5-10-1928
(Datum og årstall)

min/vår eiendom "Flåtin" Strømme

g.nr. 61 br.nr. 89 av skyld mkr. 10.01 i Randesund herred¹⁾

matr.nr. _____ i _____¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 3.000.- -tretusen kroner--

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen skal opparbeide veg over sitt tomtområde
og han skal delta i vedlikeholdet av vegen fra riksvegen
og opp i tomtområdet.

Kjøperen skal ha strandrett på selgerens eiendom,
undtatt på brygge og lasteplassen.

I tilfelle vegen fra riksvegen skal utvides til 4 m.
må kjøperen avstå fri grunn til utvidelsen.

Vann og kloakk må løses i fellesskap med naboene.

Vedtas. Bernhard Refsland

Strømme, Randesund den 29. juni 1955.

Thomas S. Strømme
(Utsederens underskrift)

Vi jeg bekrefter herved at Thomas S. Strømme
har underskrevet dokumentet i vårt hjem i mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Regul. Lohne

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilbørlig tilsees og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesfor-
hold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Strømme, Randesund, den 29. juni 1955.

Til vitterlighet:

1. Regul. Lohne

2.

1) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpskontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

LENSMANNEN I ODDE



Kristiansand
kommune

KARLSEN BYGGCONSULT AS
Venneslaveien 68
4619 MOSBY

Vår ref.:
DELE-25/01267-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.07.2025

Haumyrveien 20 og Vardåsveien 2 og 4 – 61/89, 61/107, 61/147 og 61/294, godkjent fradeling

Eiendom (gnr/bnr): 61 / 89
Eiendom (gnr/bnr): 61 / 107
Eiendom (gnr/bnr): 61 / 147
Eiendom (gnr/bnr): 61 / 294

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningsloven («pbl.») §§ 20-1 bokstav m, 20-2, 20-4, 21-4 og 26-1 godkjennes søknad om fradeling i samsvar med situasjonsplan mottatt 05.05.2025.

Tillatelsen omfatter følgende fradelinger/grensejusteringer:

- En parsell/boligtomt fra gnr. 61 bnr. 89 (regulert tomt B3)
- Tre parseller/boligtomter fra gnr. 61 bnr. 147 (regulert felt BKS1)
- Grensejusteringer/arealoverføringer mellom gnr. 61 bnr. 89, 147, 107 og 294 i henhold til gjeldende reguleringsplan for eiendommene.

Tillatelsen gis på vilkår angitt i eget avsnitt.

Søknaden

Søknaden gjelder følgende fradelinger/grensejusteringer:

- En parsell/boligtomt fra gnr. 61 bnr. 89 (regulert tomt B3)
- Tre parseller/boligtomter fra gnr. 61 bnr. 147 (regulert felt BKS1).
Gjenværende del av gnr. 61 bnr. 147 utgjør den fjerde regulerte boligtomten innenfor regulert felt BKS1.
- Grensejusteringer/arealoverføringer mellom gnr. 61 bnr. 89, 147, 107 og 294 i henhold til gjeldende reguleringsplan for eiendommene, som vist med rød stiplet linje i situasjonskartet under.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

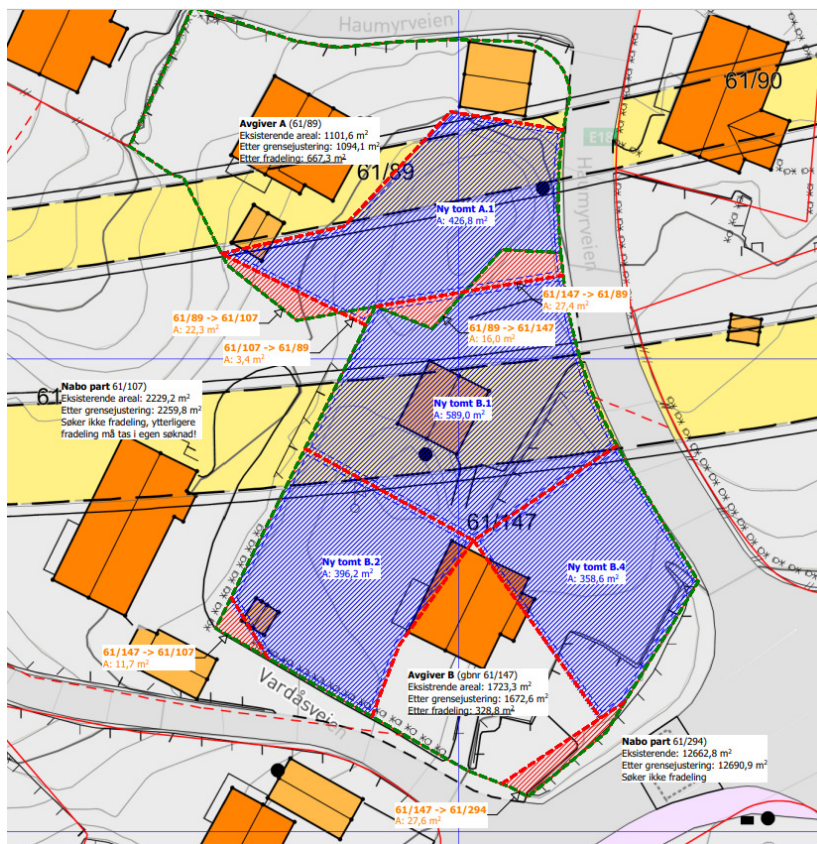
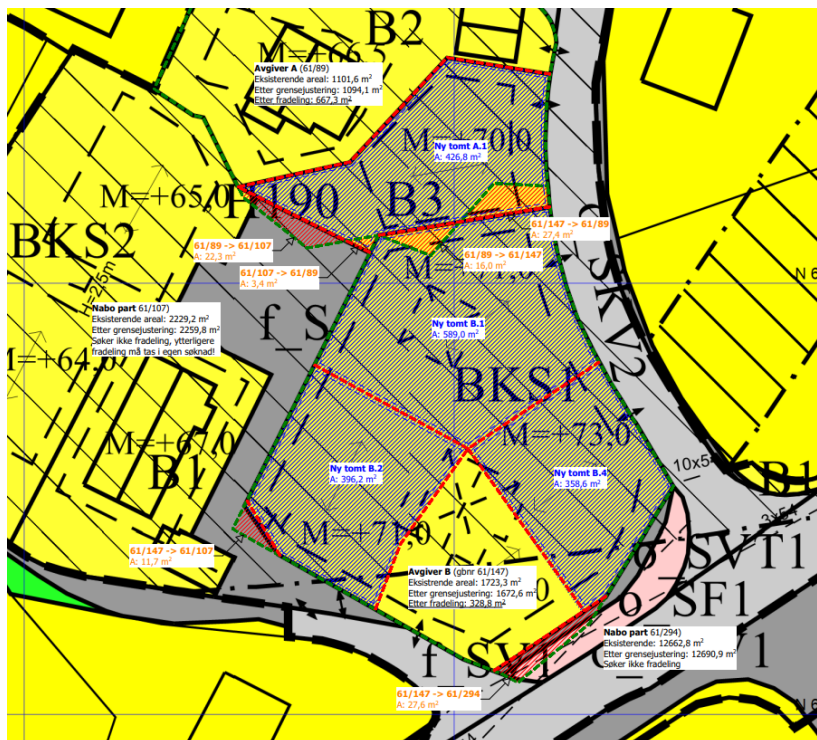
Kommunalområde
Eiendomsdanning

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
47615715

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Søknaden ble mottatt 05.05.2025. Komplette søknad forelå 01.07.2025.

Videre er det opplyst at parsellene sikres adkomst via /privat vei, jf. pbl. § 27-4. Bygningsmyndigheten bemerker at tomt A.1, B.1 og B.4 har adkomst fra offentlig kommunal vei. Tomt B.2 har adkomst over regulert vei f_S som per dags dato i all hovedsak ligger på gnr. 68 bnr. 107. Søker har dokumentert at det foreligger adkomstrett for ny boligtomt B.2 over gnr. 68 bnr. 107.

Parsellene er omfattet av kommuneplan for Kristiansand (kommuneplanens arealdel 2024 – 2035 Kristiansand kommune).

Parsellene som søkes fradelt er regulert til boligformål.

Innenfor område B2 og B3 tillates én boenhet, jf. reguleringsplanens punkt 1.1.1.

- f_SV1 er felles for BKS1, B1, BKS2 gnr. 61 bnr. 105 og gnr. 61 bnr. 106
- f_SV2 er felles for B2 og gnr. 61 bnr. 88

3

Merknader/protester

Tiltaket er nabovarslet. Hjemmelshaver for gnr. 61 bnr. 107 har innvendt at det ene arealet som skal overføres fra gnr. 61 bnr. 147 til gnr. 61 bnr. 107 ikke er 11,7 m².

Søkers/tiltakshavers kommentarer til merknader/protester

Tiltakshaver skriver at tilbakemeldingen er innsendt i saken, slik at kommunen er oppmerksomme på denne.

Bygningsmyndighetens kommentarer til merknader/protester

Nærværende tillatelse gir rett til fradeling i samsvar med gjeldende reguleringsplan for området. Ansvarlig landmåler v/avdeling for eiendomsdanning vil sørge for beregning og oppmåling av arealene som inngår i delingstillatelsen.

Uttalelse/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Det er ikke innhentet uttalelser til saken da annen myndighets ansvarsområde ikke anses berørt.

Bygningsmyndighetens øvrige merknader:

Nærværende delingstillatelse medfører ingen rett til å bebygge eller iverksette andre tiltak på parsellene.

Regulert felt f_SV1 og f_SV2 inngår i dag i de kommunale eiendommene gnr. 61 bnr. 294 og 237. Dersom Kristiansand kommune v/eieravdelingen tiltrer rekvisisjonen, kan f_SV1 og f_SV2 fradeles som egne eiendommer, og opprettes som realsameier for de bruksberettigede eiendommene i henhold til reguleringsplanens punkt 2.1.

Vilkår knyttet til gjennomføringen av tillatelsen:

Nødvendige originale fullmakter, firmaattest etc. må fremlegges for avdeling for eiendomsdanning før oppmålingsforretning kan avholdes.

Før fradelingen kan gjennomføres må eksisterende bygg på gnr. 61 bnr. 147, bygningsnummer 168302509 og 168302495, være revet.

Veirett for boligtomt B.2. må sikres tinglyst over gnr. 61 bnr. 107 (regulert vei f_S). Det må fremgå at erklæringen ikke kan slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune, org.nr. 820 852 982.

Dersom vann- og avløpsledninger for nye boligtomter og gjenværende deler av gnr. 61 bnr. 89 og 147 blir liggende over andre eiendommer frem til offentlig tilknytningspunkt, må det sikres tinglyst rett for eiendommene til å anlegge og vedlikeholde disse. Det må fremgå at erklæringen ikke kan slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune, org.nr. 820 852 982.

Parsellene som tillates arealoverført/grensejustert skal sammenslås/justeres i henhold til reguleringsplanen, jf. pbl. § 21-4 sjette ledd bokstav b.

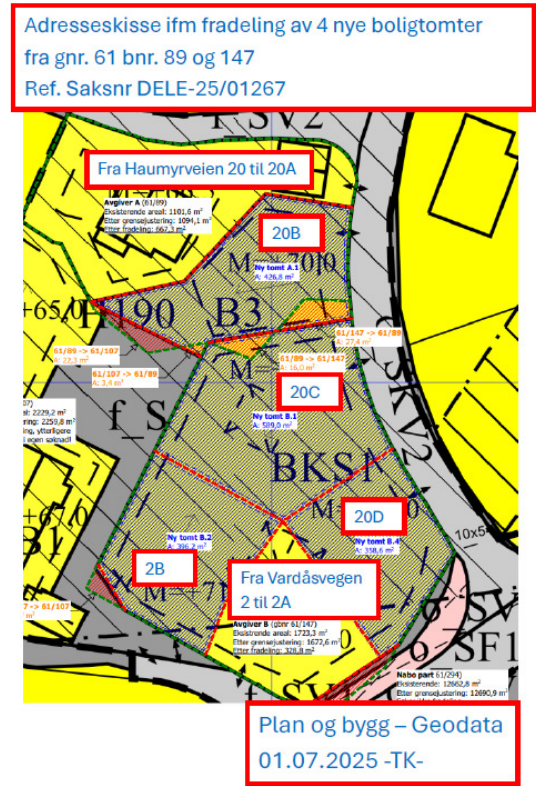
Videre saksgang

Saken blir nå oversendt avdeling for eiendomsdanning. Dere må selv ta kontakt med avdeling for eiendomsdanning v/ Robert Hedland for avtale om gjennomføring når klagefristen er utløpt og nødvendige vilkår er oppfylt. Dette gjøres enklest på e-post: Robert.Hedland@kristiansand.kommune.no.

Adresse

Avdeling for geografisk informasjon har tildelt følgende adresser:

- Eksisterende bolig med adresse Haumyrveien 20 (61/89) omadresseres til Haumyrveien 20A.
- Ny tomt A1 får adressen Haumyrveien 20B
- Ny tomt B1 får adressen Haumyrveien 20C
- Ny tomt B4 får adressen Haumyrveien 20D
- Ny tomt B2 får adressen Vardåsveien 2B
- Eksisterende bolig med adresse Vardåsveien 2 (61/147) omadresseres til Vardåsveien 2A.



Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2025, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2025.

Saken gjelder fradeling av fire boligtomter. For grensejusteringene/arealoverføringene er det beregnet gebyr som for en fradeling.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Fradeling av tomt	5097	10 000
Kartavgift	5032	1 000
50 % pr. ekstra enhet (5 000*4)	5098	20 000

Totalt gebyr å betale

31 000

Gebyr ettersendes Frank Øgrey Eikholm, Løvika 23, 4623 Kristiansand.

Det påløper også gebyr for selve oppmålingen. Se eget regulativ på kommunens hjemmeside.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Hvis vedtaket blir påklaget, anbefales det at klagebehandlingen er fullført før oppmålingsforretning rekvireres.

Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tillatelsen endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt og godkjennes før oppmålingsforretning rekvireres.

Med hilsen

|
Kamilla Gjersøe Bjørnaali
Saksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

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

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

Klageadgang

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

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

Mottakere:
BRIS UTVIKLING AS
KRISTIANSAND KOMMUNE
Frank Øgrey Eikhom
Steinar Gabrielsen
KARLSEN BYGGCONSULT AS



Kristiansand
kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
OPPM-25/02053-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.08.2025

Varsel om oppmålingsforretning

Det varsles herved om avholdelse av oppmålingsforretning. Under en
oppmålingsforretning fastsettes gjeldende og eventuelt nye eiendomsgrenser.
Deretter blir grensene målt og merket.

Oppmålingsforretningen avholdes:

Dato: 26.08.2025 Klokkeslett: 09:30 Sted: Haumyrveien 20

Rekvirert dato: 30.04.2025

Rekvirent: Frank Øgrey Eikhom

Adresse: Haumyrveien 20

Eiendom: gnr.61 bnr.89

Hjemmelshaver(e): Frank Øgrey Eikhom

Forretningen gjelder

- fradeling av en parsell fra gnr.61, bnr.89

- grensejustering mellom gnr.61, bnr.89 og gnr.61, bnr. 107 og 147

Opplysninger:

Dersom andre burde vært varslet, gi beskjed til vedkommende eller direkte til
Kristiansand kommune slik at de får mulighet til å møte.

Oppmøte til oppmålingsforretning er frivillig. Det kan ikke kreves godtgjørelse for
reiseutgifter, tapt arbeidsfortjeneste og lignende om man velger å møte.

Hvis grenser eller andre stedfestede rettigheter er uklare, bes det om at man i
samråd med de involverte parter bringer klarhet i dette før avholdelse av
oppmålingsforretning.

Har du noen dokumenter som kan ha betydning for fastsettelse av grenseforløpet,
kan du sende dem til kommunen før oppmålingsforretningen. Du kan også ta
dokumentene med når du kommer på forretningen.

I etterkant av forretningen blir matrikkelen (kommunens kart) oppdatert. Hvis
sakstypen krever det, blir det også sendt til tinglysing. Når saken er ferdig, sendes

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Eiendomsdanning

Saksbehandlers
telefonnummer:
95886104

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

et matrikkelbrev eller et relevant utdrag av matrikkelen til partene som har fått endringer på grenseforløpet. Dette kan for eksempel være at det har vært satt ned et nytt grensemerke.

NB! Matrikkelbrevet eller relevant utdrag av matrikkelen blir bare sendt i digital post. Du kan eventuelt be om å få det på papir.

Klageadgang:

Dersom det foreligger feil ved varslingen eller utføringen av forretningen i saker som krever oppmålingsforretning etter § 6 i matrikkellova kan dette påklages etter reglene i forvaltningsloven kap. IV til VI jf. matrl. § 46.

Klagefristen løper i fra det tidspunktet parten har mottatt matrikkelbrev eller opplysning om matrikkelføring jf. matrikkelforskriften § 21.

En eventuell klage sendes Kristiansand kommune, Postboks 4, 4685 Nodeland eller e-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Einar Sjøberg
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
Bris Utvikling AS
Kristiansand Kommune
Frank Øgrey Eikhom
Steinar Gabrielsen
Aleksander Kåsi



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 06.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 61 **Bruksnr.:** 89

Adresse: Haumyrveien 20, 4637 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250366

Kommentar

Ingen byggesaksdokumenter fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiv

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 06.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 61 **Bruksnr.:** 89

Adresse: Haumyrveien 20, 4637 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250366

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 06.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 61 Bruksnr.: 89

Adresse: Haumyrveien 20, 4637 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250366

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 61, Bruksnr 89 **Kommune:** 4204 Kristiansand

Adresse:

Veiadresse: Haumyrveien 20, gatenr 12957
4637 Kristiansand S

Oppdatert: 27.05.2024

Grunnkrets:

1805 Søm nord

Valgkrets:

12 Randesund

Kirkesogn:

5010301 Randesund

Tettsted:

4009 Korsvik

Veiadresse: Haumyrveien 20 B, gatenr 12957

4637 Kristiansand S

Oppdatert: 01.07.2025

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Simonsbo	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.01.1955	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 101,6 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen 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 Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/61/89	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	27.01.1955	Avgiver	4204/61/15	-1 103,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/61/89	1 103,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haumyrveien 20	H0101	Bolig	175,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	186,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	186,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1958
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168302355			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			59,0		59,0		64,0		64,0
H01	1		84,0		84,0		91,0		91,0
H02			43,0		43,0		46,0		46,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Ombygging**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haumyrveien 20	H0101	Bolig	-39,0		4	1	1
Haumyrveien 20	H0102	Ikke godkjent bolig	39,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.05.2024
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.05.2024
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	168302355 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Eikhom Frank Øgrey	260283

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: 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:		Rammetillatelse:	27.04.1993
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.11.1993
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.12.1994

Vannforsyning:
Bygningsnr: 12981902

Antall boliger:
Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,0	31,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: 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:	15,0	Rammetillatelse:	15.01.2019
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.01.2019
Energikilde:		BRA annet:	14,0	Ferdigattest:	05.11.2020
Oppvarming:		BRA totalt:	14,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300839671			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				14,0	14,0			15,0	15,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

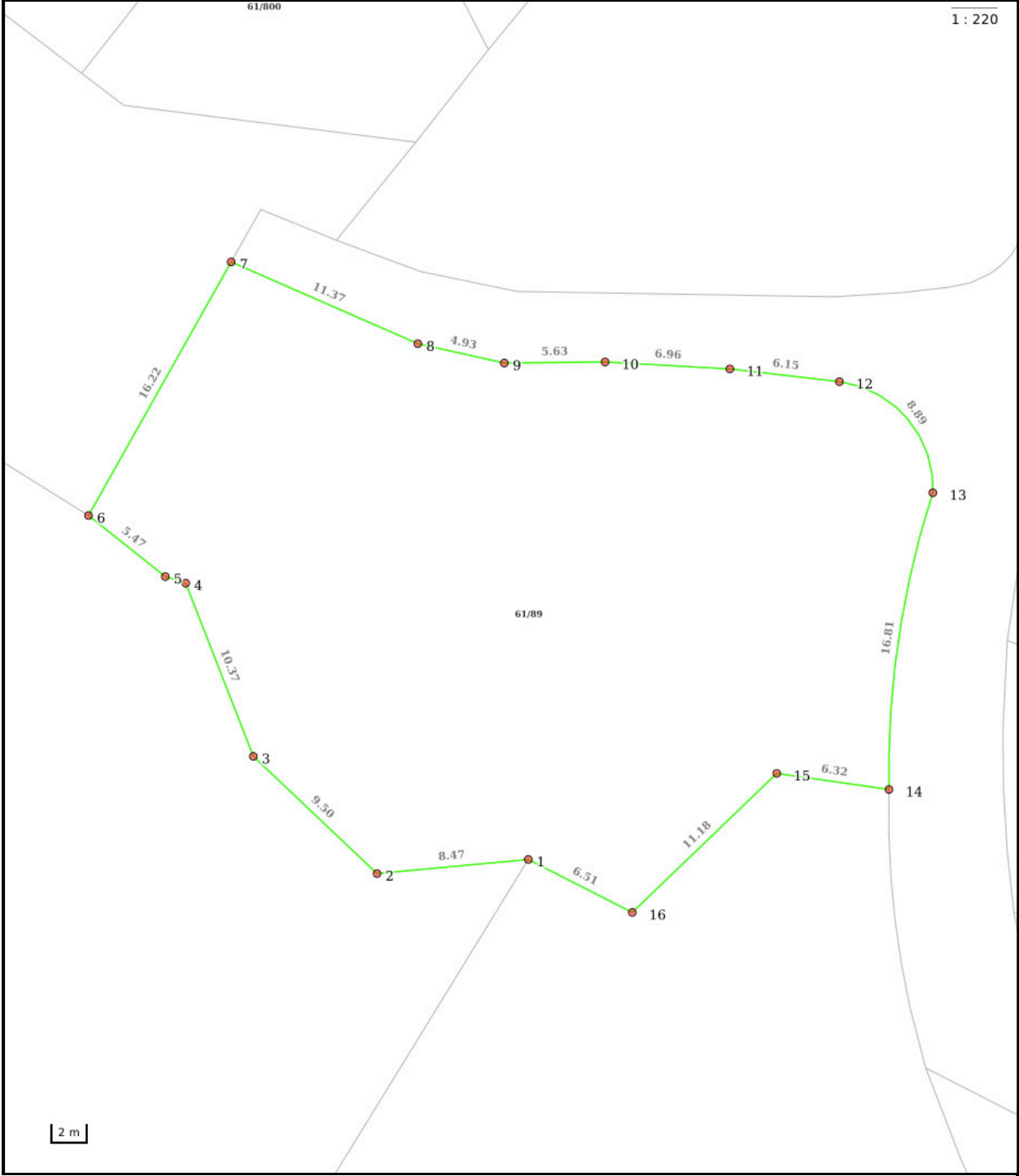
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 101,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 447 005,64	444 941,17	8,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
2	6 447 004,10	444 932,84	9,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 447 010,00	444 925,39	10,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 447 019,28	444 920,77	1,19m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 447 019,55	444 919,61	5,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 447 022,56	444 915,04	16,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 447 037,35	444 921,70	11,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 447 033,74	444 932,48	4,93m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 447 033,09	444 937,37	5,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 447 033,65	444 942,97	6,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 447 033,88	444 949,93	6,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 447 033,72	444 956,08	8,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 447 028,01	444 961,82	16,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	-50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 447 011,31	444 960,85	6,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 447 011,65	444 954,54	11,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
16	6 447 003,21	444 947,21	6,51m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ 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.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Haumyrveien 20

Dato: 06.08.2025

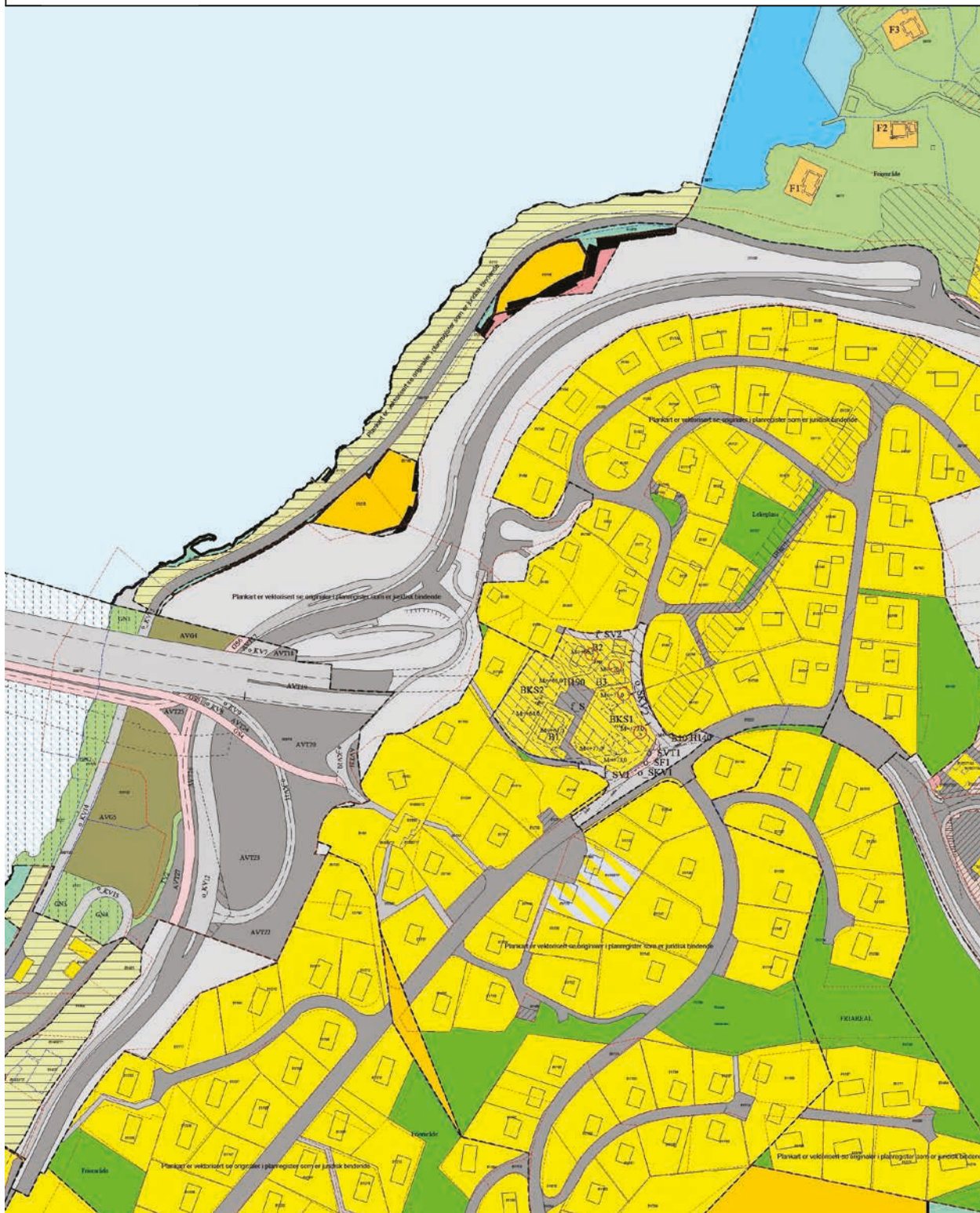
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser for

Vardåsveien/Haumyrveien planId 1501- detaljregulering

Datert 30.10.2023 (begrenset høring), revidert plan og bygg 30.10.2024.

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor område BKS1 tillates inntil 4 boenheter

Innenfor område BKS2 tillates inntil 2 boenheter

Innenfor område B1 tillates inntil 2 boenheter

Innenfor område B2 og B3 tillates 1 boenhet

1.1.2. Tilgjengelighet (pbl §12-7)

50% av nye boenheter i område BKS1 og 2 skal tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

1.1.3. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes min. 80 m² uteoppholdsareal.

Minimum 60 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Maksimum 40 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 15 m² og ha minimum 2,5 m dybde.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3.

1.1.4. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntatt er: garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5m fra formålsgrense mot vei.

Garasjer parallelt med vei skal plasseres min. 1.5m fra formålsgrense mot vei.

Terrasse/veranda tillates utkraget med 1.0m utover byggegrensen i område B1 og BKS2.

1.1.5. Garasjer i f_S (pbl §12-7)

Det tillates oppføring av 3 garasjer på maks 25 m² hver, i område f_S. Garasjer/carport kan ha maks mønehøyde 5,0 m.

1.1.6. Utnyttelse (pbl §12-7)

Maks bebygd areal BYA pr tomt og område.

Eneboliger innenfor område BKS 1 =

660 m² BYA ved oppføring av 4 enheter. Maks BYA per eiendom på 165 m².

Ved oppføring av 3 eller færre enheter er maks BYA pr eiendom på 180m².

Eneboliger innenfor område BKS 2 = 185 m² BYA for bolig i sør, og 170 m² BYA for bolig i nord. Det tillates i tillegg verandaer for bolig i nord på 35 m².

Enebolig innenfor tomt B1 = 225 m² BYA. Det tillates i tillegg verandaer på 50 m².

Enebolig innenfor tomt B2 = 185 m² BYA.

Enebolig innenfor tomt B3 = 155 m² BYA.

1.1.7. Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale mønehøyder fremgår av plankart.
Underetasjer tillates i områdene BKS2 og B1-B3.

1.1.8. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Byggesøknaden skal inneholde snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.1.9. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Ved trapping av murer skal disse ha en avstand på min 1,5m. Natursteinsmur skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Støttemurer kan plasseres inntil nabogrense.

Mot Vardåsveien 6, gnr/bnr 61/106, mot boenhet med mønehøyde +65 i område BKS2, etableres 2 støttemurer.

Forstøtningsmur langs vei sør for BKS2 og B1 skal følge kommunens veinormal.

1.1.10. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningene tillates oppført med saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader.

Møneretning for saltak er vist på plankartet.

Alle takflater som er egnet kan utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energiltak. I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner.

1.1.11. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann og min 30% av tomten sin ubebygde del skal ha permeable flater. Gjerde på forstøtningsmur skal utføres slik at overflatevann kan passere/renne forbi. Tilbakefylling mot mur skal flukte med denne.

1.1.12. Støy (pbl §12-7 nr 4)

Arealer for uteopphold skal plasseres på støyskjermet uteareal.

Balkonger kan innglasses, og det tillates leegger i glass eller andre materialer der formålet er støyskjerming. Min. 1 soverom skal være på stille side.

1.1.13. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Det kan avsettes inntil 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

1.1.14. Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørslene skal ha maksimal bredde 7,0m. Det etableres felles avkjørsel for område BKS2 og B1 som etableres lik bredde som vist på plankartet.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

1.1.15. Fradeling tomter og fellesareal. (pbl §12-7)

Innenfor område BKS1 fradeles 4 tomter.

Innenfor BKS2 fradeles 2 tomter.

Område f_S fradeles fra Gnr/Bnr – 61/107 og 61/89. f_S er felles for B1 og BKS2 og skal benyttes til felles avkjørsel, garasjer og parkering.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldene kommunale normaler.

2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

o_SKV1 og 2 og o_SF1 skal være offentlig.

f_SV1 er felles for BKS1, B1, BKS2 gnr/bnr 61/105 og gnr/bnr 61/106.

f_SV2 er felles for B2 og gnr/bnr – 61/88.

3. Hensynssoner (pbl § 12-6)

Sikringssone – friskt, H140

Innenfor frisktarealet, H140, tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vei sitt nivå.

Sikringssone – tunnel, H190 (Sikringssone rundt veg)

For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelen med tilhørende sikringssoner. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Alle typer arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

4. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge

- a) godkjent forenklet utomhusplan for kommunal sandlekeplass på 61/237
- b) godkjente tekniske planer.
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.

Før det gis igangsettsstillatelse til bebyggelse i felt BKS1, BKS2, B1, B2 og B3 skal

- a) o_SF1 være ferdig opparbeidet ihht godkjent teknisk plan.

Før det gis igangsettsstillatelse til første boenhet skal

- b) Kommunal sandlekeplass på 61/237 være opprustet ihht godkjent utomhusplan.

Rettelse:

§ 1.1.9 rettet i samsvar med saksinnstillingen til Bystyret 27.11.2024 fra mønehøyde +63 til mønehøyde +65.

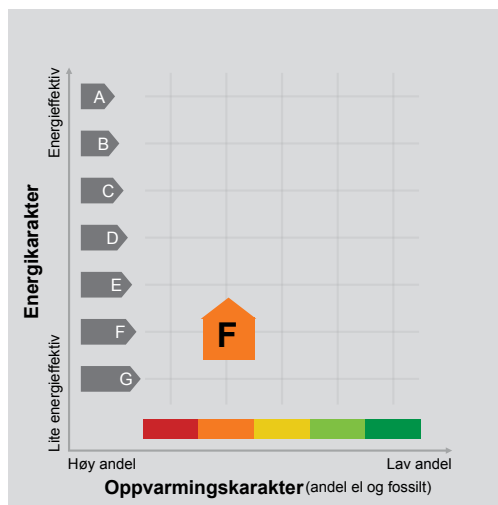
Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 27.11.2024 som sak nr. 177/24.

Plan- og bygningssjefen.

ENERGIATTEST



Adresse	Haumyrveien 20
Postnummer	4637
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	89
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168302355
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154937
Dato	14.08.2025



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

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

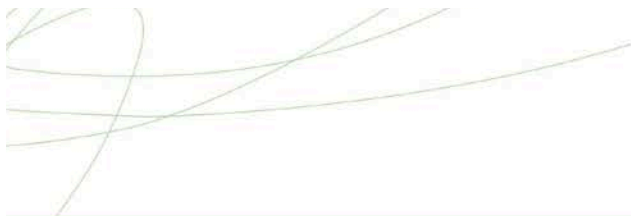
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Etterisolering av yttervegg**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1958
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 179
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

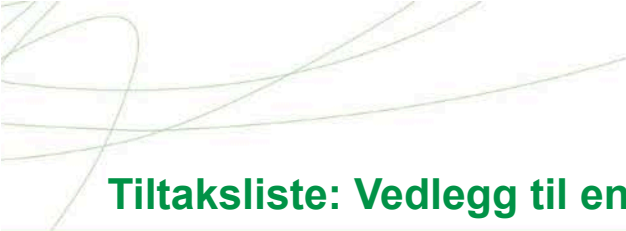
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsone av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsone. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Haumyrveien 20 - Nabolaget Bliksheia/Haumyrheia - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Torsvikheia Linje A3, M3, N3	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 5.8 km
Kristiansand Kjevik	15 min

Skoler

Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	17 min 1.6 km
Strømme skole (1-7 kl.) 345 elever, 24 klasser	22 min 2 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	5 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 5.4 km

«Solrikt, nærhet til sjø og skog.
Trygt og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

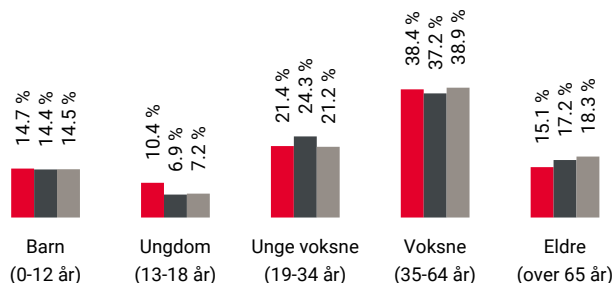
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bliksheia/Haumyrheia	683	280
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindtjønn FUS bhg - Rødhette (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 81 barn	9 min 0.8 km
Søm barnehage (1-5 år) 31 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Søm	15 min
Meny Rona	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 89/100



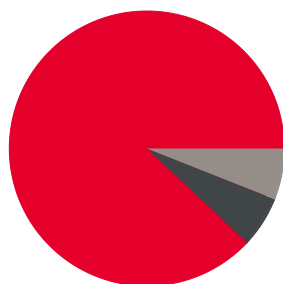
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

⚽ Haumyrheia skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.4 km	
⚽ Søm squashhall	9 min	🚶
Squash	0.7 km	
🚴 Fresh Fitness Rona	17 min	🚶
🚴 EVO Fagerholt	5 min	🚗

Boligmasse



88% enebolig
6% rekkehus
6% annet

Varer/Tjenester



Rona Senter

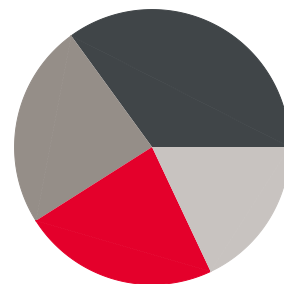
17 min 🚶



Vitusapotek Søm

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
35% 6-12 år
24% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



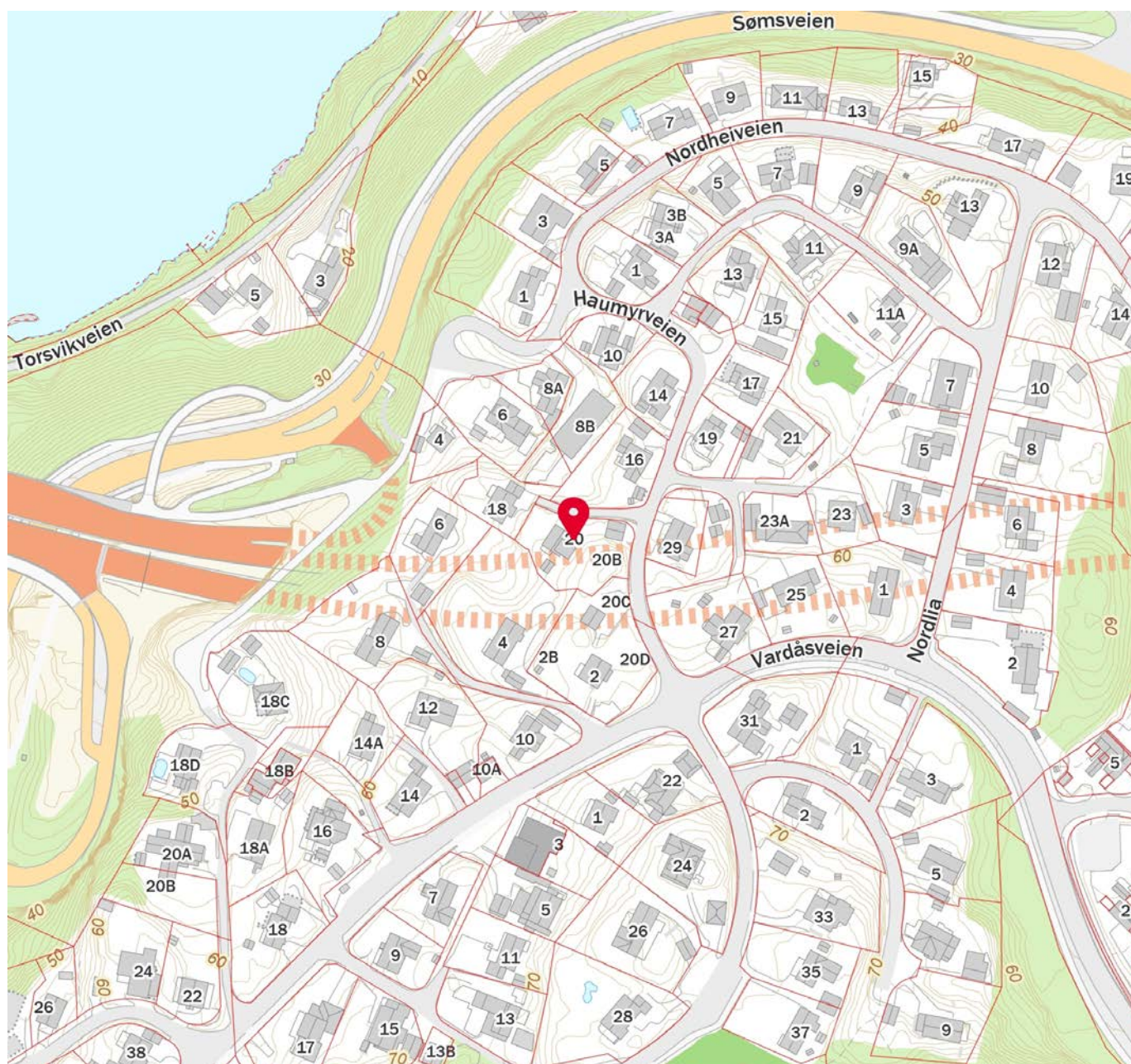
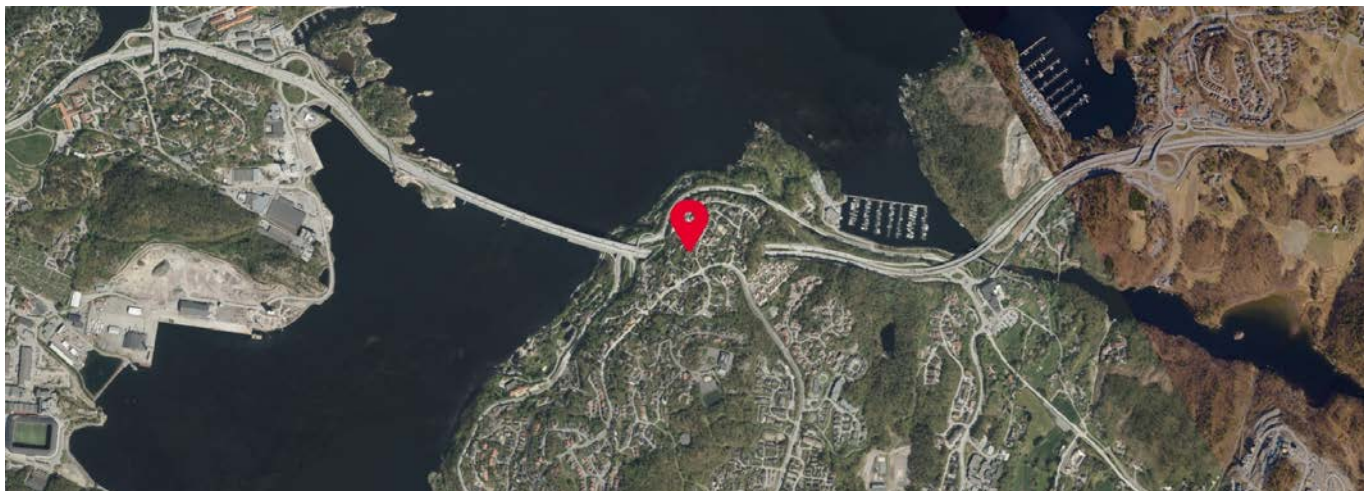
0%

45%

Bliksheia/Haumyrheia
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Haumyrveien 20
4637 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre