





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

<b>Prisant.:</b>	Kr 5 290 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 133 640,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 5 423 640,-
<b>Selger:</b>	Gro Anette Olsen Audun Tørresvold
<b>Salgsobjekt:</b>	Rekkehus
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	2011
<b>BRA-i/BRA Total</b>	136/160 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	94.8 kvm
<b>Soverom:</b>	4
<b>Antall rom:</b>	5
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 96, bnr. 688
<b>Snr.</b>	8
<b>Oppdragsnr.:</b>	1411260166

# Nydelig enebolig i kjede på endetomt i etterspurt område! Solrike uteplasser | Garasje

Lekker og moderne atriumshus beliggende i et etterspurt område på Odderhei i Kristiansand. Nabolaget er spesielt populært blant familier og byr på umiddelbar nærhet til Sukkevann, sjø og gode turmuligheter. Med kort vei til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, samt gode kollektivforbindelser, er dette et ideelt sted for både ro og bekvemmelighet.

Boligen har et bruksareal på 160 m<sup>2</sup> fordelt på to etasjer i enden av blindvei v/friområde. Den inneholder blant annet en lys og luftig stue med generøs takhøyde, moderne kjøkken, fire soverom, 2 badrom og entre. Uteplassen består av en lun terrasse på bakkeplan og en takterasse ut fra 2.etasje. Begge med god plass. I tillegg medfølger en utvendig bod og garasje. Dette er en gjennomført bolig med moderne standard og praktisk planløsning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	88
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 136 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 160 kvm

TBA: 50 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 kvm Stue m/trapp, entré, bad, bad/vaskerom og 4 soverom

BRA-e: 24 kvm Bod og garasje

2. etasje

BRA-i: 61 kvm Stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

22 kvm Terrasse- og balkongareal

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

94.8 kvm

### Tomtebeskrivelse

Godt utnyttet og flott endetomt som grenser til friområde. Her kan du sitte ute å nyte solfylte dager i lune omgivelser på terrassen ut fra bakkeplan/1.etasje og 2.etasje. På bakkeplan er terrassen og boligen omkranset av plen som barna kan leke fritt på. Ellers god plass til utemøbler på begge terrasser. Praktisk vedbod/redskapsbod på terrassen på bakkeplan.

Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur. Bygget er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt

overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene. Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

### **Beliggenhet**

Odderheitunet 51 ligger i et rolig og svært familievennlig område på Odderhei i Kristiansand. Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere, og det har en høy opplevd trygghet med en score på 94 av 100.

Området har gode offentlige transportmuligheter, med nærmeste bussholdeplass, Odderhei Linje M4 og 56, kun 4 minutters gange unna (0,3 km). Kristiansand stasjon ligger 15 minutter unna med bil, og Kristiansand Kjevik flyplass kan nås på 19 minutter.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Odderhei skole (3-7 kl.) som ligger 12 minutters gange unna (1,1 km), og Valsvigveien skole (1-3 kl.) som er 20 minutters gange unna (1,7 km). Det er også flere barnehager i området, som Maurtua barnehage (0-5 år) 10 minutters gange unna (0,8 km).

Dagligvarebutikker som Kiwi Dvergsnes er tilgjengelige innen 15 minutters gange (1,3 km), og Snarkjøp Tømmerstø Brygge ligger kun 5 minutter unna med bil. For sport og fritid finnes det fasiliteter som Odderhei kunstgressløkke og Fresh Fitness Rona innen kort avstand.

Nabolaget har også nærhet til skog og mark, med gode turmuligheter og lite støynivå, noe som gjør det til et attraktivt sted for både familier og naturentusiaster.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eiendommen er et kjedehus oppført i 2011.

Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Byggegrunnen er ukjent.

Grunnmuren er en betonggrunnmur.

Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taktekingen er av papp.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskiller er konstruert med trebjelkelag, og i første etasje er det støpt plate på

mark.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt malte ytterdører og balkongdører i tre.

Det er en altan med utgang fra andre etasje, som har et dekke av terrassebord, tekking av membran og rekkverk av tre. I tillegg er det en veranda med utgang fra stuen i første etasje, med dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 75 kvm: Stue m/trapp, entré, bad, bad/vaskerom og 4 soverom

BRA-e 24 kvm: Bod og garasje

TBA 28 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 61 kvm: Stue/kjøkken

TBA 22 kvm: Terrasse og balkongareal

Det er gjort endringer fra godkjente byggetegninger. 1.etasje viser på tegninger 4 alternativer for godkjent bruk, men bad i tilknytning soverom er på tegninger oppført som redskapsbod og er ikke godkjent for varig opphold. Selger påtar seg ikke ansvar for bruk eller søknadsprosess. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

### **Standard**

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og det er malte slette plater i himling. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad/Vaskerom 1. etasje:

Flislagt rom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og det er malte slette plater i himling. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra 2011. Den elektriske tilkoblingen er til stikkontakt.
- Elektrisk anlegg: Kursfortegnelse finnes og er i samsvar med antall sikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 ( INGEN TG 3)

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - Dører

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Det ene glasset i stuen vil bli byttet før salget.

2012:

- Anlegget er fra byggeår.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2026:

- Forsterke reisverk i redskapsbod/legge gulv
- Fikse sandkasse
- Renser sti mot skog og mot Sukkevann.

- Beise gjerde ved lekeplass

2025:

- Redskapsboden ble forsterket med reisverk, fundament og tak i en felles dugnad etter sommeren.

### **Parkering**

Parkering i garasje.

Flere gjesteparkeringsplasser til gjester.

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn og elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 290 000

### Omkostninger kjøper

5 290 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

133 640 (Omkostninger totalt)

145 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

148 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 423 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 435 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 438 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 15 210 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Eiendomsskatt

Kr 5 318 for år 2025

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 059 869 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 239 474 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Eiendomsverdi er hentet fra Skatteetaten.

**Andre utgifter/sameiet**

Pliktig medlemskap i sameiet Odderhei Atrium. Det betales 1.900kr pr mnd i felleskostnader som inkluderer bygningsforsikring, tv/internett, mindre vedlikehold og styrehonorar.

**Tilbud om 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 96, bruksnummer 688, seksjonsnummer 8 i Kristiansand kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

27.12.2011 - Dokumentnr: 2011/1087263-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 3 800 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for 8 boenheter i rekke datert 22.08.2013.

**Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann: Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Atriumshus

Følger reguleringsplan ODDERHEI 2 (plan-ID 816), som regulerer eiendommen til atriumshus.. 10.12.2003

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035 (PlanID 1600), med ikrafttredelse 28.02.2024. Arealet er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg - eksisterende.

### **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

### **Kjøpsbetingelser**

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.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar og visninger. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

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

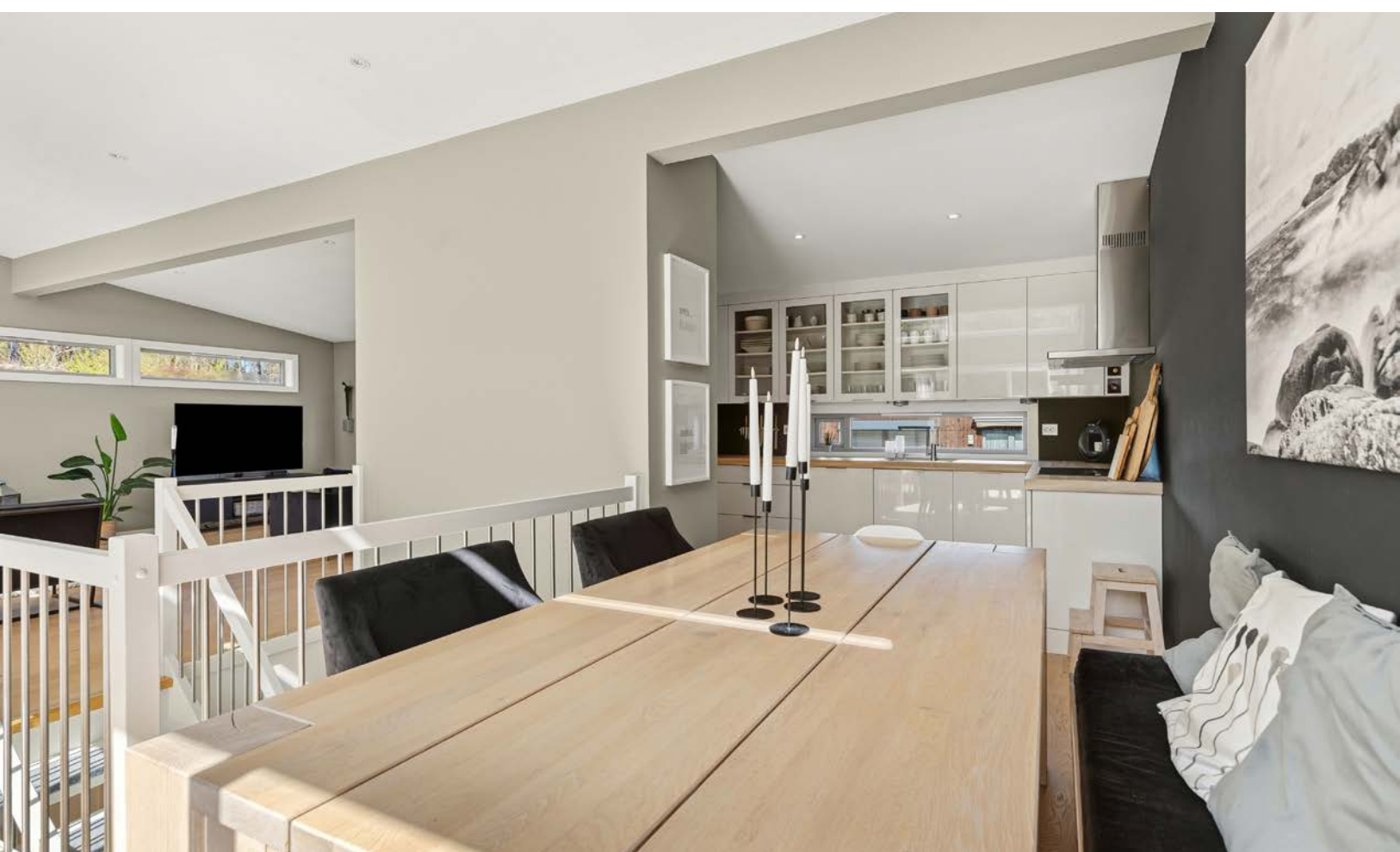
### **Salgsoppgavedato**

30.04.2026







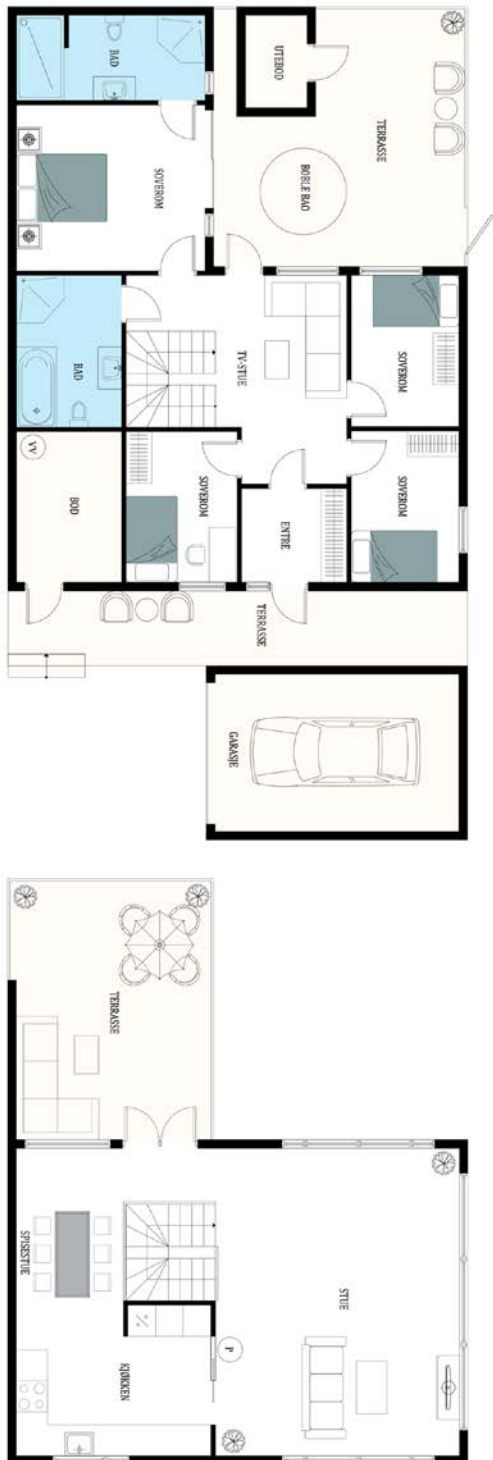




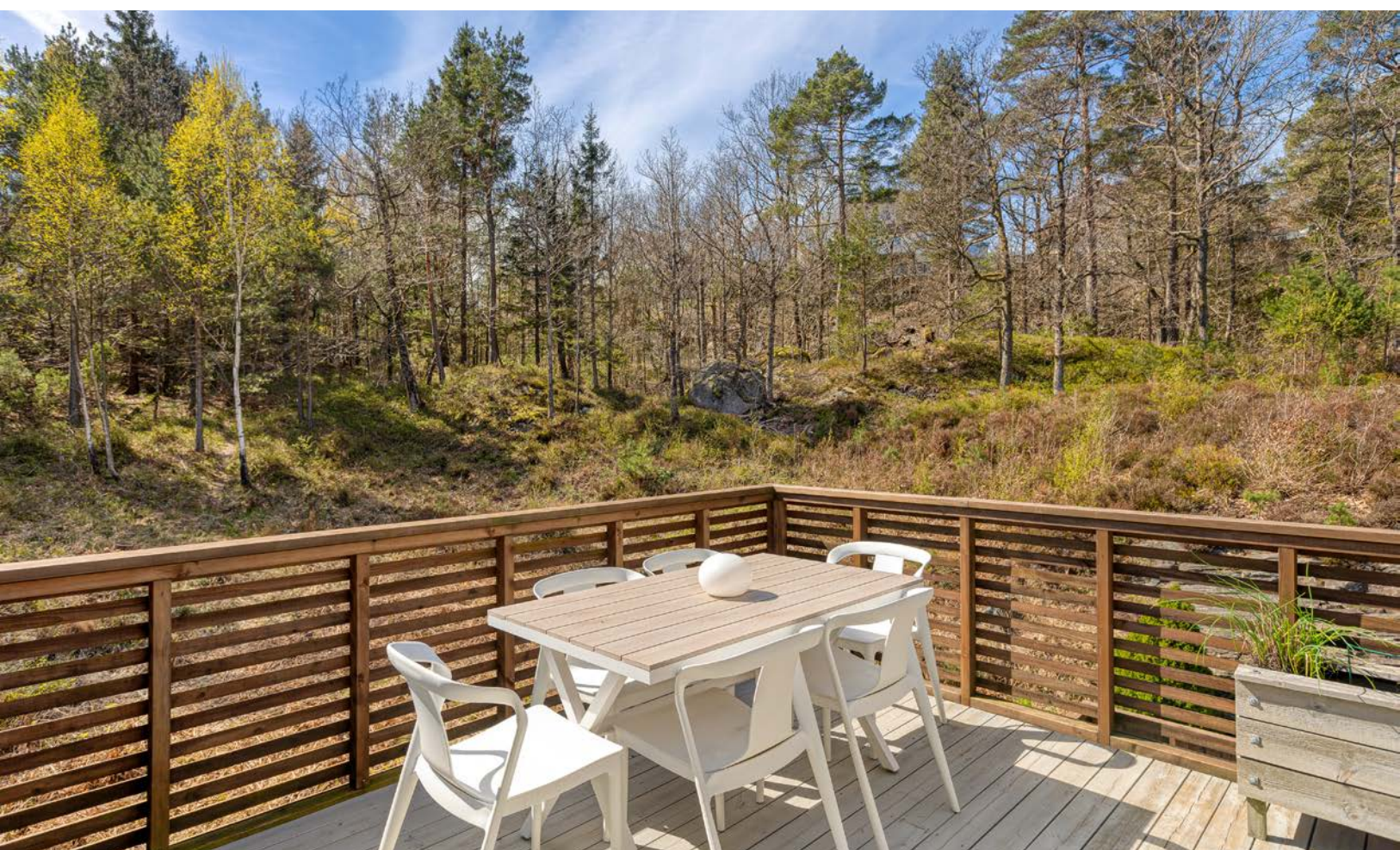








Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil








# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Odderheitunet 51, 4639 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 96, bnr. 688, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m<sup>2</sup> BRA-i: 136 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 20924-2905

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: QX1311

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



### 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Kjedehus - Byggeår: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.  
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ene glasset i stuen vil bli byttet før salget.  
Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.  
Altan med utgang fra 2.etasje. Dekke av terrassebord, tekking av membran. Rekkverk av tre.  
Veranda med utgang fra stue i 1.etasjen. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.  
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte dører.

### 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 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### 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 ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert 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.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Bygningen har betonggrunnmur.

Bygget er oppført med støpt plate på mark.

Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

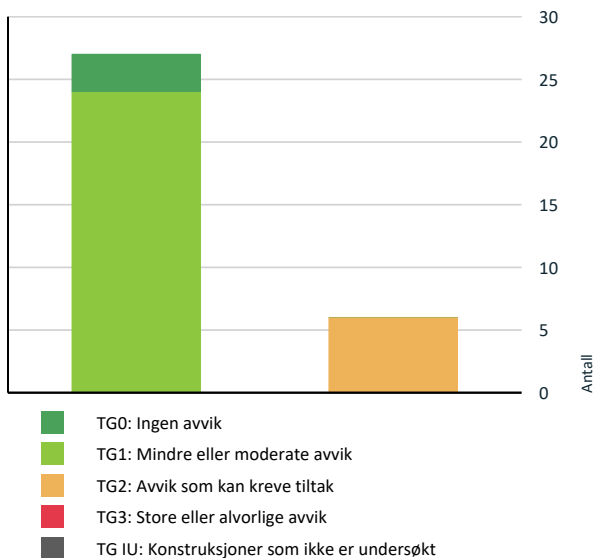
## Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er tegnet flere løsninger angående 1. etasjen, ingen av de mottatte planløsningene stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Kjedehus

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 28.4.2026 Klokka 14.00

Det var sol og 13 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.

Oppdraget omfatter kun boligen.

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.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

**Byggeår**  
2011

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Takflaten er kontrollert i hht forskrift. Det er registrert fall på takflatene, renner/sluk er undersøkt, taket har overløp/utløp. Det er ikke registrert avvik i forbindelse med oppkant, beslag eller rørgjennomføringer.

Årlig kontroll av takflater anbefales spesielt etter mye snø eller regn.

### 1 TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.  
Synlige deler av systemet er inspisert fra taket og stige.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ble det ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringsstidspunktet.

Beslag har som oppgave å lede bort vann fra tak og fasader. Eventuelle utettheter, deformasjoner eller tilstoppinger kan føre til at vann ledes mot bygget.

Dersom renner eller beslag ikke fungerer tilfredsstillende kan dette føre til at vann trenger inn i takkonstruksjon eller fasade, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning av overvann.

### 1 TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### 1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på bygget og ingen negative funn innvendig eller utvendig.

### 1 TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ene glasset i stuen vil bli byttet før salget.

### 1 TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Enkelt løs overflater på ytterdørene.

## Konsekvens/tiltak

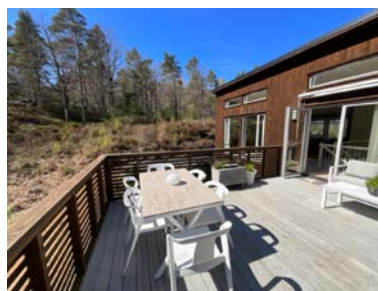
- Dører må justeres.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan med utgang fra 2.etasje. Dekke av terrassebord, tekking av membran. Rekkverk av tre.

Veranda med utgang fra stue i 1.etasjen. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett 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.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

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

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

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

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

### 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).

### 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.



### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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



## 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trappen måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverommet måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 1** Vannledninger

##### Beskrivelse

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

#### **TG 1** Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### **TG 1** Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

#### **TG 2** Varmtvannstank

##### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

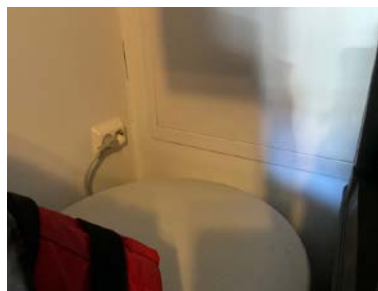
Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

## Konsekvens/tiltak

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

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i boden.

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

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2012 Anlegget er fra byggeår.

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

# Tilstandsrapport

## 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Bygget er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.  
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.  
Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

# 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

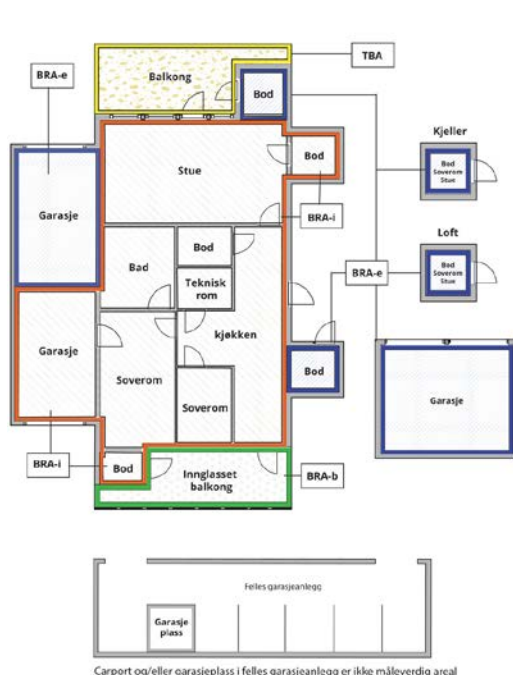
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	61			61	22
1. etasje	75	24		99	28
<b>SUM</b>	<b>136</b>	<b>24</b>			<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>160</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken		
1. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue m/trapp, entré, bad, bad/vaskerom	Bod, garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er tegnet flere løsninger angående 1. etasjen, ingen av de mottatte planløsningene stemmer med dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Audun Tørresvold	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	688		8	94.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Odderheitunet 51

#### Hjemmelshaver

Tørresvold Audun, Olsen Gro Anette

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	27.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	29.04.2026		Gjennomgått	17	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Gro Anette Olsen

Audun Tørresvold

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Odderheitunet 51  
4639 Kristiansand S

4204-96/688/0/8



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Ett lite vindu i stuen har sprukket glass, men vil bli byttet før neste eier overtar boligen. Årsaken til dette var en pute ble stående ved vinduet når det var veldig varmt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Dukker opp små sorte maur hver vår i overgangen mellom kaldt / varmt, og pågår som regel bare noen få dager. Pleier å spraye med Permitrin utvendig på våren. Er svært få insekter med tanke på at man bor i skogen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp arbeidslys over benk i garasjen. Vil bli fjernet før neste eier overtar boligen.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp en løs liten utebod på verandaen nede.

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Kristiansand Byggrådgivning AS  
Postboks 4066  
4689 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
200607082-47 /EH  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 22.08.2013

### Ferdigattest

---

Byggeplass:	Odderheitunet 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51	Eiendom:	96/688
Ansvarlig søker:	Kristiansand byggrådgivning AS	Adresse:	Postboks 4066 4689 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Bico Eiendom AS	Adresse:	Postboks 7063 4674 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus/flermannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

---

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven 1985 § 99 1. tredje ledd. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for 8 boenheter i rekke slik det er beskrevet i tillatelse av 16.08.2007.

Det minnes om at før ny bygning kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkeloven § 21 og matrikkelforskriften § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Elin Hølmebakk  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver Bico Eiendom AS, Postboks 7063, 4674 KRISTIANSAND S

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSAND S

**Besøksadresse**  
Tollbodgata 22  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Elin Hølmebakk  
**Telefon**  
+47 38 07 55 32

**E-postadresse**  
post.teknisk@kristiansand.kommune.no  
  
**Webadresse**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746



Kristiansand byggrådgivning AS  
Postboks 4066  
4689 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200607082-22

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 13122011

### VEDTAK - GODKJENT ENDRING AV TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Byggeplass: Odderheitunet 37,39,41,43,45,47,49 og 51 Eiendom: 96/280

Tiltakshaver: Bico Eiendom AS Adresse: Pb 7063, 4674 KRISTIANSAND S  
Søker: Kristiansand byggrådgivning AS Adresse: Postboks 4066, 4689 KRISTIANSAND S  
Tiltakstype: Rekkehus Tiltaksart: Oppføring

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

Endringen omfatter kun endret ansvarlig søker fra Valdal Byggjeneste som er under avvikling, til Kristiansand Byggrådgivning as.

#### Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Kristiansand Byggrådgivning as	Sentralt	Søk	1	

Foretak som benytter underleverandører/underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF).

#### Behandlingsgebyr:

Gebyr for ansvarsrett til sammen kr. 350,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

#### Gyldighet:

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

#### Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

#### Postadresse

Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Postboks 417 Lund  
4604 Kristiansand

#### Besøksadresse:

Tollbodgt. 22  
Telefon/telefaks:  
38075530/38075544

#### E-Postadresse:

[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)

#### Webadresse:

<http://www.kristiansand.kommune.no>

Foretaksnummer: NO 963296746 MVA



Valdal Byggtjeneste AS  
Gyldenløves gate 34  
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200607082-13

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato:16082007

### VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.  
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	Odderheitunet 37,39,41,43,45,47,49 og 51	Eiendom:	96/280
Tiltakshaver:	Bico Eiendom AS	Adresse:	Pb 7063, 4674 KRISTIANSAND S
Søker:	Valdal Byggtjeneste AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger mottatt 15.08.2006, med reviderte tegninger for enkelte av boligene mottatt 12.07.2007, og revidert situasjonskart mottatt 27.08.2007 ligger til grunn for godkjenningen. Hvilke boenheter det er reviderte tegninger til fremgår av situasjonskartet mottatt 27.08.2007.

Denne godkjenningen omfatter 8 boenheter med tildelte adresser Odderheitunet 37,39,41,43,45,47,49 og 51.  
Odderheitunet 37,45,47,49 og 51 har bruksareal oppgitt til 142 m<sup>2</sup> pr enhet, fordelt med 82 m<sup>2</sup> i 1. etasje og 62 m<sup>2</sup> i 2. etasje.  
Odderheitunet 39, 41 og 43 har bruksareal oppgitt til 134 m<sup>2</sup> pr enhet, fordelt med 78 m<sup>2</sup> i 1. etasje og 56 m<sup>2</sup> i 2. etasje.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedr avstand til nabogrense. Dispensasjonen gis på vilkår av at det ikke blir vindu i 1. etasje i gavlvæggen på nr 51. Det må etableres en grensemarkering i formålsgrensen mot friområdet i form av for eksempel et gjerde.

Friområdene må ikke skades ved opparbeiding av byggeområder.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

#### Søknaden:

Søknaden mottatt 15.08.2006 ble avslått, da tiltaket var avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens §70 vedr avstand til nabogrense.

I dette delfeltet er 3 boliger redusert med 600 mm i bredden, slik at byggene er kommet noe lenger bort fra formålsgrensen mot friområdet. Avstand til friområdet er nå vist til ca 2 meter.

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

**Besøksadresse:**  
Tollbodgt. 22  
**Telefon/telefaks:**  
38075530/38075544

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA

**Gjeldende plangrunnlag:**

Reguleringsplan for Odderhei 2. Godkjent 10.12.2003. Formål : Atriumshus

**Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens §70.2 vedr avstand til nabogrense, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkaet "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra pbl § 70-2, vedrørende avstand til nabogrense.

Hensynet bak denne bestemmelsen er bla brann og lysforhold til omkringliggende bebyggelse, men avstand til nabogrense kan også innvirke på graden av privatisering på tilstøtende friområde. Det er ikke brann/lys forhold mot nabogrense som er problematisk i denne saken, da arealet rundt er avsatt til friområde, og derfor ikke skal bebygges. Det er imidlertid viktig at friområdet ikke privatiseres utover byggeområdet.

Ved å tydeliggjøre grensen mellom friområde og byggeområde, samt at det ikke tillates vinduer i 1. etasje ut mot friområde, vil graden av privatisering minskes betraktelig.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

**Estetiske krav:**

Tiltaket er vurdert til å tilfredstille plan- og bygningslovens § 74-2.

**Beliggenhet og høydeplassering:**

Høydeplasseringen definert som ok gulv godkjennes på coter vist på situasjonsplan mottatt 27.08.2007.

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

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

**Parkering og uteareal:**

Tiltaket utløser krav om 2 parkeringsplasser pr enhet på egen grunn. Disse er vist på situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist. Det er i tillegg krav om 0,25 p.plass pr boenhet til gjesteparkingsplasser. Disse skal opparbeides, og merkes med skilt gjesteparkering før tiltaket tas i bruk.

Uteareal skal være felles for alle boenhetene i både A1 og A2, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 10-2. I fellesområdet skal det opparbeides sandlek, jfr reguleringsbestemmelsenes § 2.1. Sandlek er plassert i område A1.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket følgende adresser: Odderheitunet 37,39,41,43,45,47,49 og 51. Parkvesenet har hatt dispensasjonssøknaden til uttalelse, og har vurdert at omsøkte avstand til friområde er akseptabelt, dersom det settes vilkår. Parkvesenet minner også om at sandlek og tilstøtende turveger skal opparbeides.

**Avfall:**

Byggeavfall må behandles i henhold til «Retningslinjer for behandling av bygge- og rivingsavfall i Kristiansand Kommune» vedtatt av byutviklingsstyret 15.01.1998.

**Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:**

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tilgrensende innregulert stier må opparbeides. Det må foreligge en godkjent utomhusplan for dette.

Det minnes om reguleringsbestemmelsenes § 8.3 om at regulerte stier i planområdet opparbeides i tilknytning til det enkelte delfelt. Dette innebærer at det ikke vil bli gitt brukstillatelse til boliger innenfor dette området før tilgrensende stier er opparbeidet i hht godkjent utomhusplan.

**Gyldighet:**

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet **innen** 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Behandlingsgebyr for ansvarsrett:**

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Valdal Byggjeneste as	Sentralt	Søk	2	
350,-	SMS Arkitekter AS	Sentralt	Pro/Kpr	2	Bygningsmessig prosjektering

**Samlet gebyr:**

Behandlingsgebyr kr. 53.250,- + samlet gebyr for ansvarsrett kr. 700,- = kr. 53.950,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

**Klageadgang:**

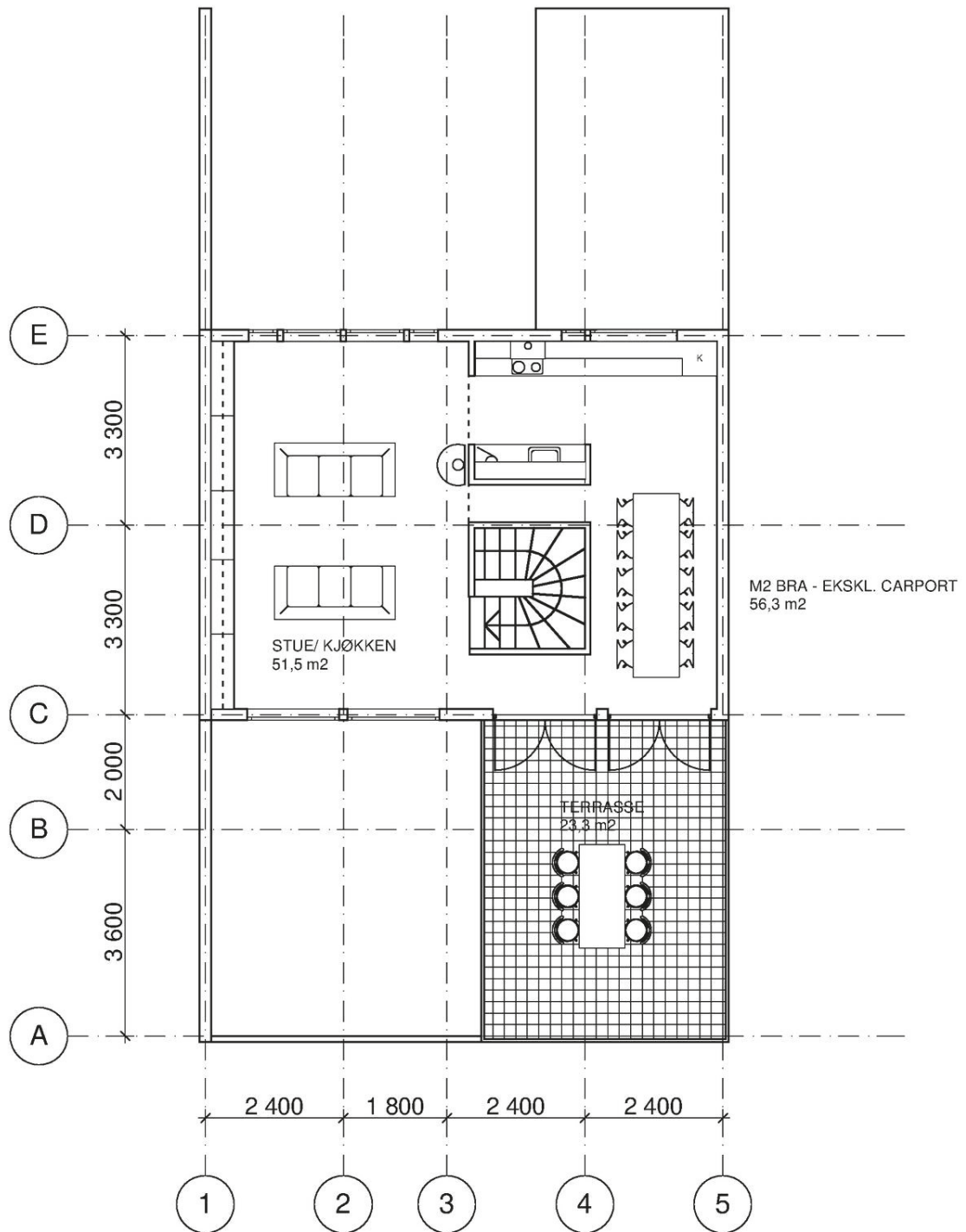
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.  
Evtnt klage på adressetildeling må rettes til Oppmålingsvesenet.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist  
Saksbehandler

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Kopi til: Tiltakshaver



Rev. 0  
10.07.07, VM

**SMS**

Prosjekt/Byggherre:  
**ØDDERHEI ATRIUM**

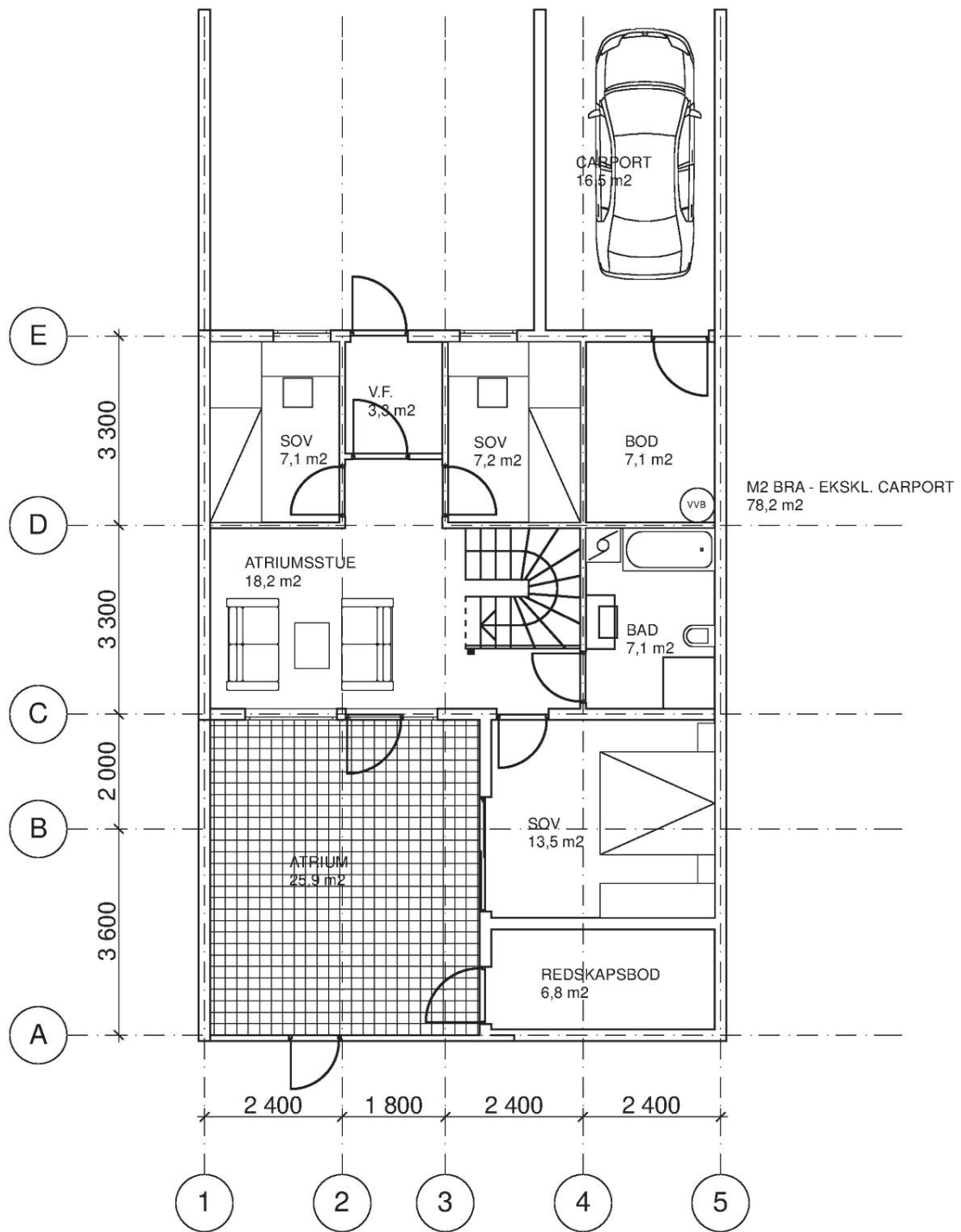
Dato:  
10.07.07

Mål:  
1:100

Tegn.tittel: **Plan 2.etg. Alle alternativ - 1**

Dak.:  
VM

Ansv.:  
VM



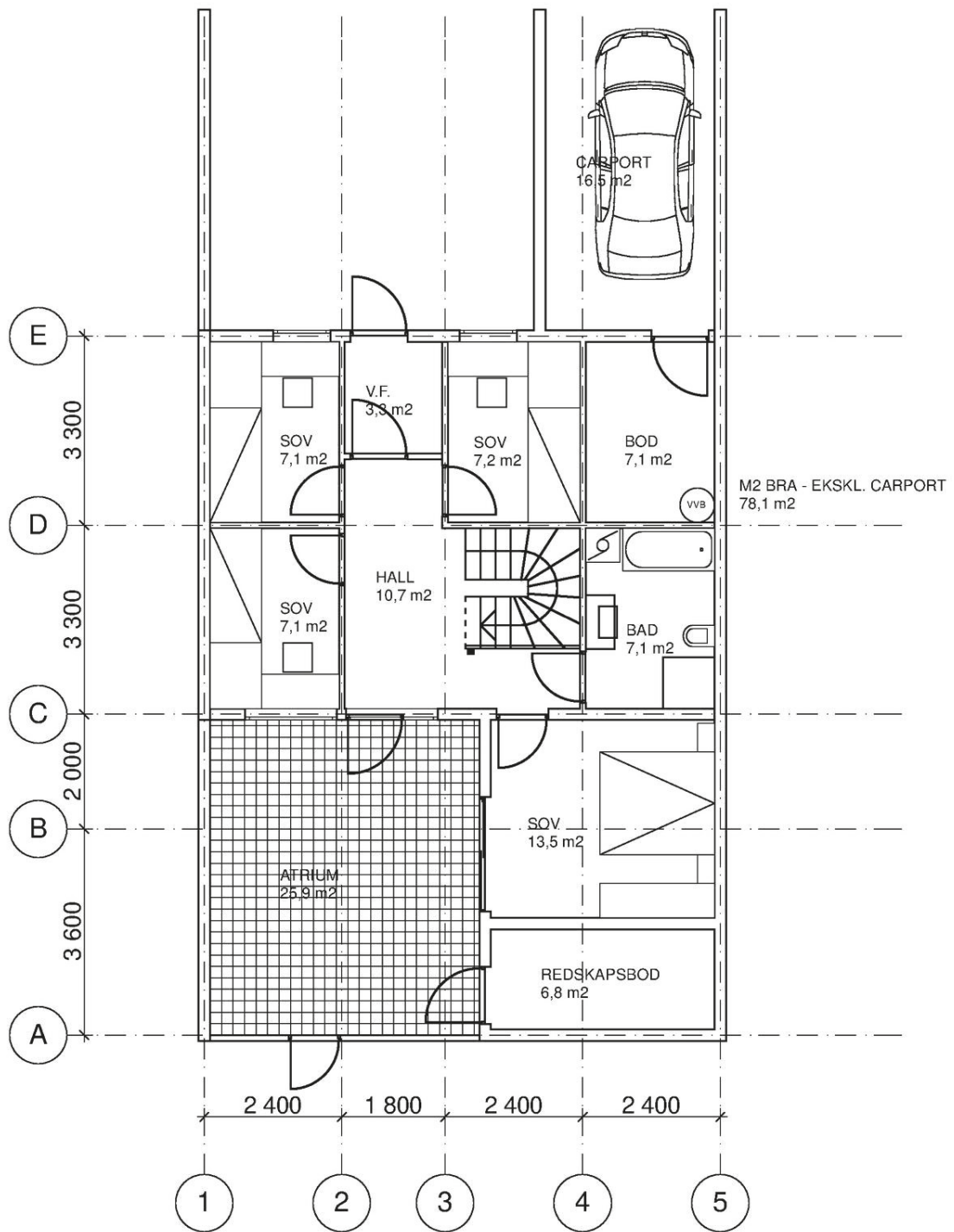
Rev. 0  
10.07.07, VM

**SMS**

Prosjekt/Byggherre:  
**ODDERHEI ATRIUM**

Tegn.tittel:  
**Plan 1 etg. Alternativ A-1**

Dato: 10.07.07	Mål: 1:100
Dak.: VM	Ansv.: VM

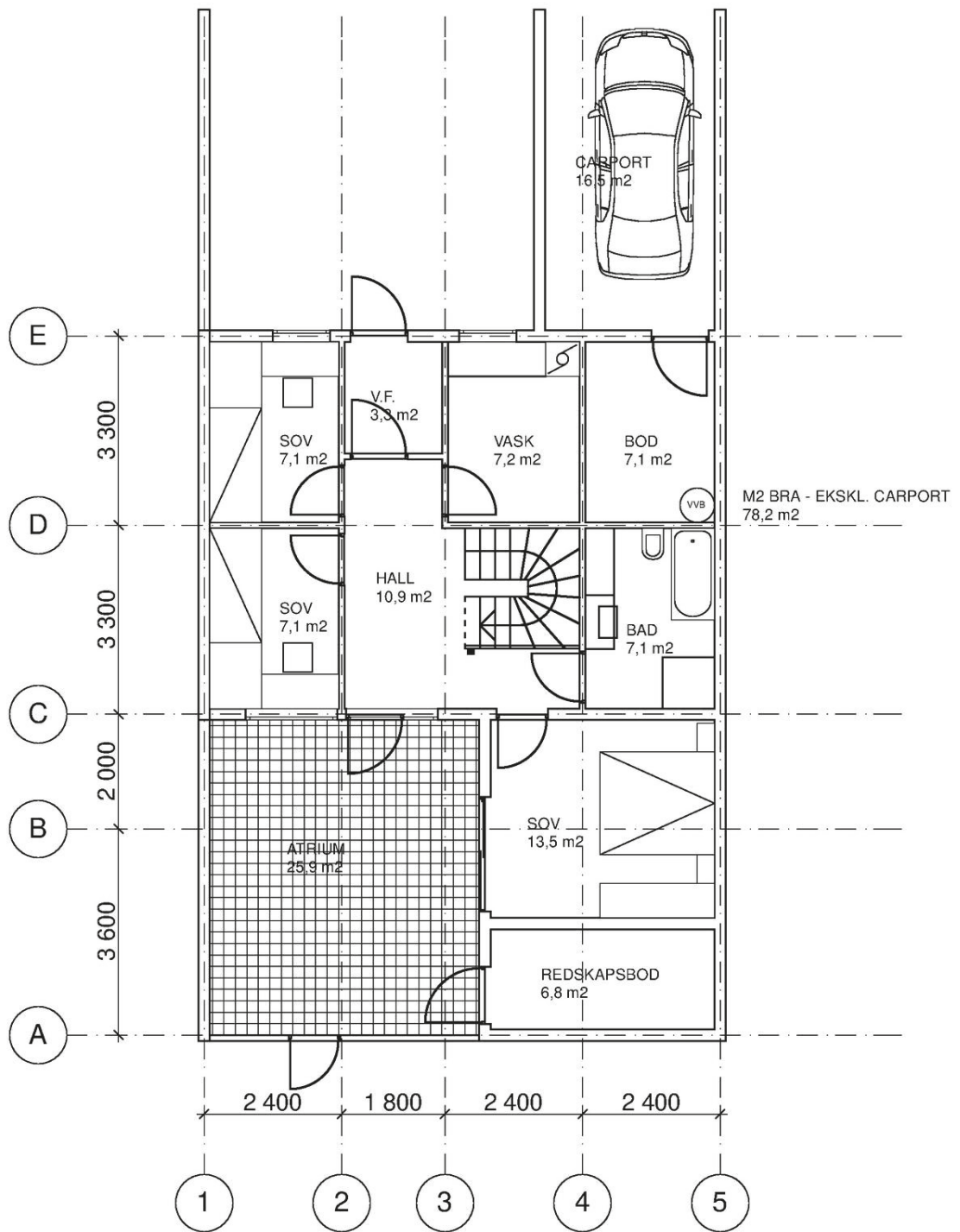


Rev. 0  
10.07.07, VM

**SMS**

Prosjekt/Byggherre:  
**ODDERHEI ATRIUM**  
Tegn.tittel:  
**Plan 1etg. Alternativ C-1**

Dato: 10.07.07	Mål: 1:100
Dak.: VM	Ansv.: VM



Rev. 0  
10.07.07, VM

**SMS**

Prosjekt/Byggherre:  
**ODDERHEI ATRIUM**

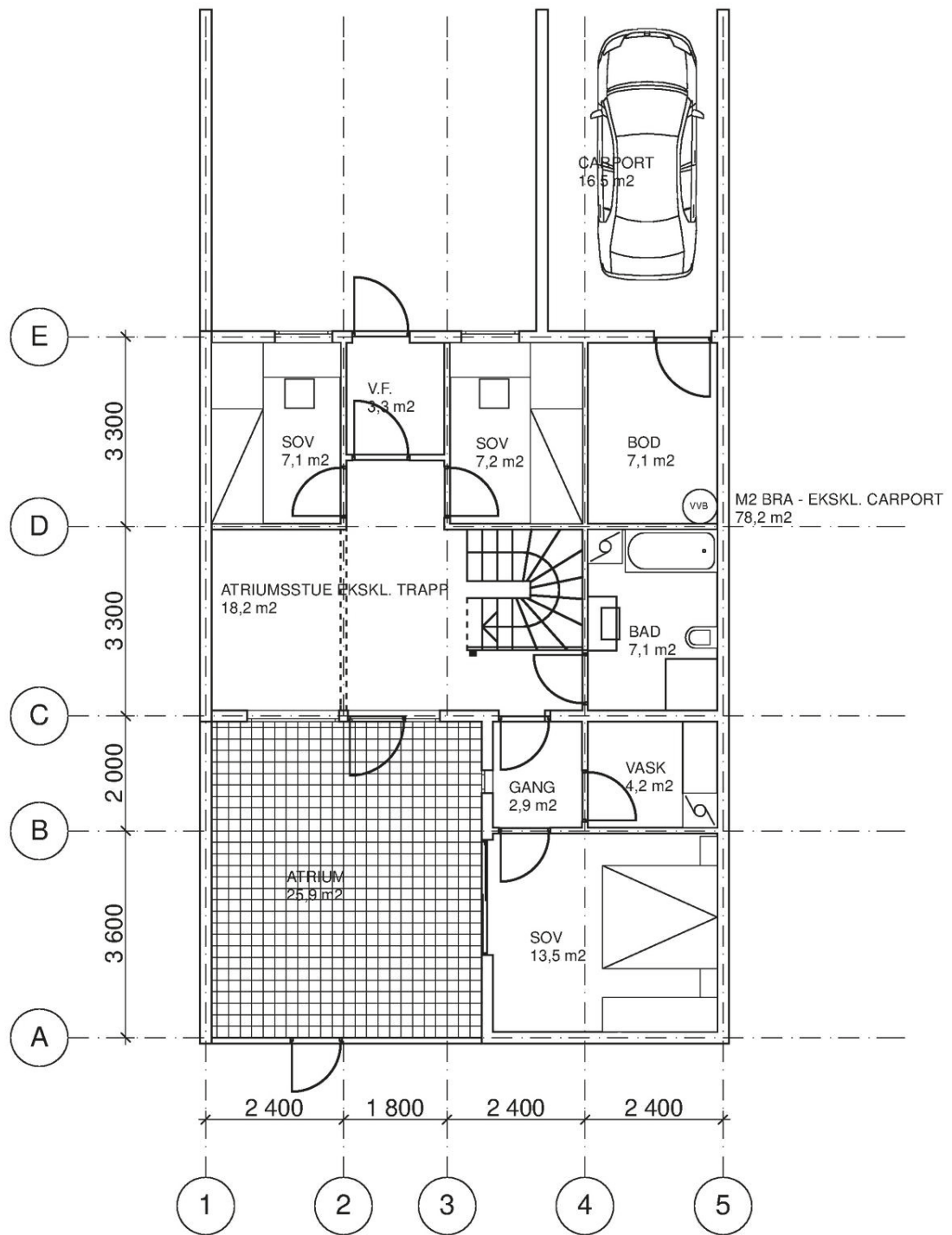
Tegn.tittel:  
**Plan 1 etg. Alternativ D-1**

Dato:  
10.07.07

Mål:  
1:100

Dak.:  
VM

Ansv.:  
VM



Rev. 0  
10.07.07, VM

**SMS**

Prosjekt/Byggherre:  
**ODDERHEI ATRIUM**

Tegn.tittel:  
**Plan 1etg. Alternativ E-1**

Dato:  
10.07.07

Mål:  
1:100

Dak.:  
VM

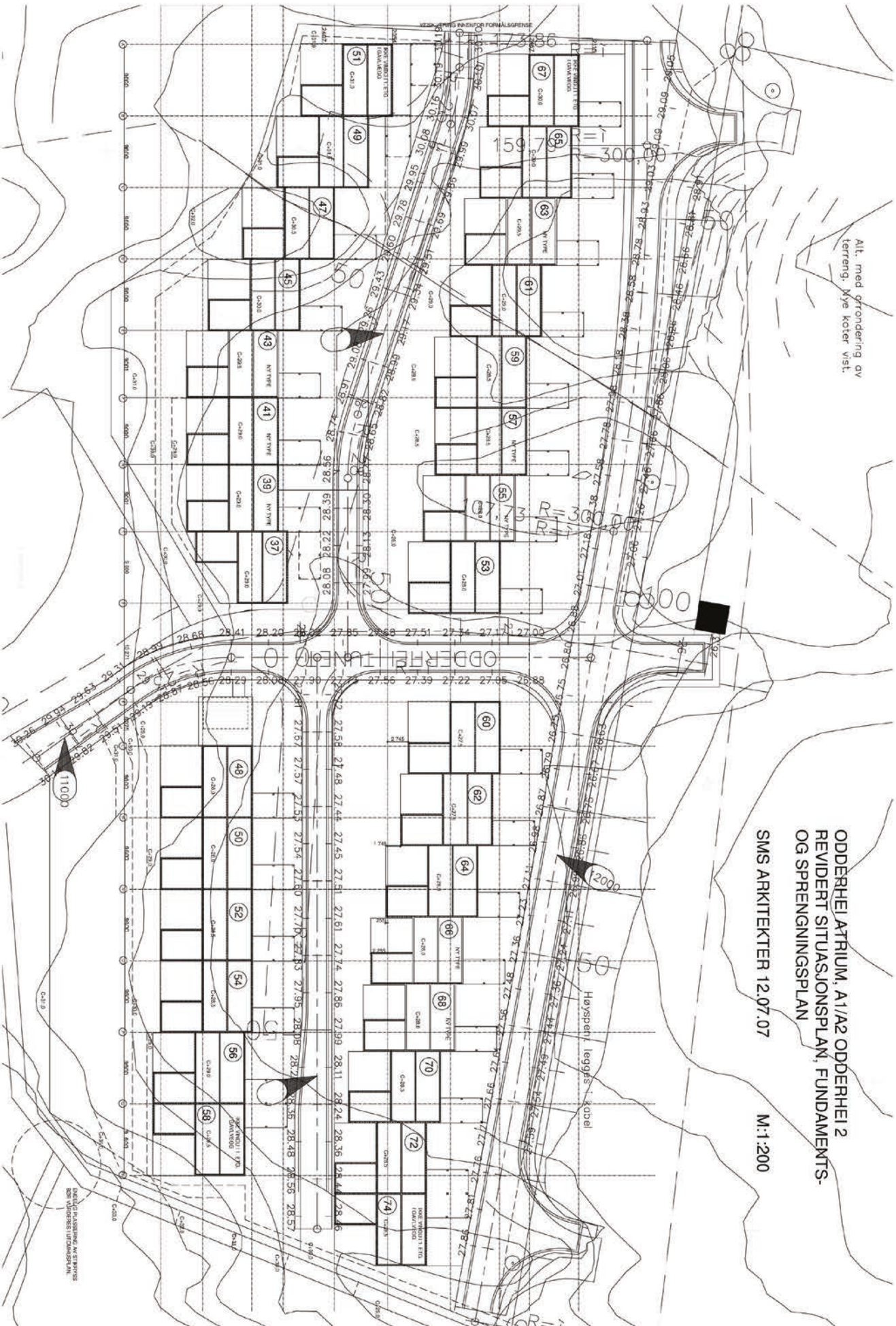
Ansv.:  
VM

Allt med grøndering av  
terreng. Nye koter vist.

ODDERHEI ATRIAM, A1/A2 ODDERHEI 2  
REVIDERT SITUASJONSPLAN, FUNDAMENTS-  
OG SPRENGNINGSPLAN

SMS ARKITEKTER 12.07.07

M:1:200



KRISTIANSAND KOMMUNE		byggjeneste as	
Saksnr.	200607082	Dok.nr.	
27 AUG. 2007			
Enhet/Saksbeh.	PLBY	Arkivkode	96/280
Unnt. off. iht.			

Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

Gyldenløves gate 34  
4614 Kristiansand  
Telefon: 38 07 16 40  
Telefaks: 38 07 16 41  
E-post: firmapost@valdal.no  
Org. nr.: 979 311 427 MVA

24.08.2007

Deres ref.: 200607082, 07828, 07829, 07830 Jorann Tørnkvist

## Odderhei Atrium – Atriumsboliger Revidert situasjonsplan/utomhusplan

Jeg viser til møte med Bjørn Harald Andersen og Jorann Tørnkvist 21.08.2007.

Det ble da avtalt det måtte sendes inn revidert plan som viser:

- 8 gjesteparkeringsplasser
- Noe utvidelse av lekeplass syd for nr. 60 – 64
- Oppstillingsplass hvor søppeldunker kan plasseres på hentedagen

Vedlagt oversendes de reviderte planer. Når det gjelder oppstillingsplass for søppeldunker så er skriften så liten at de kan være vanskelige å se. Men de ligger på begge sider av adkomstveien like ved der hvor det tidligere var ei søppelbod.

### Vedlegg:

E 1	Situasjonsplan, fargelagt A3	M 1:500
E 2	Situasjonsplan, sort/hvitt	M 1:200

Med hilsen

  
Harry Valdøl

Kopi følgeskriv: [saellmann@bico.no](mailto:saellmann@bico.no)  
[moe@sms-as.no](mailto:moe@sms-as.no)  
[okk@hodne.no](mailto:okk@hodne.no)  
[birger.nilsen@gcon.no](mailto:birger.nilsen@gcon.no)

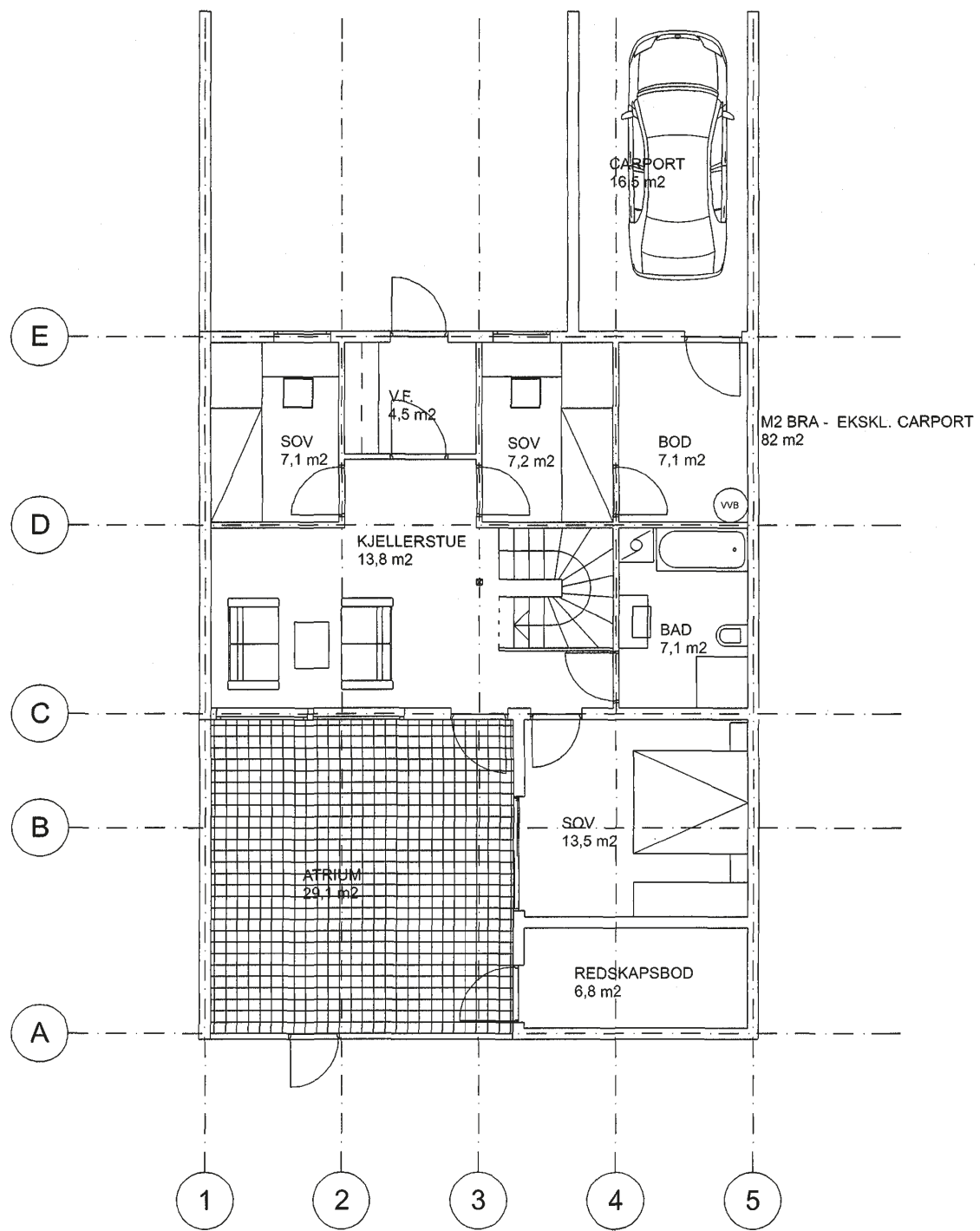




Prosjekt	0490
Arkitekt	BICO AS
Byggherre	ODDERHEI ATRILUM
Dato	09/13/21
Skala	
Blatt	
Arkiv	
Rev.	
Rev.	
Rev.	
Rev.	
Rev.	

ODDERHEI ATRILUM  
BICO AS  
Situasjonsplan

E-3



Rev. B  
05.07.06, VM

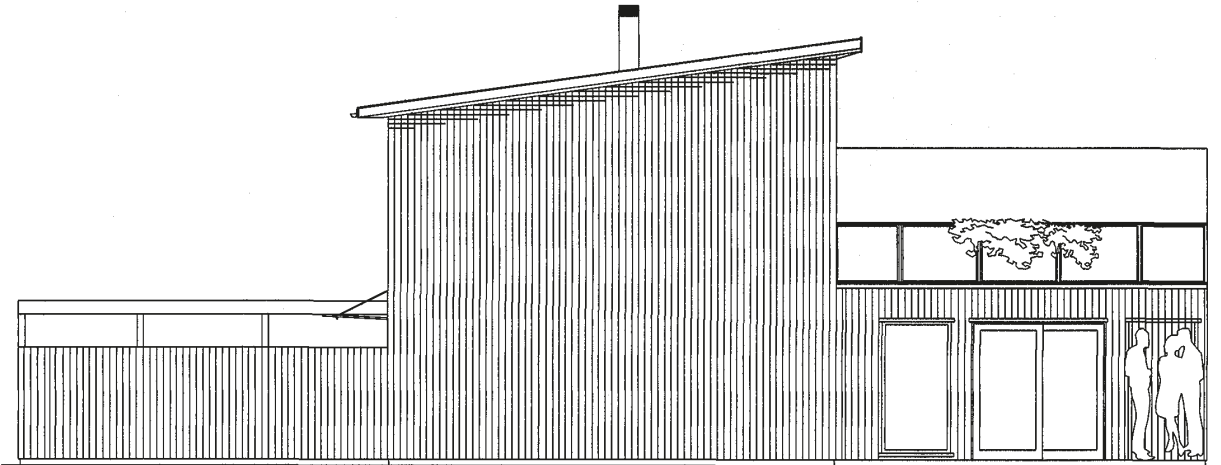


Prosjekt/Byggherre:  
**ODDERHEI ATRIUM**

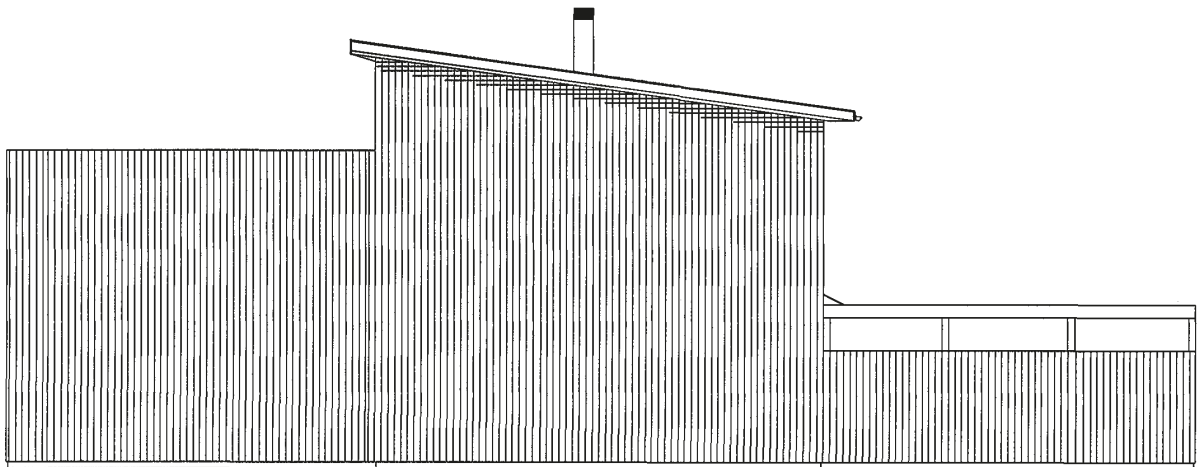
Tegn.tittel: **Plan 1 etg. Alternativ B**

Dato:	08.06.06	Mål:	1:100
Dak.:	MM	Ansv.:	VM

E-7



(Alternativ E)



Rev. B  
05.07.06, VM

**STMS**

Prosjekt/Byggherre: **ODDERHEI ATRIUM**

Dato:  
08.06.06

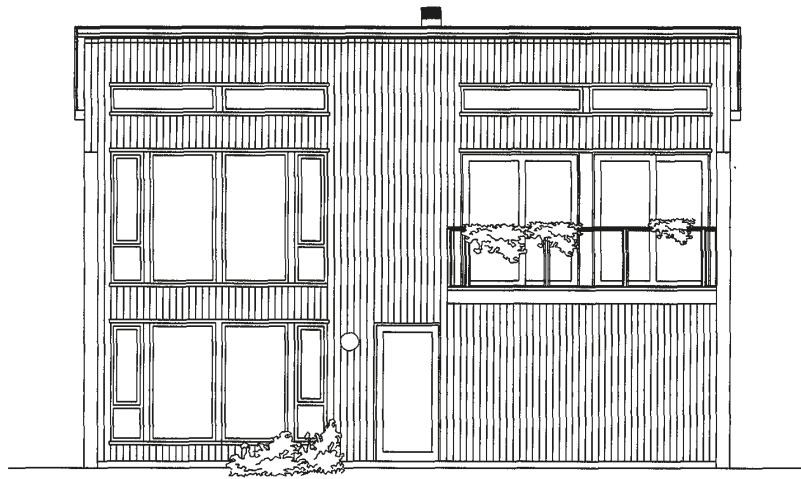
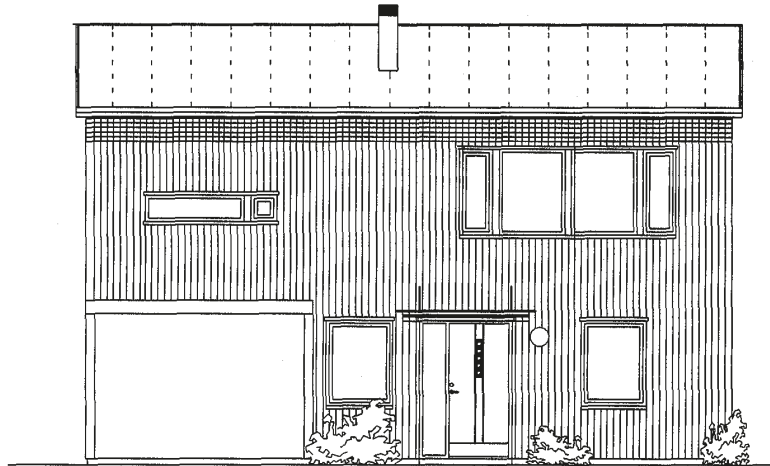
Mål:  
1:100

Tegn.tittel: **Fasade 2**

Dak.:  
MM

Ansv.:  
VM

E-8



Rev. B  
05.07.06, VM

**SMS**

Prosjekt/Byggherre: **ODDERHEI ATRIUM**

Dato:  
08.06.06

Mål:  
1:100

Tegn.tittel: **Fasade 1, alternativ A**

Dak.:  
MM

Ansv.:  
VM

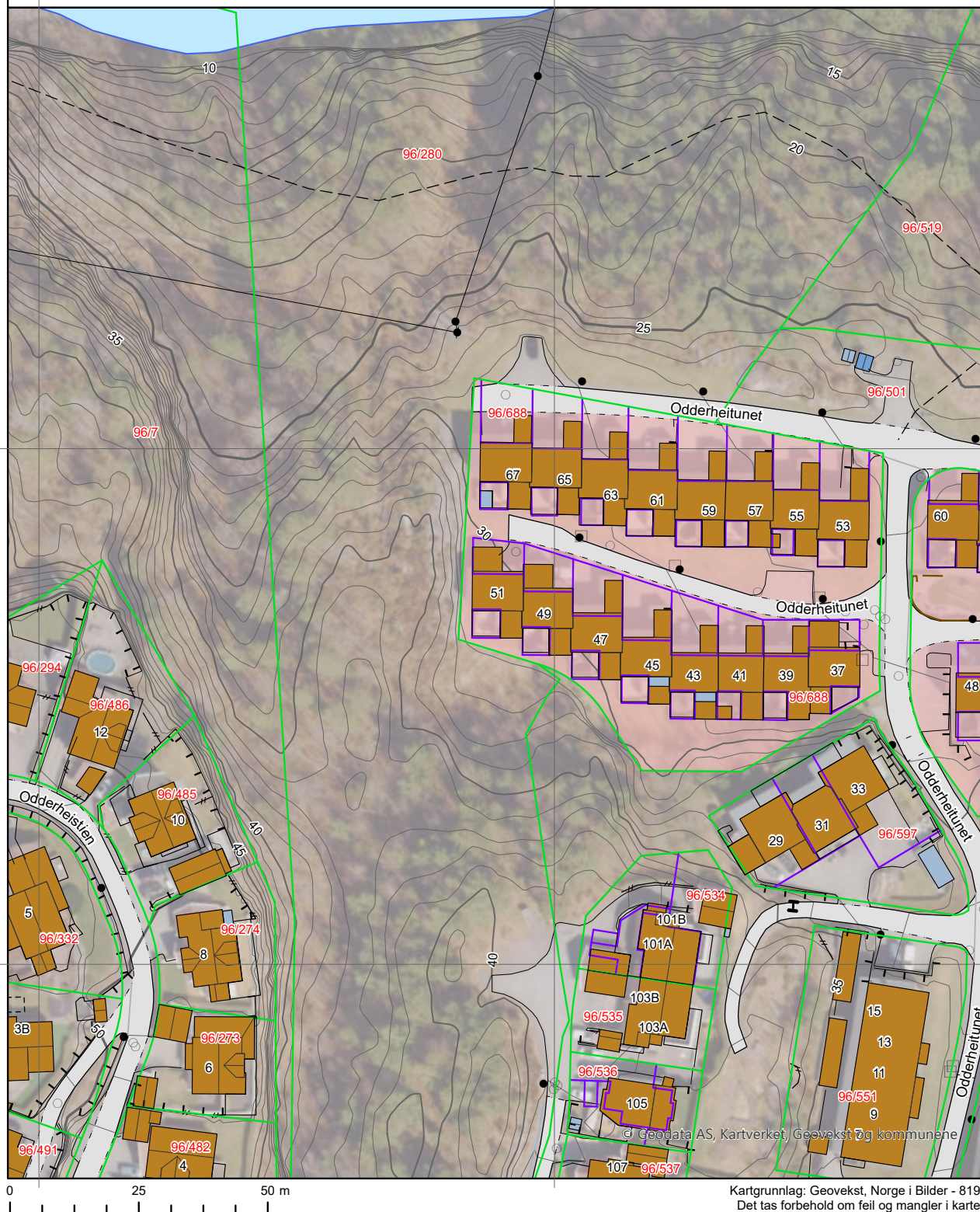
Kommune: 4204 Kristiansand  
Eiendom: 4204/96/688/0/8

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm            | <span style="color: red;">- - -</span> Omtvistet grense    |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm          | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm         | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm          | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm        | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">—</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |



















Målestokk 1:1000  
Dato: 21.4.2026









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

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Odderheitunet 51

Dato: 22.04.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



## **Plan nr. 816.**

### **Reguleringsbestemmelser for Endret reguleringsplan ODDERHEI 2, Deler av Gnr. 96, bnr. 10,122 og 280.**

**Godkjent av bystyret i Kristiansand 10.12.2003.  
Tidligere plan godkj. byst. 06.03.2002 utgår.**

#### **§ 1 Generelt**

Reguleringsplanen inneholder:

- Byggeområder; boliger m/ tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområder; kjørevei, gang-/ sykkelvei, fortau, gjesteparkeringsplasser, annet vegformål
- Friområder; herunder lekeplasser og balløkker
- Fareområder; høyspenttrassè
- Spesialområder; kommunaltekn. anl./trafo, frisisiktsoner
- Fellesområder; felles adkomstveier

#### **§ 2 Byggeområder 25-1 generelt**

Boligenhetene deles inn i områder med ulik bebyggelse herunder; eneboliger, eneboliger i kjede, områder for atriumshus og område for terrassert blokkbebyggelse.

For bygninger med tillatt underetasje er kotehøyde for o.k. ferdig gulv i underetasje (U01) vist på plankartet. I bygninger uten underetasje er kotehøyde for o.k. ferdig gulv hovedetasje (H01) vist på plankartet. Maksimum mønehøyde er vist på plankartet.

Terrenginngrep, plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på søknad om byggetillatelse selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen.

Parkering skal løses i henhold til vedtekt til Pbl § 69.

##### **2.1 Byggeområde A1 og A2**

Boliger kan oppføres som vist på planen. Områdene skal bygges ut med en ensartet hustype. For områdene gjelder %-BYA=40%. 3 boligenheter i område A1 og 2 boligenheter i område A2 skal ivareta tilgjengelighet for alle.

Det skal foreligge godkjent felles rammesøknad for hele område A1 og A2 før arbeidene i området kan startes opp. Området skal bebygges med 15-30 boenheter. Det skal opparbeides 1 ¼ p-plasser i fellesanlegg eller 2 pr. enhet på egen grunn. Det skal i tillegg innenfor delområdene opparbeides ¼ p-plass pr. boenhet. Sandlek skal opparbeides på felles uteareal. Utearealer skal avsettes i henhold til byggeforskriftene.

##### **2.2 Byggeområde B1 og B3**

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område B1 gjelder %-BYA=35%, for område B3 gjelder %-BYA=25%. 1 boenhet i område B1 og 1 boenhet i område B3 skal ivareta tilgjengelighet for alle som vist på plankartet. I område B1 kan nr. 101 og 103 bebygges med en 4-mannsbolig. Nr. 105 og 107 kan hver bebygges med 1 boenhet samt en hybel på inntil

55 m2, nr. 109 med 1 boenhet og nr. 5 med 1 boenhet. Område B3 kan bebygges med til sammen 2 boenheter, hvorav nr. 17 kan bygge en hybel på inntil 55 m2.

### **2.3 Byggeområde C1 og C2**

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område C1 gjelder %-BYA=45% og området kan bebygges med inntil 10 enheter. For område C2 gjelder %-BYA=45 % og området kan bebygges med inntil 20 enheter. Det skal anlegges felles garasje på deler av bakkeplan. 15 boenheter skal ivareta tilgjengelighet for alle som vist på planen. Det skal foreligge godkjent felles rammesøknad for hvert av delfeltene før byggearbeider kan igangsettes.

### **2.4 Byggeområde D1, D2a og D2b**

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område D1 gjelder %-BYA=25%, for område D2a gjelder %-BYA=40% og for område D2b gjelder %-BYA=25%. 2 boenhet i område D1, 2 boenheter i område D2a og 2 boenheter i område D2b skal ivareta tilgjengelighet for alle som vist på plankartet. Det skal foreligge felles rammesøknad for nr. 2, 4, 6 og 8. Tomtene kan til sammen bebygges med 6 boenheter m/tilhørende fellesanlegg. Nr. 77 og 79 i delfelt D2b kan i tillegg til hovedboenhet ha en hybel på inntil 55 m2.

### **2.5 Byggeområde E1, E2a, E2b, E3a og E3b**

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område E1 gjelder %-BYA= 25%, for område E2a, E2b og E3a gjelder %-BYA=35% og for område E3b gjelder %-BYA=35%. Alle tomtene i område E1 kan bebygges med 1 boenhet samt en hybel på inntil 55 m2. Alle tomtene i E2a, E2b og E3a kan bare bebygges med 1 boenhet. For område E3b kan nr. 1,2,3,4 og 5 bebygges med 1 boenhet samt en hybel på inntil 55 m2, nr. 6 og 8 kan bare bebygges med 1 boenhet hver og på nr. 7, 9, 11 og 13 kan det til sammen oppføres inntil 12 enheter m/tilhørende fellesanlegg. Det skal opparbeides 1 ¾ p-plass pr. boenhet i fellesanlegg innomhus og felles sandlek utomhus.

### **2.6 Byggeområde F1, F2 og F3**

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område F1 gjelder %-BYA=20%, for område F2 gjelder %-BYA= 25%, for område F3 gjelder %-BYA=25%. Med unntak av nr. 76 i F1 som kan bebygges med 1 boenhet samt hybel på inntil 55m2, kan tomtene bare bebygges med 1 boenhet.

### **2.7 Byggeområde G1, G2 og G3**

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område G1 gjelder %-BYA=20%, for område G2 gjelder %-BYA= 25% og for område G3 gjelder %-BYA=40%. 2 boenheter i område G1 og 2 boenheter i område G2 skal ivareta tilgjengelighet for alle som vist på planen. Nr. 41, 43 og 49 i G1 kan bebygges med 1 boenhet samt en hybel på inntil 55 m2. Nr. 51, 53 og 57 i G2 kan bebygges med 1 boenhet samt en hybel på inntil 55 m2. de øvrige tomtene i disse områdene kan bare bebygges med 1 boenhet. G3 kan bebygges med inntil 16 enheter m/tilhørende fellesanlegg. Det skal foreligge godkjent felles rammesøknad for hele område G3 før byggearbeider her kan igangsettes.

### **2.8 Byggeområde H2, H3a, H3b og H4**

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område H2 gjelder %-BYA=25% og for område H3a, H3b og H4 gjelder %-BYA=20%. 1 boenhet i område H3b skal ivareta tilgjengelighet for alle som vist på planen. Alle enhetene i H2 og nr. 35 i H3b kan bebygges med 1 boenhet samt hybel på inntil 55 m2. Alle enhetene i H3a og H4 samt nr. 33 i H3b kan bare bebygges med 1 boenhet.

### **2.9 Byggeområde I1**

Området er avsatt til terrassert blokkbebyggelse med tilhørende fellesanlegg. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området. For området I1 gjelder %-BYA=45%.

10 boligenheter skal ivareta tilgjengelighet for alle. Bygningsmassen skal terrasserer og deles i min. 3 bygningskropper med luft i mellom. Det skal opparbeides 1 ¼ p-plass pr. boenhet i fellesanlegg innomhus og felles sandlek utomhus. Felles gjeste p-plasser, ¼ pr boenhet, opparbeides utomhus.

### § 3

#### Trafikkområder 25-3

Kjøreveier, gang-/ sykkelvei, fortau og gjesteparkeringslasser opparbeides som vist på planen.

### § 4

#### Friområder 25-4

Friområder opparbeides som anvist på planen. Terreng og vegetasjon i friområdene skal ikke skades ved opparbeiding av byggeområder og trafikkarealer. Areal for snøopplag er avsatt i friområder. Opparbeidelse av stier skal skje i samsvar med godkjent utomhusplan. Det skal utarbeides utomhusplan for opparbeidelse av friområdene før arbeidene med disse kan ta til. Sandlekeplasser og kvartalslekeplass skal opparbeides i tråd med kommunens vedtekter (jfr Pbl§ 69). Tilgjengelighet for funksjonshemmede skal ivaretas i tilrettelagte lekeområder.

Innenfor området Fr1 er det avsatt areal til kvartalslekeplass. Daldraget mellom de to balløkkene kan fylles opp til kote 25-30. Oppfyllingen og opparbeidningen av Fr1 skal skje i henhold til utomhusplan.

### § 5

#### Fareområder 25-5

Fareområdene omfatter areal under eksisterende høgspenlinje med sikkerhetssone. Det kan ikke oppføres bygninger i fareområdet

### § 6

#### Spesialområder 25-6

##### 6.1 Frisiktsoner

Arealer avsatt til frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over vegbanen.

##### 6.2 Kommunaltekniske anlegg

Det kan oppføres pumpestasjoner m/fordrøyningstanker og transformatorer for el-tilførsel til området, som vist på planen.

### § 7

#### Fellesområder 25-7

##### 7.1. Felles adkomst

Felles adkomstveier opparbeides som vist på planen. Felles atkomst nord i Odderheitoppen er for nr. 7, 9, 28 og 30. Felles atkomst sør i Odderheitoppen er for nr. 2, 4, 6, 8, 10, og 12. Felles atkomster i veg 5 er for nr. 23, 25 og 27 samt en for nr. 28 og 31. Felles atkomst fra veg 7 er for 80 og 82. Felles atkomst nord i veg 9 er for tomt 85, 86, 87 og 88.

### § 8

#### Rekkefølgebestemmelser 26

##### 8.1 Utbyggingsrekkefølge

Før anleggsarbeid igangsettes skal det utarbeides tekniske planer herunder utomhusplan som viser hovedelementer/hovedstruktur med hensyn til marksikring, terrengbearbeiding, standard på stier, utsiktspunkt mv. samt vurdering av behov for rassikring.

Før utbyggingen kan igangsettes, skal erstatningsareal for uteskoleområdet være ferdig opparbeidet. Det samme gjelder støyskjermingstiltak for boligene langs Odderhei som overstiger grenseverdiene for støy pga. økt trafikkbelastning.

### **8.3 Friområder**

Sandlekeklass Fr11 skal være ferdigstilt før bolig nr 5 i område D får igangsettingstillatelse. Sandlekeklass Fr12 skal være ferdigstilt før bolig nr 5 i område A, B eller C får igangsettsings-tillatelse.

Sandlekeklass Fr13 skal være ferdigstilt før bolig nr 5 i område E eller H får igangsettingstillatelse.

Sandlekeklass innenfor Fr 7 skal opparbeides samtidig med uteområdene F og I.

Sandlekeklass i G3 opparbeides samtidig med G3.

Sandlekeklass i friområde ved felt H skal plasseres i utomhusplan og være ferdigstilt før bolig nr. 5 i område H får igangsettingstillatelse.

Kvartalslekeklassen i Fr1 med balløkker, akebakke og sti samt stier i Fr2, vestlige deler av Fr 4 og snarvei til Dvergsnes skole via Fidjekilen (utenom planområdet) skal være ferdig opparbeidet i h.h.t godkjent utomhusplan når det er gitt igangsettingstillatelse for 60 boenheter i planområdet. Øvrige stier i planområdet opparbeides i tilknytning til det enkelte delfelt.

Parkeringsarealene i C1, D2b og G2 kan benyttes som midlertidige riggområder inntil delfeltene er utbygd.

Kristiansand 26.05.2003

Rev. A: 18.09.03 iht. Tilbakemelding fra PBE etter utleggelse til off. ettersyn.

Rev. B: i h.h.t. bystyrets vedtak 10.12.2003

Skrivefeil i best. rettet opp i samsvar med brev av 28.09.04.

Godkjent av bystyret i Kristiansand 10.12.2003 som sak nr. 227

Plan- og bygningssjefen.





# Årsmøte 2026

Sameiet Odderhei Atrium

24. mars kl 20.00



# Sakliste

---

## Åpning

1. Valg av ordstyrer, referent, og to personer til å signere protokollen
2. Godkjenning av innkallelse
3. Styrets årsberetning
4. Regnskap 2025 og budsjett 2026
5. Vedlikeholdsplan
6. Plan for dugnad
7. Forslag til sameiet
8. Valg av ny styreleder og styremedlem
9. Diverse



Punkt 1 og 2

---

Ordstyrer

---

Referent

---

To til å signere protokollen

---

Godkjenning av innkallelse

## Punkt 3: Styrets årsberetning

**Styreleder: Leonardo Cardona (Nr 45)**  
**Kasserer: Christin Svendsen Nyquist (Nr 48)**  
**Styremedlem: Johan Tomter (Nr 56)**  
**Styremedlem: Mari Løvdal Haugen (Nr 66)**

- Styret har vært samlet til styremøte 3 ganger, samt et ekstraordinært styremøte i forhold til regnskapet.
- Det ble vedtatt å sette opp felleskostnadene og fjerne styrehonorarene
- Redskapsboden ble forsterket med reisverk, fundament og tak i en felles dugnad etter sommeren.
- Styret takker på forhånd de som er klare for dugnad 7.mai og bidrar til å opprettholde et trivelig bomiljø.
- I perioden har styret byttet forsikringsselskap til Frende (sept 25)
- Styret har vedtatt å si opp avtalen med Norsk Brannvern, som et ytterligere tiltak for sameiets økonomi

## Punkt 4: Økonomi

- 1) Nøkkeltall:
- Penger i bank 31.12.2024: kr 53 609,33
- Penger i bank 31.12.2025: kr 87 779,10
- Dette betyr at sameiet har styrket likviditeten med ca. kr 34 170, altså et sunnere økonomisk utgangspunkt inn i 2026.

- 2) Resultat 2025
- Regnskapet viser et overskudd på kr 34 170, mens budsjettet la opp til et underskudd på 39 023. Det er et positivt avvik på totalt ca. 73 000 kr.
- Hovedårsaker til bedre resultat:
- Brøyting ble 15 100 kr billigere enn budsjett
- Gatebelysning ble litt lavere
- Styrehonorar, AGA og sosiale kostnader ble ikke brukt
- Telenor-kostnaden ble noe lavere enn budsjett
- Ingen utbetaling til Odderhei 2 velforening
- Hovedårsaker til økte kostnader:
- Forsikringspremien ble 48 637 kr høyere enn budsjettet

- 3) Hovedpunkter i budsjett 2026
- Fellesutgifter økt til 648 000 kr
- Forventede utgifter i 2026: 595 100 kr
- Forventet overskudd: 140 679 kr

	Budsjett 2025	Regnskap 2025	Budsjett 2026
Penger i bank(31.12.2024)	kr 53 609,33	kr 53 609,33	kr 87 778,76
<b>Inntekter:</b>			
Fellesutgifter	kr 540 000	kr 568 800,00	kr 648 000
Tilskudd Kristiansand Kommune			
Kredittrenter	kr 297	kr 297,00	
<b>Sum inntekter:</b>	<b>kr 540 297</b>	<b>kr 569 097,00</b>	<b>kr 735 779</b>
<b>Utgifter:</b>			
Forsikring	kr 170 000	kr 218 637,00	kr 200 000
Gatebelysning	kr 25 000	kr 22 967,28	kr 10 000
Brøyting	kr 45 000	kr 29 900,00	kr 70 000
Diverse utlegg	kr 7 000	kr 1 254,60	kr 10 000,00
Norsk Brannvern	kr 18 000	kr 17 003,75	kr 18 000,00
Styrehonorar	kr 72 000	kr 0,00	kr 12 000
Telenor tv/internett	kr 250 000	kr 245 115,60	kr 260 000
Bankgebyrer /Omkostninger	kr 120	kr 49,00	kr 100
Felles innbetaling Odderhei 2 velforen	kr 10 200,00	kr 0,00	kr 0,00
Arbeidsgiveravgift	kr 6 000,00	kr 0,00	kr 0,00
Sosialt: Sommerfest/jul		kr 0,00	kr 10 000,00
Fikse bod	kr 5 000,00	kr 0,00	kr 10 000,00
<b>Sum utgifter:</b>	<b>579 320</b>	<b>kr 534 927,23</b>	<b>600 100</b>
<b>Resultat:</b>	<b>-kr 39 023</b>	<b>kr 34 169,77</b>	<b>kr 135 679</b>
<b>SUM:</b>	<b>kr 14 586,33</b>	<b>kr 87 779,10</b>	<b>kr 223 457,52</b>

## Punkt 5: Vedlikeholdsplan

### Generelt:

- Det er anbefalt å ta opp noen bord på terrassen(e) og få inspisert, samt fjernet løv og annet.
- Sjekk av takrenner og avløpsrør og rengjøring av disse.
- Gressklipper kart

## Punkt 6: Dugnad

- **Dato: 7.5 kl 17:00, samkjører med Odderhei 2 Velforening.**

Gjøre mål:

- Forsterke reisverk i redskapsbod/legge gulv)?
- Fikse sandkasse
- Renser sti mot skog og Sukkevann.
- Rake gress ved behov
- Koste rundt lekeplass
- Inspisere apparatene på lekeplass for defekter/risiko vurdering/vedlikehold
- Plukke søppel
- Bærbusker/frukttrær bak rekke 1 og 2?
- Sjekke over gressklippere (slipe kniver)
- Sjekke kantklipper
- Rydde rundt postkassestativ
- Friske opp lekeplassen, fjerne mose etc.
- Fikse plen utenfor nr 58 (skade fra brøyting)
- Beise gjerde ved lekeplass

## Punkt 7: Forslag til sameiet

- Det er kommet inn forespørsel om å få bygge trapp mellom øvrig- og nedre terrasse.
- Styret har forslag om fornyelse av fellesareal (hekk, blomster, frukttrær etc)

## Punkt 8: Valg av ny Styreleder og styremedlem

- Styreleder: Leonardo Cardona (nr. 45) (på valg)
- Kasserer: Christin Svendsen Nyquist(nr. 48) (1 år igjen)
- Styremedlem: Johann Tomter (nr. 62) (1 år igjen)
- Styremedlem: Mari Løvdal Haugen (nr. 66) (på valg)

## Punkt 9: Diverse

- Alle må sette fast trekk på fellesutgifter.
- Kjør forsiktig i gata
- Sommerfest fredag 5.juni

# Nabolagsprofil

Odderheitunet 51 - Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 254 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Odderhei Linje M4, 56	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	15 min 11.3 km
Kristiansand Kjevik	19 min

## Skoler

Odderhei skole (3-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	12 min 1.1 km
Valsvigeveien skole (1-3 kl.) 144 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Strømme skole (1-7 kl.) 353 elever, 25 klasser	5 min 3.4 km
Holte skole (8-10 kl.) 346 elever, 24 klasser	5 min 2.6 km
MARITIM vgs. Sørlandet	6 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min

«Kort vei til sjø og skog. Rolig, men sentralt. Gode skoler og godt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

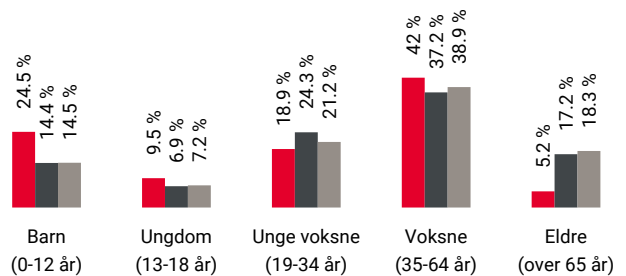
Veldig bra 94/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dvergsnes/Odderhei	3 519	1 206
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Maurtua barnehage (0-5 år) 74 barn	10 min 0.8 km
Espira Dvergsnes barnehage (0-5 år) 96 barn	18 min 1.6 km
Maritippen barnehage (1-5 år) 136 barn	20 min 1.8 km

## Dagligvare

Kiwi Dvergsnes PostNord	15 min 1.3 km
Snarkjøp Tømmerstø Brygge	5 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



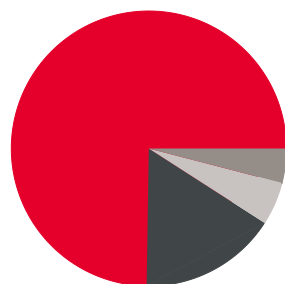
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

## Sport

	Odderhei	8 min	
	Ballspill, sandvolleyball	0.5 km	
	Odderhei kunstgressløkke	9 min	
	Ballspill	0.7 km	
	Fresh Fitness Rona	7 min	
	Randesund fysio og Tr.senter	10 min	

## Boligmasse



- 74% enebolig
- 16% rekkehus
- 4% blokk
- 5% annet

«Nytt og ryddig. Liker stilen med moderne boliger. Trygt og godt for barn.»

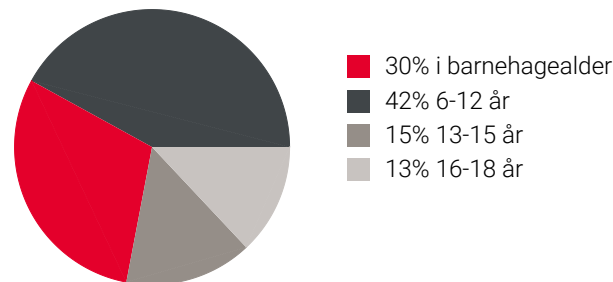
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Rona Senter	7 min	
	Apotek 1 Dvergsnes	16 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

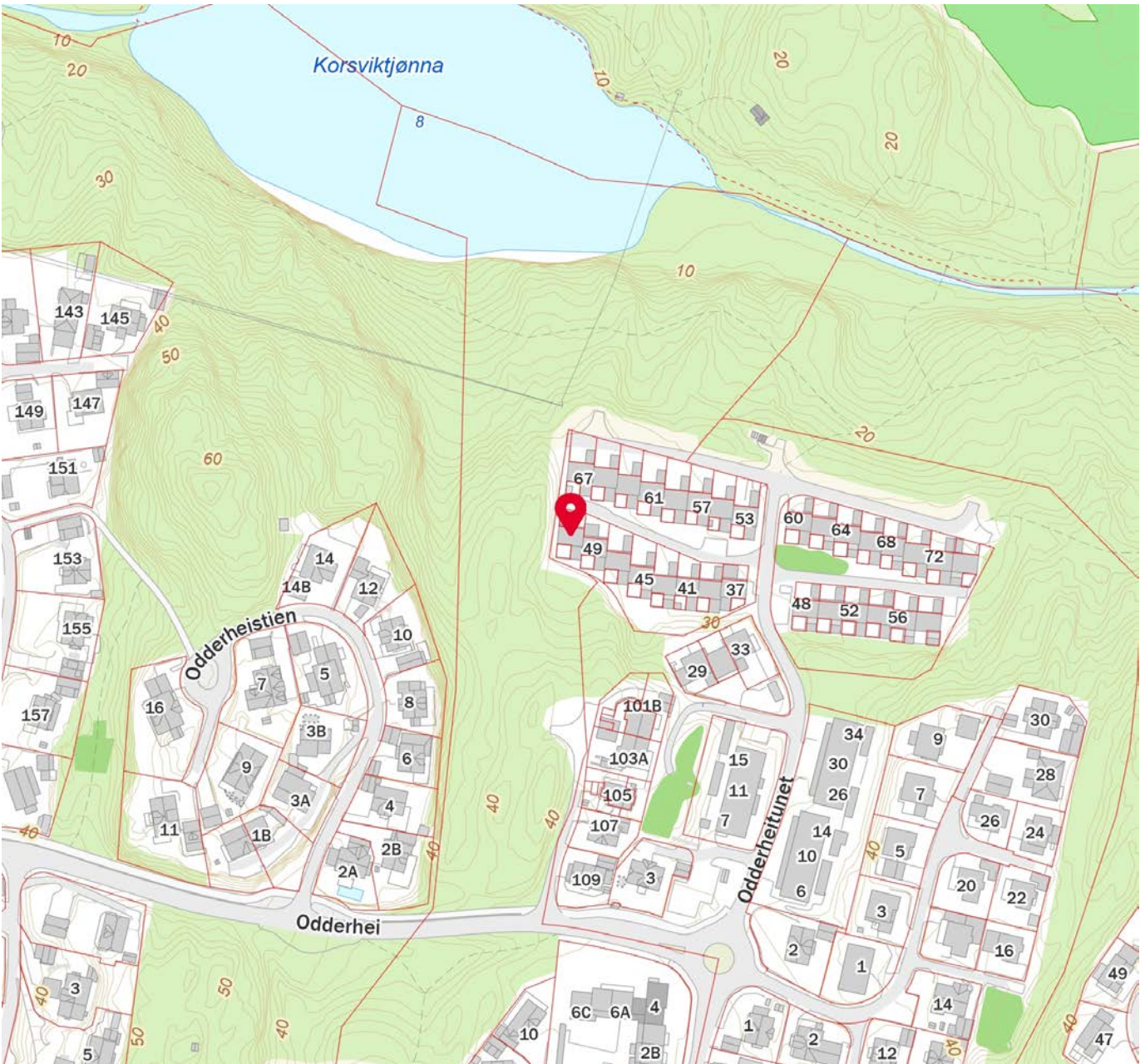
- Dvergsnes/Odderhei
- Kristiansand
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 2026



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Odderheitunet 51  
4639 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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre