





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

## Andre Sandvik

**Mobil** 997 10 109

**E-post** andre.sandvik@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 108 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 398 640,-  
**Selger:** Bjørnar Romstøl Eggen

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2004  
**BRA-i/BRA Total** 112/151 kvm  
**Tomtstr.:** 306.1 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 96, bnr. 569  
**Oppdragsnr.:** 1411260019

# Sjarmerende og nylig oppgradert tomannsbolig - Pen og solrik hage med utedstue - Garasje -

Velkommen til Odderheisløyfen 26 – en romslig og velholdt del av tomannsbolig med attraktiv plassering. Eiendommen ligger solrikt og tilbaketrukket til, med en hage som oppleves både privat og godt skjermet. Uteområdet har svært gode solforhold og byr på lune omgivelser som gjør sommerdagene ekstra behagelige. I tillegg er det oppført en hagestue i direkte tilknytning til terrassen, noe som gir en naturlig forlengelse av utesesongen.

Boligen fremstår med en helhetlig og pen standard, tilrettelagt med livsløpskvaliteter som gjør den praktisk i alle faser av livet.

Området er veletablert og spesielt godt egnet for familier. Her har du nærhet til barnehager, skole, badeplasser, turveier og kollektivtransport.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 36  |
| Egenerklæring .....     | 58  |
| Nabolagsprofil .....    | 98  |
| Budskjema .....         | 106 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 112 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 151 kvm

TBA: 17 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, gang, bad/vaskerom, stue og kjøkken

BRA-e: 39 kvm 2 boder

2. etasje

BRA-i: 46 kvm Gang, bad og 2 soverom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Platting på 17m<sup>2</sup>

Bod ved innkjørsel 3m<sup>2</sup>

Bod bakside - 4m<sup>2</sup>

Utebu 12m<sup>2</sup>

Redskapsbod - 3m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

306.1 kvm

### Beliggenhet

I dette området får du en trygg og familievennlig hverdag, med enkel tilgang til både barnehage, skole og flere lekeområder. Nærområdet byr på rike fritidsmuligheter, enten du liker turer i skog og mark, aktiviteter på idrettsanlegg, en runde på golfbanen eller

late dager ved sjøen. For den som trives på vannet, er båtmulighetene heller ikke langt unna.

Dagligvarebutikk, kollektivtilbud og populære utfartssteder som Tømmerstø og lysløype ligger lett tilgjengelig til fots. Med bil bruker du rundt et kvarter til sentrale knutepunkter og attraksjoner i Kristiansandsområdet, inkludert sentrum, handelsområder og opplevelser for hele familien.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Bygningssakkyndig**

Tor Erik Homme

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Utvendig

- Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet.
- Tekket med betongstein, ser helt ut, uten større lett synlige skader eller avvik.
- Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
- Nedløp og beslag av stål fra byggetid.
- Bindingsverk av tre, asfalt vindtett, sløyfer og liggende trepanel som kledning.
- Musestopper mellom sløyfene.
  
- Kledning ser hel og pen ut utfra alder.
- Antar a-takstoler. Ingen luke så loft og undertak ikke mulig og besikte fra innsiden.
- Ingen tegn til lekkasjer på plater på innsiden.
- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra -04 og -16.
- Vinduer sporadisk sjekket og er i grei teknisk stand utfra alder.
- Bruksmerker og normalt vedlikehold som justering, maling og vasking må påregnes.
- Malt hovedytterdør av tre med glass i. Antas være fra byggeår.
- Malt balkongdør av tre med glass fra -04.
- Malt boddør av tre, antas være fra byggeår.
- Balkongdør i grei teknisk stand utfra alder.

- Platting på fremsiden av huset. Bjelkelag og terrassebord av tre.
- Trenger vedlikehold da bordene er grønne.
- Gjerde med stående trepanel.

#### Innvendig

##### Gulv:

Bad, gang og garderobe - Fliser

Resterende rom - Laminat

##### Vegger:

Bad - Fliser

Resterende rom - Malte plater

##### Himling:

Malte plater i alle rom

- Overflater er hele og greie uten større skader på befaringsdagen.
- Antar etasjeskille av trebjelkelag og støpt platting mot grunn.
- Avvik mål med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.
- Avvik ca 6mm målt i stue/kjøkken.
- Avvik ca 7mm målt på stort sov oppe.
- Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.
- Element pipe.
- Peisovn med tilstrekkelig ubrennbart materiale foran.
- Ingen sprekk eller riss på befaringsdagen.
- Malt tretrapp med åpne trin i fin teknisk stand.
- Malte 3-speils fyllingsdører. sporadisk testet ok.
- Normalt med bruksmerker utfra alder. Vedlikehold må påregnes.

#### Bad/vaskerom

- Fliser på veggene og malte plater i taket.
- Overflater i grei teknisk stand utfra alder.
- Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
- Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som oppvarmingskilde.
- Plasts luk, smøremembran med ukjent utførelse.
- Innredning med slette flater, nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Speile med lys over servant.
- Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
- Innredning er grei teknisk stand utfra alder.
- Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dørterskel.
- Hulltaking ikke foretatt da tilstøtende vegger er yttervegg.

## Bad

- Fliser på veggene og malte plater i taket.
- Overflater i grei stand utfra alder.
- Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
- Fliser på gulv og elektriske varmekabler.
- Gulv i fin stand.
- Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
- Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Slukmansjett og klemring i sluk.
- Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og belyst speile over servant.
- Frittstående toalett og badekar.
- Innredning i grei teknisk stand utfra alder.
- Bruksmerker må forventes.
- Elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.
- Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

## Kjøkken

Kjøkken fra -22 med glatte fronter, nedfelt vask og 1-greps blandebatteri. Benkeplate av laminat og fliser over benkeplaten. Integriert kjøl/frys, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Innredning i bra teknisk stand. Ventilator i platetopp med kullfilter.

## Tekniske installasjoner

- Rør i rør besiktiget i rørskap i boden.
- Lekkasje ventil ut fra skap.
- Stoppekran på gulvet under vannskap, funksjonstestet OK.
- Antar avløpsrør er av PVC fra byggeår. Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
- Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu.
- OSO bereder på 198L. fra -04.
- Strømtilførsel via stikk.
- Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
- Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
- Elektriker.
- Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
- for og fange det opp.
- Slukkeapparat og brannmeldere i hennhold.

## Lovlighet:

Dagens bruk er litt endret fra opprinnelige tegninger. Soverom nede brukes i dag som

garderobe i forbindelse med entré. De to soverommene oppe fram vender mot øst er i dag slått sammen til ett større rom. Kjøkken og bad har byttet plass så bad ligger mot vestvendt vegg og kjøkkenet er en forlengelse av stuen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja. Ny stikk kontakter og lysbrytere. Koble opp strøm til kjøkken. Nye spottere.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Ja. Støping av platting og mur. Eggen betong AS.

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. kilowattime (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.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### **Innhold**

1. etasje: Entré, soverom, gang, bad/vaskerom, stue og kjøkken

2. etasje: Gang, bad og 2 soverom

I tillegg er det 2 boder.

### **Standard**

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk  
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv  
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i garasje.

### **Solforhold**

Eiendommen byr på gode solforhold.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og peis.

### 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)

### Energimerke

Ikke angitt

### 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 4 290 000

### Omkostninger kjøper

4 290 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

108 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 398 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 415 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 418 340 (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 13 224

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt utgjør kr 4 340,-.

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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 569 i Kristiansand kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/96/569:

03.06.2004 - Dokumentnr: 10054 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til  
skjøte/festekontrakt

22.03.2004 - Dokumentnr: 5139 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4204 Gnr:96 Bnr:501

01.01.2020 - Dokumentnr: 1760973 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1001 Gnr:96 Bnr:569

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for oppføring av tomannsbolig/rekkehus datert 11.01.2005.

Dagens bruk er litt endret fra opprinnelige tegninger. Soverom nede brukes i dag som garderobe i forbindelse med entré. De to soverommene oppe fram vender mot øst er i dag slått sammen til ett større rom. Kjøkken og bad har byttet plass så bad ligger mot vestvendt vegg og kjøkkenet er en forlengelse av stuen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.01.2005.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommene regulert til boligformål av plan nr. 816 Odderhei 2.

### **Adgang til utleie**

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

### **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](http://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](http://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 dekningssalg 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://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 Boligkjøperforsikring Pluss.

### **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: 4 000 Fotograf

8 075 Januarkampanje til 20/1 Markedspakke 16990  
3 700 Kommunale opplysninger  
9 990 Oppgjørshonorar  
18 400 Tilretteleggingsgebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 89 165

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

20.02.2026











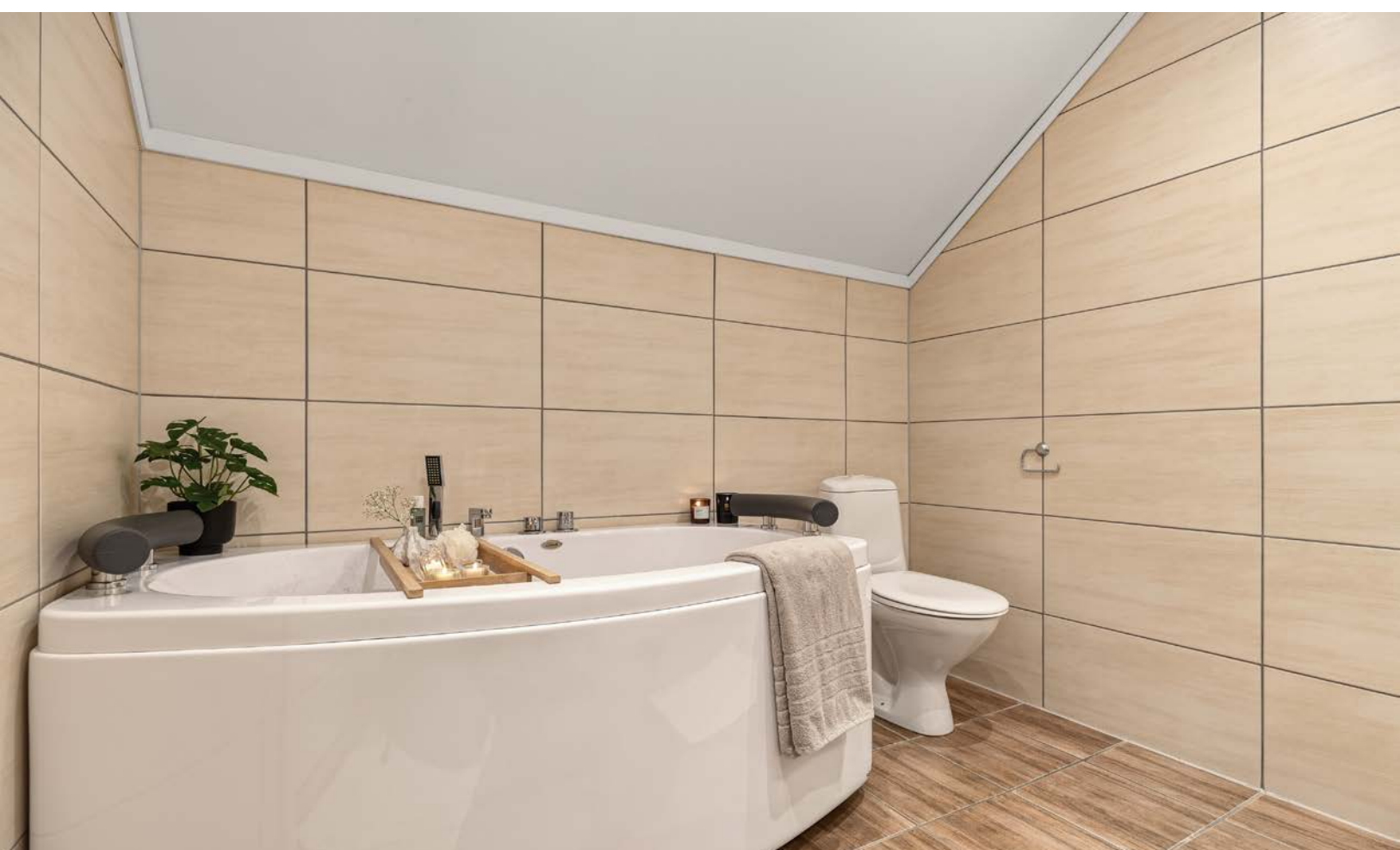


























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



📍 Odderheisløyfen 26, 4639  
KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 96, bnr. 569

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m<sup>2</sup> BRA-i: 112 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 22530-1045

Referansenummer: XE9484

Foretak: HOMME BYGG AS



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



**Rapportansvarlig**

Tor Erik Homme  
Uavhengig Takstingeniør  
tor@hommebygg.no  
480 27 070

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### 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

Bolig som er 20 år gammel. Mye av overflatene er tatt men bad er ikke gjort noe med.

Kjøkken er 3 år gammelt. Vegger sparklet og malt for 3 år siden og nytt gulv for ca 3 år siden.

Pent opparbeidet uteområde som er 1-2 år gammelt.

### Tomannsbolig - Byggeår: 2005

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet.

Tekket med betongstein, ser helt ut, uten større lett synlige skader eller avvik.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag av stål fra byggetid.

Bindingsverk av tre, asfalt vindtett, sløyfer og liggende trepanel som kledning.

Musestopper mellom sløyfene.

Kledning ser hel og pen ut utfra alder.

Antar a-takstoler. Ingen luke så loft og undertak ikke mulig og besikte fra innsiden.

Ingen tegn til lekkasjer på plater på innsiden.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra -04 og -16.

Vinduer sporadisk sjekket og er i grei teknisk stand utfra alder.

Bruksmerker og normalt vedlikehold som justering, maling og vasking må påregnes.

Malt hovedytterdør av tre med glass i. Antas være fra byggeår.

Malt balkongdør av tre med glass fra -04.

Malt boddør av tre, antas være fra byggeår.

Balkongdør i grei teknisk stand utfra alder.

Platting på fremsiden av huset. Bjelkelag og terrassebord av tre.

Trenger vedlikehold da bordene er grønne.

Gjerde med stående trepanel.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

##### GULV:

bad 1,2, gang og garderobe - fliser, resterende rom - laminat.

##### VEGGER:

bad 1 og 2 - fliser, resterende rom - malte plater.

##### HIMLING:

malte plater i alle rom.

Overflater er hele og greie uten større skader på befaringsdagen.

Antar etasjeskille av trebjelkelag og støpt platting mot grunn.

Avvik mål med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.

Avvik ca 6mm målt i stue/kjøkken.

Avvik ca 7mm målt på stort sov oppe.

Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.

Element pipe.

Peisovn med tilstrekkelig ubrennbar materiale foran.

Ingen sprekk eller riss på befaringsdagen.

Malt tretrapp med åpne trin i fin teknisk stand.

Malte 3-speils fyllingsdører. sporadisk testet ok.

Normalt med bruksmerker utfra alder. Vedlikehold må påregnes.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Fliser på veggene og malte plater i taket.

Overflater i grei teknisk stand utfra alder.

Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som oppvarmingskilde.

Plastsluk, smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med slette flater, nedfelt servant og 1-greps

blandebatteri. Speile med lys over servant.

Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Innredning er grei teknisk stand utfra alder.

Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dørterskel.

Hulltaking ikke foretatt da tilstøtende vegger er yttervegg.

Bad

Fliser på veggene og malte plater i taket.

Overflater i grei stand utfra alder.

Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Fliser på gulv og elektriske varmekabler.

Gulv i fin stand.

Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Slukmansjett og klemring i sluk.

Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebeholder og belyst speile over servant.

Frittstående toalett og badekar.

Innredning i grei teknisk stand utfra alder.

Bruksmerker må forventes.

Elektrisk styrt vifte og tilluft under dørbord.

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra -22 med glatte fronter, nedfelt vask og 1-greps

blandebatteri. Benkeplate av laminat og fliser over benkeplaten.

Integrert kjøl/frys, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Innredning i bra teknisk stand.

Ventilator i platetopp med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

rør i rør besiktiget i rørskap i boden.

## Beskrivelse av eiendommen

Lekkasje ventil ut fra skap.

Stoppekran på gulvet under vannskap, funksjonstestet OK.

Antar avløpsrør er av PVC fra byggeår. Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu.

OSO bereder på 198L. fra -04.

Strømtilførsel via stikk.

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.

Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.

Elektriker.

Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse for og fange det opp.

Slukkeapparat og brannmeldere i hennhold.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

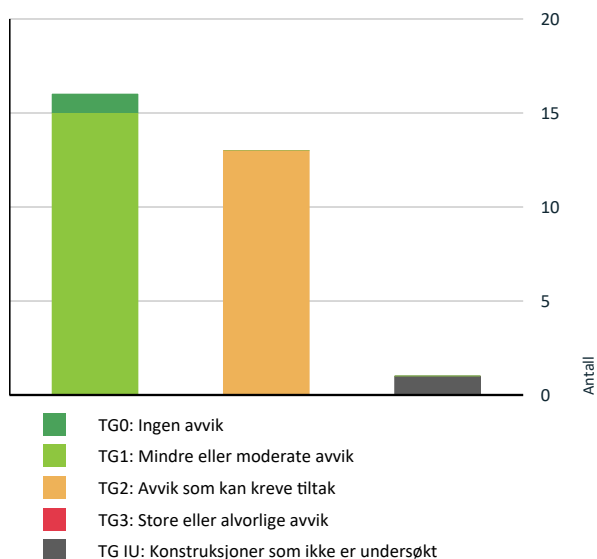
### Tomannsbolig

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

Dagens bruk er litt endret fra opprinnelige tegninger. Soverom nede brukes i dag som garderobe i forbindelse med entré. De to soverommene oppe som vender mot øst er i dag slått sammen til ett større rom. Kjøkken og bad har byttet plass så bad ligger mot vestvendt vegg og kjøkkenet er en forlengelse av stuen.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



An error has occurred while processing Graph 'graph1':  
ColorPalette is empty

- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2005

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet. Tekket med betongstein, ser helt ut, uten større lett synlige skader eller avvik. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Forenklet undertak passert over halvparten av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 gis på bakgrunn av alder. Det trenger ikke betyr at undertak er dårlig med at det bør holdes øye med. Forventet levetid på forenklet undertak er ca 30år. Forventet levetid på takstein av betong er ca 50år.



### TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av stål fra byggetid.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet levetid passert. Renner lekker i noen skjøter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 gis på bakgrunn av passert forventet levetid og fordi renner lekker. Forventet levetid på renner og beslag av stål er ca 30år.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk av tre, asfalt vindtett, sløyfer og liggende trepanel som kledning. Musestopper mellom sløyfene.

Kledning ser hel og pen ut utfra alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist litt råte i bunnen av et par hjørnebord.

#### Konsekvens/tiltak

TG2 er gitt på bakgrunn av råten som er påvist. Hjørnebord bør byttes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Antar a-takstoler. Ingen luke så loft og undertak ikke mulig og besikte fra innsiden.

Ingen tegn til lekkasjer på plater på innsiden.

### TG 2 Vinduer

Malte trevindu med 2-lags isolerglass fra -04 og -16.

Vinduer sporadisk sjekket og er i grei teknisk stand utfra alder. Bruksmerker og normalt vedlikehold som justering, maling og vasking må påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere vindu er passert over halvparten av forventet levetid. Takvindu sprekt i hjørnene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takvindu må kontrolleres. TG2 gis på bakgrunn av alder. Forventet levetid på trevindu er ca 25år.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Dører

Malt hovedytterdør av tre med glass i. Antas være fra byggeår.  
Malt balkongdør av tre med glass fra -04.  
Malt boddør av tre, antas være fra byggeår.

Balkongdør i grei teknisk stand utfra alder.

### Vurdering av avvik:

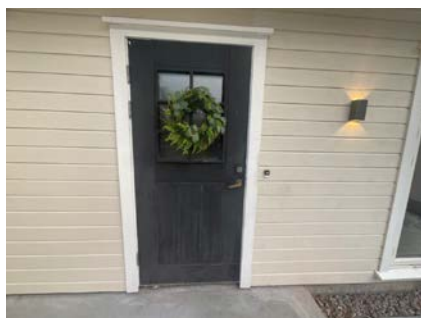
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hovedinngangsdør henger litt og håndtak er litt vanskelig i bruk.  
Boddøre på bakside er sprekt opp i malingen.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Hovedinngangsdør må justeres eller evt skiftes.  
Boddøren trenger vedlikehold før det starter med råde.



## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på fremsiden av huset. Bjelkelag og terrassebord av tre. Trenger vedlikehold da bordene er grønne.  
Gjerde med stående trepanel.



## INNENDIG

## ! TG 1 Overflater

GULV:  
bad 1,2, gang og garderobe - fliser, resterende rom - laminat.

VEGGER:  
bad 1 og 2 - fliser, resterende rom - malte plater.

HIMLING:  
malte plater i alle rom.

Overflater er hele og greie uten større skader på befaringsdagen.  
Normal bruks slitasje må forventes.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antar etasjeskille av trebjelkelag og støpt platting mot grunn.  
Avvik mål med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.  
Avvik ca 6mm målt i stue/kjøkken.  
Avvik ca 7mm målt på stort sov oppe.

## ! TG IU Radon

# Tilstandsrapport

Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.

## TG 1 Pipe og ildsted

Element pipe.  
Peisovn med tilstrekkelig ubrennbart materiale foran.  
Ingen sprekk eller riss på befaringsdagen.



## TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne trin i fin teknisk stand.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG2 gis grunnet mangel på håndløper på veggen.



## TG 1 Innvendige dører

Malte 3-speils fyllingsdører. sporadisk testet ok.  
Normalt med bruksmerker utfra alder. Vedlikehold må påregnes.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene og malte plater i taket.  
Overflater i grei teknisk stand utfra alder.  
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

### ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som oppvarmingskilde.

### 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).

TG2 vurderes grunnet lite fall.

Tilnærmet ingen fall på gulvet men oppkant ved døren men ingen synlig membran i oppkanten.

Det er påvist bom under flis ved toalettet.

### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er montert dusjkabinett så vannet blir ledet direkte i sluk med dagens løsning.

Bom under flis bør holdes øye med ifht sprekk i fug.

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.

### ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

TG2 gis grunnet alder.

Forventet levetid på membran er ca 20år

### 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.

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig da det er montert dusjkabinett og da blir det minimalt med vannsøl på membranen.

### ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette flater, nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Speile med lys over servant.

Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Innredning er grei teknisk stand utfra alder.

### ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dørterskel.

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da tilstøtende vegger er yttervegg.

## ETASJE 2 > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene og malte plater i taket.  
Overflater i grei stand utfra alder.  
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

## ETASJE 2 > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv og elektriske varmekabler.  
Gulv i fin stand.

Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

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

TG2 vurderes grunnet fallet på gulvet.  
Det er påvist et fall på ca 17mm.

### 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.

## ETASJE 2 > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Slukmansjett og klemring i sluk.

### Vurdering av avvik:

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

TG2 vurderes grunnet alder.  
Forventet levetid membran er ca 20år.

### 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.

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.



## ETASJE 2 > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og belyst speile over servant.  
Frittstående toalett og badekar.  
Innredning i grei teknisk stand utfra alder.  
Bruksmerker må forventes.

## ETASJE 2 > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

## ETASJE 2 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.



## KJØKKEN

## ETASJE 1 > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkken fra -22 med glatte fronter, nedfelt vask og 1-greps blandebeholder. Benkeplate av laminat og fliser over benkeplaten. Integriert kjø/frys, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Innredning i bra teknisk stand.



## ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator i platetopp med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG2 blir gitt grunnet kullfilter på ventilatoren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

rør i rør besikket i rørskap i boden.

Lekkasje ventil ut fra skap.

Stoppekran på gulvet under vannskap, funksjonstestet OK.



### Avløpsrør

Antar avløpsrør er av PVC fra byggeår. Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu.

### TG 2 Varmtvannstank

OSO bereder på 198L. fra -04.  
Strømtilførsel via stikk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG2 gis grunnet alder.

Forventet levetid på bereder er ca 20år.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.



### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg. Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut. Elektriker.

Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse for og fange det opp.

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.  
**2004**
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?  
**Nei**
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, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?  
**Nei**

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

TG2 vurderes da det ikke foreligger samsvarserklæring i sikringskapet og kursfortegnelsen i stemmer med antall sikringer.



**TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann**

# Tilstandsrapport

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

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

Slukkeapparat og brannmeldere i hennhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2004

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

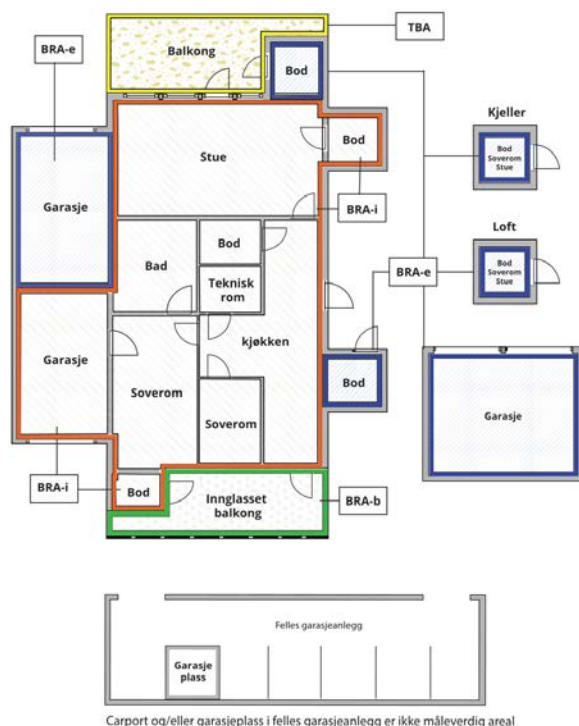
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje 1       | 66                            | 39                          |                            | 105 | 17                              |
| Etasje 2       | 46                            |                             |                            | 46  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>112</b>                    | <b>39</b>                   |                            |     | <b>17</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>151</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 1 | Gang, entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom/garderobe | Bod, bod 2                  |                            |
| Etasje 2 | Gang, bad, soverom, soverom 2                               |                             |                            |

### Kommentar

Platting på 17m<sup>2</sup>  
Bod ved innkjørsel 3m<sup>2</sup>  
Bod bakside - 4m<sup>2</sup>  
Utebu 12m<sup>2</sup>  
Redskapsbod - 3m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Dagens bruk er litt endret fra opprinnelige tegninger. Soverom nede brukes i dag som garderobe i forbindelse med entré. De to soverommene oppe som vender mot øst er i dag slått sammen til ett større rom. Kjøkken og bad har byttet plass så bad ligger mot vestvendt vegg og kjøkkenet er en forlengelse av stuen.

## Garasje

## Romfordeling

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

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

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 112        | 0          |
| Garasje      | 0          | 0          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede      | Rolle         |
|------------|----------------|---------------|
| 28.11.2025 | Tor Erik Homme | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 96   | 569  |      | 0    | 306.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Odderheisløyfen 26

#### Hjemmelshaver

Eggen Bjørnar Romstøl

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger ca 10min kjøretur fra Kristiansand sentrum. Kort vei til skole, butikk og barnehage.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Flat tom med beleggningsstein og grus på fremsiden og støpt platting og kunstgress på baksiden med en belyst mur i enden.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Gjennomgått |       | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.02.2026 |           |
| 2       | 18.02.2026 |           |
| 3       | 18.02.2026 |           |
| 4       | 18.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

# 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

Bjørnar Romstøl Eggen

## Boligen

Odderheisløyfen 26  
4639 Kristiansand S

4204-96/569/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **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?

♦ **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**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** Elektromesteren as

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny stikk kontakter og lysbrytere. Koble opp strøm til kjøkken. Nye spottere.

---

## 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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Eggen betong as

Beskrivelse av arbeidet: Støping av platting og mur

---

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  
kommune

EGGEN BJØRNAR ROMSTØL  
ODDERHEISLØYFEN 26  
4639 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501171108  
Kundenr. 4037336  
Fakturadato 28.10.2025  
Forfallsdato 20.11.2025  
Bankkonto 3207 29 38290  
KID 04037336500000242  
Fakturabeløp NOK 3475,00

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Eiendom 96/569/0/0/1 - ODDERHEISLØYFEN 26  
Eier EGGEN BJØRNAR ROMSTØL

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

| GEBYRTYPE                             | GRUNNLAG   | ENH.           | PRIS   | ANDEL | FRA-TIL       | DATO | TERMINBELØP | MVA |
|---------------------------------------|------------|----------------|--------|-------|---------------|------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA<br>1   | 1,00       | stk            | 112,07 | 1/1   | 011025-311025 |      | 112,07      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA<br>1   | 1,00       | stk            | 112,07 | 1/1   | 011125-301125 |      | 112,07      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA<br>1   | 1,00       | stk            | 112,07 | 1/1   | 011225-311225 |      | 112,07      | 15% |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA<br>1  | 1,00       | m <sup>2</sup> | 89,74  | 1/1   | 011025-311025 |      | 89,74       | 15% |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA<br>1  | 1,00       | m <sup>2</sup> | 89,74  | 1/1   | 011125-301125 |      | 89,74       | 15% |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA<br>1  | 1,00       | m <sup>2</sup> | 89,74  | 1/1   | 011225-311225 |      | 89,74       | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA<br>1  | 1,00       | stk            | 207,60 | 1/1   | 011025-311025 |      | 207,60      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA<br>1  | 1,00       | stk            | 207,60 | 1/1   | 011125-301125 |      | 207,60      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA<br>1  | 1,00       | stk            | 207,60 | 1/1   | 011225-311225 |      | 207,60      | 15% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA<br>1 | 1,00       | m <sup>2</sup> | 183,73 | 1/1   | 011025-311025 |      | 183,73      | 15% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA<br>1 | 1,00       | m <sup>2</sup> | 183,73 | 1/1   | 011125-301125 |      | 183,73      | 15% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA<br>1 | 1,00       | m <sup>2</sup> | 183,73 | 1/1   | 011225-311225 |      | 183,73      | 15% |
| EIENDOMSSKATT BOLIG                   | 2159500,00 | kr             | 2,01   | 1/1   | 011025-311225 |      | 1085,00     |     |

Henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00  
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt [kbr@kbr.no](mailto:kbr@kbr.no)  
Info om vann/avløpsgebyr: [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97  
Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)  
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04037336 AvtaleGiroreferanse 04037336500000242



Kristiansand  
kommune

EGGEN BJØRNAR ROMSTØL  
ODDERHEISLØYFEN 26  
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/569/0/0/1 - ODDERHEISLØYFEN 26  
Eier EGGEN BJØRNAR ROMSTØL

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501171108  
Kundenr. 4037336  
Fakturadato 28.10.2025  
**Forfallsdato 20.11.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04037336500000242**  
**Fakturabeløp NOK 3475,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

| GEBYRTYPE                                      | GRUNNLAG | ENH. | PRIS   | ANDEL | FRA-TIL | DATO | TERMINBELØP         | MVA            |
|------------------------------------------------|----------|------|--------|-------|---------|------|---------------------|----------------|
| FEIE -OG TILSYNSGEBYR                          | 1,00     | Stk  | 344,00 | 1/1   | 010925  |      | 344,00              |                |
| Grunnlag MVA middel sats: 1779,42, MVA: 266,91 |          |      |        |       |         |      | <b>Netto</b>        | <b>3208,42</b> |
|                                                |          |      |        |       |         |      | <b>MVA</b>          | <b>266,91</b>  |
|                                                |          |      |        |       |         |      | <b>Øreavrunding</b> | <b>-0,33</b>   |
|                                                |          |      |        |       |         |      | <b>Å betale NOK</b> | <b>3475,00</b> |

Henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00  
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt [kbr@kbr.no](mailto:kbr@kbr.no)  
Info om vann/avløpsgebyr: [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97  
Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)  
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04037336 AvtaleGiroreferanse 04037336500000242



Kristiansand  
kommune

EGGEN BJØRNAR ROMSTØL  
ODDERHEISLØYFEN 26  
4639 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501121877  
Kundenr. 4037336  
Fakturadato 14.07.2025  
Forfallsdato 20.08.2025  
Bankkonto 3207 29 38290  
KID 04037336500000234  
Fakturabeløp NOK 3131,00

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Eiendom 96/569/0/0/1 - ODDERHEISLØYFEN 26  
Eier EGGEN BJØRNAR ROMSTØL

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

| GEBYRTYPE                             | GRUNNLAG   | ENH.           | PRIS   | ANDEL | FRA-TIL       | DATO | TERMINBELØP | MVA |
|---------------------------------------|------------|----------------|--------|-------|---------------|------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA<br>1   | 1,00       | stk            | 112,07 | 1/1   | 010725-310725 |      | 112,07      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA<br>1   | 1,00       | stk            | 112,07 | 1/1   | 010825-310825 |      | 112,07      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA<br>1   | 1,00       | stk            | 112,07 | 1/1   | 010925-300925 |      | 112,07      | 15% |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA<br>1  | 1,00       | m <sup>2</sup> | 89,74  | 1/1   | 010725-310725 |      | 89,74       | 15% |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA<br>1  | 1,00       | m <sup>2</sup> | 89,74  | 1/1   | 010825-310825 |      | 89,74       | 15% |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA<br>1  | 1,00       | m <sup>2</sup> | 89,74  | 1/1   | 010925-300925 |      | 89,74       | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA<br>1  | 1,00       | stk            | 207,60 | 1/1   | 010725-310725 |      | 207,60      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA<br>1  | 1,00       | stk            | 207,60 | 1/1   | 010825-310825 |      | 207,60      | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA<br>1  | 1,00       | stk            | 207,60 | 1/1   | 010925-300925 |      | 207,60      | 15% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA<br>1 | 1,00       | m <sup>2</sup> | 183,73 | 1/1   | 010725-310725 |      | 183,73      | 15% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA<br>1 | 1,00       | m <sup>2</sup> | 183,73 | 1/1   | 010825-310825 |      | 183,73      | 15% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA<br>1 | 1,00       | m <sup>2</sup> | 183,73 | 1/1   | 010925-300925 |      | 183,73      | 15% |
| EIENDOMSSKATT BOLIG                   | 2159500,00 | kr             | 2,01   | 1/1   | 010725-300925 |      | 1085,00     |     |

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04037336

AvtaleGiroreferanse

04037336500000234



Kristiansand  
kommune

EGGEN BJØRNAR ROMSTØL  
ODDERHEISLØYFEN 26  
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/569/0/0/1 - ODDERHEISLØYFEN 26  
Eier EGGEN BJØRNAR ROMSTØL

Grunnlag MVA middel sats: 1779,42, MVA: 266,91

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Fakturanr.              | 501121877                |
| Kundenr.                | 4037336                  |
| Fakturadato             | 14.07.2025               |
| <b>Forfallsdato</b>     | <b>20.08.2025</b>        |
| <b>Bankkonto</b>        | <b>3207 29 38290</b>     |
| <b>KID</b>              | <b>04037336500000234</b> |
| <b>Fakturabeløp NOK</b> | <b>3131,00</b>           |

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Utsteder         | Kommunale gebyr    |
| Organisasjonsnr. | 820852982MVA       |
|                  | Foretaksregisteret |

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

|        |    |                   |
|--------|----|-------------------|
| Termin | 03 | 01.07.25-30.09.25 |
|--------|----|-------------------|

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| <b>Netto</b>        | <b>2864,42</b> |
| <b>MVA</b>          | <b>266,91</b>  |
| <b>Øreavrunding</b> | <b>-0,33</b>   |
| <b>Å betale NOK</b> | <b>3131,00</b> |

Henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00  
Info om vann/avløpsgebyr: [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97  
Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)  
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats



Kristiansand  
kommune

EGGEN BJØRNAR ROMSTØL  
ODDERHEISLØYFEN 26  
4639 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501071922  
Kundenr. 4037336  
Fakturadato 02.05.2025  
**Forfallsdato 20.05.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04037336500000226**  
**Fakturabeløp NOK 3309,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Eiendom 96/569/0/0/1 - ODDERHEISLØYFEN 26  
Eier EGGEN BJØRNAR ROMSTØL

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

| GEBYRTYPE                    | GRUNNLAG   | ENH. | PRIS   | ANDEL | FRA-TIL       | DATO | TERMINBELØP | MVA |
|------------------------------|------------|------|--------|-------|---------------|------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGEBYR VANN<br>1   | 1,00       | stk  | 112,07 | 1/1   | 010425-300425 |      | 112,07      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN<br>1   | 1,00       | stk  | 112,07 | 1/1   | 010525-310525 |      | 112,07      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN<br>1   | 1,00       | stk  | 112,07 | 1/1   | 010625-300625 |      | 112,07      | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT<br>1  | 1,00       | m2   | 89,74  | 1/1   | 010425-300425 |      | 89,74       | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT<br>1  | 1,00       | m2   | 89,74  | 1/1   | 010525-310525 |      | 89,74       | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT<br>1  | 1,00       | m2   | 89,74  | 1/1   | 010625-300625 |      | 89,74       | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP<br>1  | 1,00       | stk  | 207,60 | 1/1   | 010425-300425 |      | 207,60      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP<br>1  | 1,00       | stk  | 207,60 | 1/1   | 010525-310525 |      | 207,60      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP<br>1  | 1,00       | stk  | 207,60 | 1/1   | 010625-300625 |      | 207,60      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT<br>1 | 1,00       | m2   | 183,73 | 1/1   | 010425-300425 |      | 183,73      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT<br>1 | 1,00       | m2   | 183,73 | 1/1   | 010525-310525 |      | 183,73      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT<br>1 | 1,00       | m2   | 183,73 | 1/1   | 010625-300625 |      | 183,73      | 25% |
| EIENDOMSSKATT BOLIG          | 2159500,00 | kr   | 2,01   | 1/1   | 010425-300625 |      | 1085,00     |     |

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04037336

AvtaleGiroreferanse

04037336500000226



Kristiansand  
kommune

EGGEN BJØRNAR ROMSTØL  
ODDERHEISLØYFEN 26  
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/569/0/0/1 - ODDERHEISLØYFEN 26  
Eier EGGEN BJØRNAR ROMSTØL

Grunnlag MVA høy sats: 1779,42, MVA: 444,87

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Fakturanr.              | 501071922                |
| Kundenr.                | 4037336                  |
| Fakturadato             | 02.05.2025               |
| <b>Forfallsdato</b>     | <b>20.05.2025</b>        |
| <b>Bankkonto</b>        | <b>3207 29 38290</b>     |
| <b>KID</b>              | <b>04037336500000226</b> |
| <b>Fakturabeløp NOK</b> | <b>3309,00</b>           |

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Utsteder         | Kommunale gebyr    |
| Organisasjonsnr. | 820852982MVA       |
|                  | Foretaksregisteret |

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

|        |    |                   |
|--------|----|-------------------|
| Termin | 02 | 01.04.25-30.06.25 |
|--------|----|-------------------|

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| <b>Netto</b>        | <b>2864,42</b> |
| <b>MVA</b>          | <b>444,87</b>  |
| <b>Øreavrunding</b> | <b>-0,29</b>   |
| <b>Å betale NOK</b> | <b>3309,00</b> |

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



Kristiansand  
kommune

EGGEN BJØRNAR ROMSTØL  
ODDERHEISLØYFEN 26  
4639 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501022758  
Kundenr. 4037336  
Fakturadato 06.03.2025  
**Forfallsdato 21.03.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04037336500000218**  
**Fakturabeløp NOK 3309,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Eiendom 96/569/0/0/1 - ODDERHEISLØYFEN 26  
Eier EGGEN BJØRNAR ROMSTØL

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

| GEBYRTYPE                    | GRUNNLAG   | ENH. | PRIS   | ANDEL | FRA-TIL       | DATO | TERMINBELØP | MVA |
|------------------------------|------------|------|--------|-------|---------------|------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGEBYR VANN<br>1   | 1,00       | stk  | 112,07 | 1/1   | 010125-310125 |      | 112,07      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN<br>1   | 1,00       | stk  | 112,07 | 1/1   | 010225-280225 |      | 112,07      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN<br>1   | 1,00       | stk  | 112,07 | 1/1   | 010325-310325 |      | 112,07      | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT<br>1  | 1,00       | m2   | 89,74  | 1/1   | 010125-310125 |      | 89,74       | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT<br>1  | 1,00       | m2   | 89,74  | 1/1   | 010225-280225 |      | 89,74       | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT<br>1  | 1,00       | m2   | 89,74  | 1/1   | 010325-310325 |      | 89,74       | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP<br>1  | 1,00       | stk  | 207,60 | 1/1   | 010125-310125 |      | 207,60      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP<br>1  | 1,00       | stk  | 207,60 | 1/1   | 010225-280225 |      | 207,60      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP<br>1  | 1,00       | stk  | 207,60 | 1/1   | 010325-310325 |      | 207,60      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT<br>1 | 1,00       | m2   | 183,73 | 1/1   | 010125-310125 |      | 183,73      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT<br>1 | 1,00       | m2   | 183,73 | 1/1   | 010225-280225 |      | 183,73      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT<br>1 | 1,00       | m2   | 183,73 | 1/1   | 010325-310325 |      | 183,73      | 25% |
| EIENDOMSSKATT BOLIG          | 2159500,00 | kr   | 2,01   | 1/1   | 010125-310325 |      | 1085,00     |     |

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

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

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Andre henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04037336

AvtaleGiroreferanse

04037336500000218



Kristiansand  
kommune

EGGEN BJØRNAR ROMSTØL  
ODDERHEISLØYFEN 26  
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 96/569/0/0/1 - ODDERHEISLØYFEN 26  
Eier EGGEN BJØRNAR ROMSTØL

Grunnlag MVA høy sats: 1779,42, MVA: 444,87

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Fakturanr.              | 501022758                |
| Kundenr.                | 4037336                  |
| Fakturadato             | 06.03.2025               |
| <b>Forfallsdato</b>     | <b>21.03.2025</b>        |
| <b>Bankkonto</b>        | <b>3207 29 38290</b>     |
| <b>KID</b>              | <b>04037336500000218</b> |
| <b>Fakturabeløp NOK</b> | <b>3309,00</b>           |

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Utsteder         | Kommunale gebyr    |
| Organisasjonsnr. | 820852982MVA       |
|                  | Foretaksregisteret |

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

|        |    |                   |
|--------|----|-------------------|
| Termin | 01 | 01.01.25-31.03.25 |
|--------|----|-------------------|

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| <b>Netto</b>        | <b>2864,42</b> |
| <b>MVA</b>          | <b>444,87</b>  |
| <b>Øreavrunding</b> | <b>-0,29</b>   |
| <b>Å betale NOK</b> | <b>3309,00</b> |

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt  
Info om vann/avløpsgebyr: [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97  
Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)  
Andre henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00  
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse 04037336 AvtaleGiroreferanse 04037336500000218



BB-Bygg AS  
Naglestad  
4525 KONSMO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200403648-11

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 11012005

**FERDIGATTEST**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

|               |                                              |             |                        |
|---------------|----------------------------------------------|-------------|------------------------|
| Byggeplass:   | ODDERHEISLØYFEN 24 og 26                     | Eiendom:    | 96/568 og 96/569       |
| Tiltakshaver: | Byggprosjektering &<br>Byggadministrasjon AS | Adresse:    | Naglestad, 4525 KONSMO |
| Søker:        | BB-Bygg AS                                   | Adresse:    | Naglestad, 4525 KONSMO |
| Tiltakstype:  | Tomannsbolig/rekkehus                        | Tiltaksart: | Oppføring              |

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

Med hilsen

Jorann Tørnkvist  
Saksbehandler





BB-Bygg AS  
Naglestad  
4525 KONSMO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200403648-4

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 19042004

### VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95b>.

|               |                                              |             |                        |
|---------------|----------------------------------------------|-------------|------------------------|
| Byggeplass:   | ODDERHEISLØYFEN 24 og 26                     | Eiendom:    | 96/568 og 96/569       |
| Tiltakshaver: | Byggprosjektering &<br>Byggadministrasjon AS | Adresse:    | Naglestad, 4525 KONSMO |
| Søker:        | BB-Bygg AS                                   | Adresse:    | Naglestad, 4525 KONSMO |
| Tiltakstype:  | Tomannsbolig/rekkehus                        | Tiltaksart: | Oppføring              |

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95b godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger stemplet mottatt 05032004 og situasjonsplan stemplet plan- og bygningsetaten 05042004, ligger til grunn for godkjenningen.

Det søkes om tillatelse til oppføring av en tomannsbolig. Bygget er tildelt adressene Odderheisløyfen 24 og 26. Bygget er i 2 etasjer. Hver boenhet har et bruksareal på 118 m<sup>2</sup>. I tillegg skal det oppføres garasjer på eiendommene. En halvdel av en dobbelgarasje til nr 24 mot nr 22, med bruksareal på ca. 16 m<sup>2</sup>. Og en halvdel av en dobbelgarasje til nr 26 mot nr 28 med bruksareal på ca 16 m<sup>2</sup>.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

#### Søknaden:

Det søkes om tillatelse til oppføring av en tomannsbolig. Bygget er tildelt adressene Odderheisløyfen 24 og 26. Bygget er i 2 etasjer. Hver boenhet har et bruksareal på 118 m<sup>2</sup>. I tillegg skal det oppføres garasjer på eiendommene. En halvdel av en dobbelgarasje til nr 24 mot nr 22, med bruksareal på ca. 16 m<sup>2</sup>. Og en halvdel av en dobbelgarasje til nr 26 mot nr 28 med bruksareal på ca 16 m<sup>2</sup>. Tiltaket er i overensstemmelse med reguleringsplanen for området.

#### Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Odderhei 2. Godkjent: 06.03.2002, godkjent endret i Bystyret 10.12.2003 Formål: Bolig.

#### Byggetomten:

Det presiseres at all tomteopparbeidelse/tomtearronding skal foretas inne på egen eiendom. Ingen murer/annet må oppføres/utføres utenfor eiendoms grensene.

#### Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som ferdig innvendig gulv 1. etasje fastsettes til cote + 31 moh.



Plan- og  
bygningsetaten  
Byggesaksavdelingen  
Tollbodgata 22

Postadresse:  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30  
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

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. Oppmålingsteknisk prosjektering må belegges med ansvar.

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

**Ansvarlige foretak:**

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med innsendte "søknad om ansvarsrett, kontrollerklæring".

**Ferdigstillelse:**

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innsendes:

- Kontrollerklæringer for utførelsen,
- opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført (dersom ikke innsendt tidligere). Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (fortrinnsvis i digital form). Disse data vil bli oversendt oppmålingsvesenet for administrativ ajourføring av kommunens kartverk

Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Mindre endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".

**Gebyr:**

**Behandlingsgebyr kr. 12.500,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg og sendes det enkelte foretak.

BB-bygg AS, Naglestad, 4625 Konsmo, **Gebyr kr 935,-**

Rør i sør A/S, Barstølveien 25, 4636 Kristiansand. **Gebyr kr 935,-**

Anleggsvirksomhet AS, Barstølveien 11, 4636 Kristiansand. **Gebyr kr. 250,-**

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Den bør være grunngitt og skal være undertegnet av klageren. I henhold til forv. lovens §18, jfr. §19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

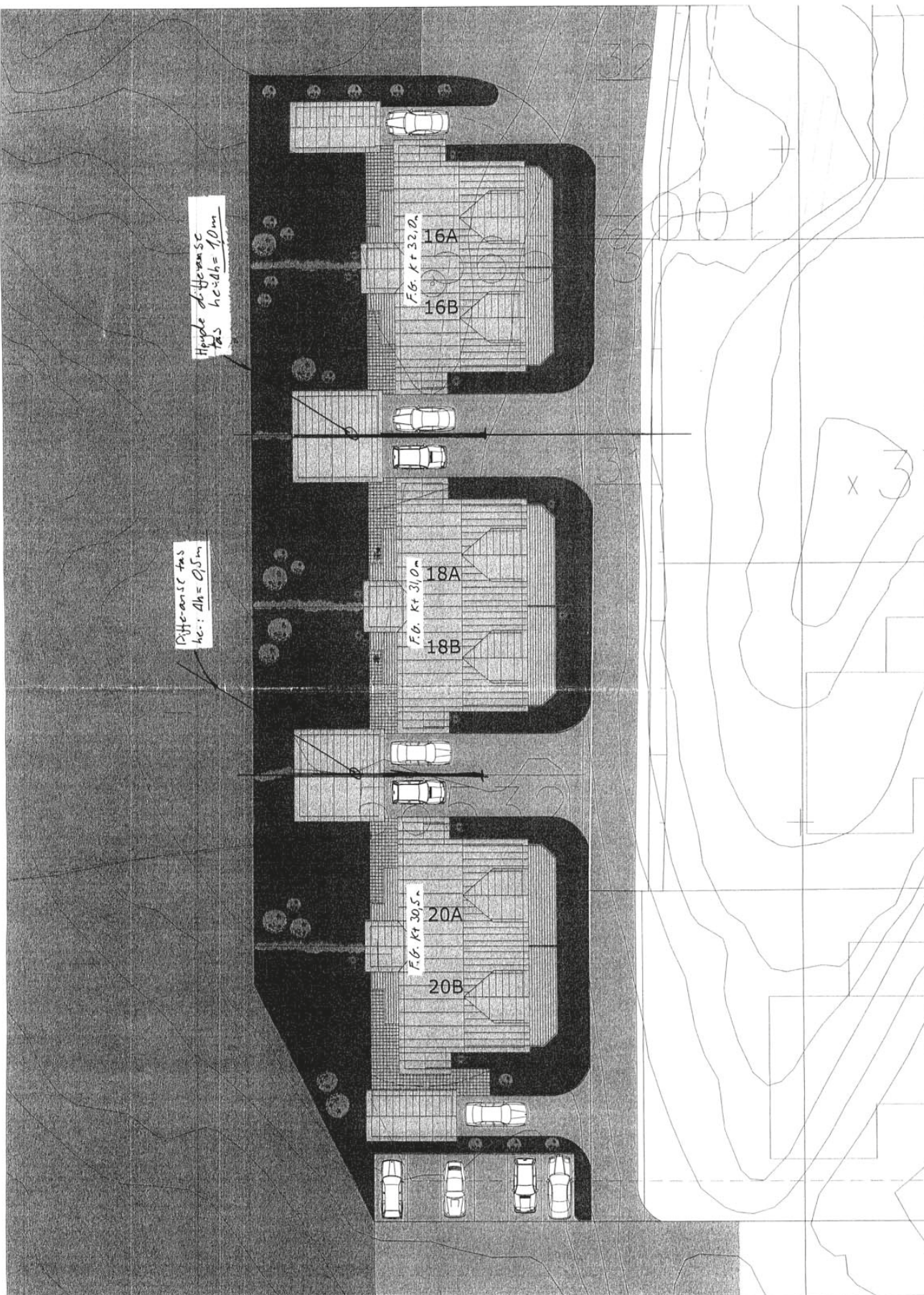
**Gyldighet:**

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist  
Saksbehandler

D-1



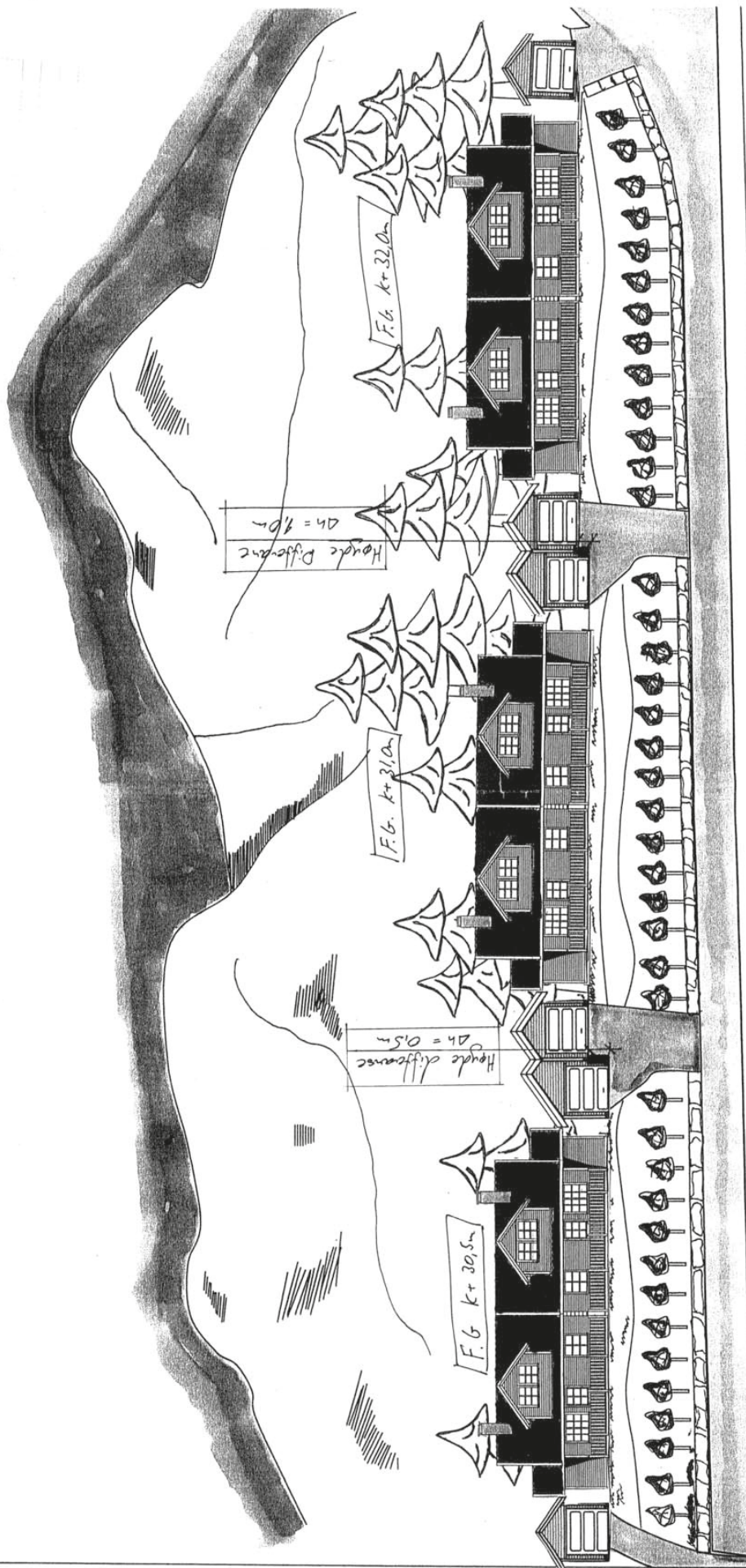
Tegn. titel:

Område D2A Odderhei  
Situationsplan

Do to:  
28.04.2003  
Mål:

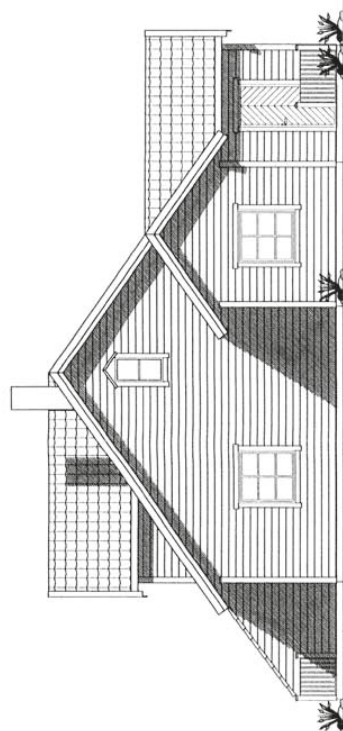
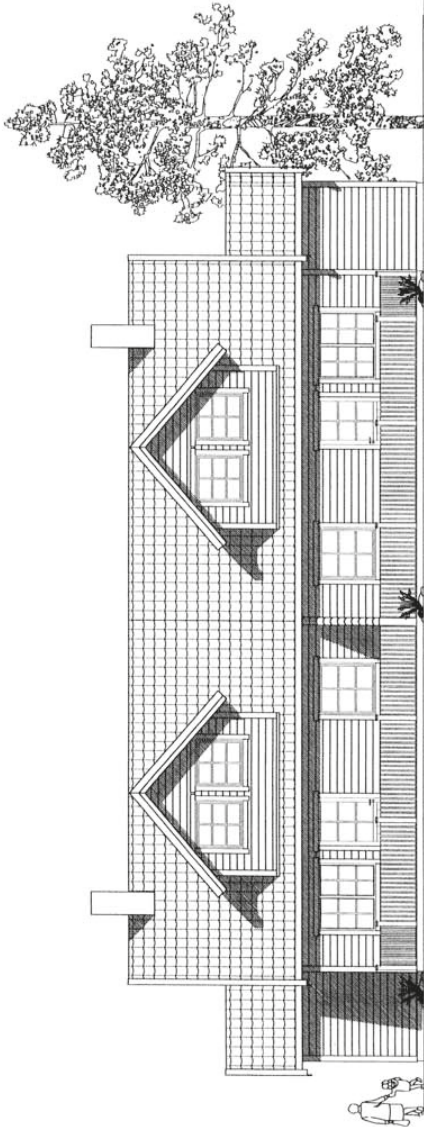
Tegn:  
MM  
Ansvar:

# Odderhei Felt 2 D



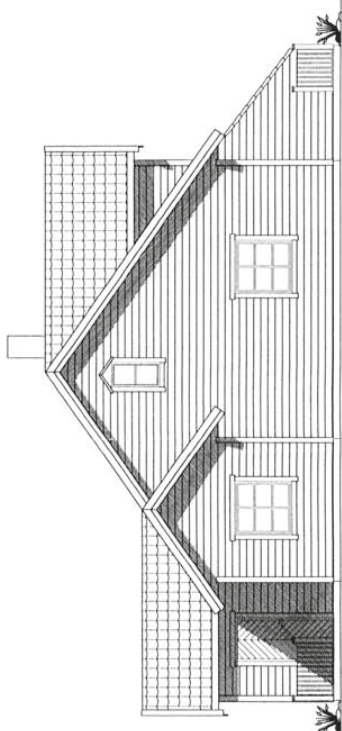
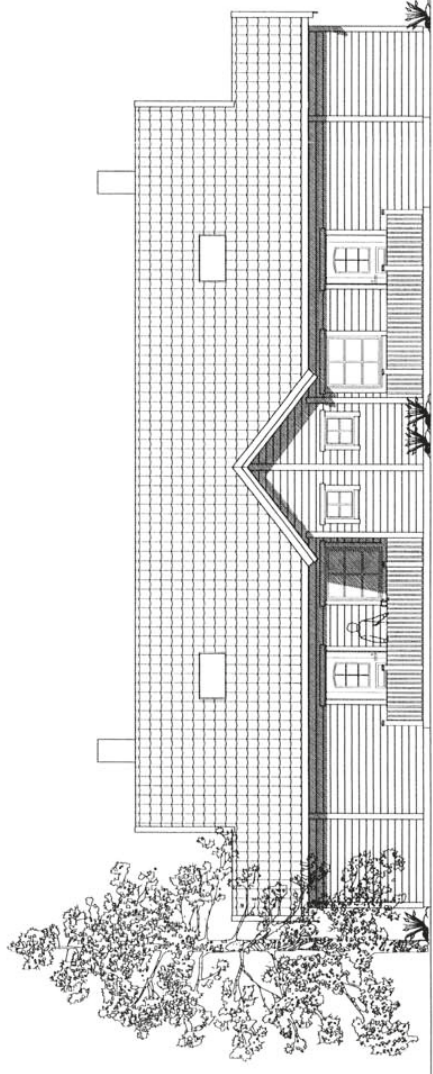
Byggprosjektering & Byggadministrasjon AS  
Tlf 382 81453 faks: 382 81442

E-2



FASADE MOT

FASADE MOT

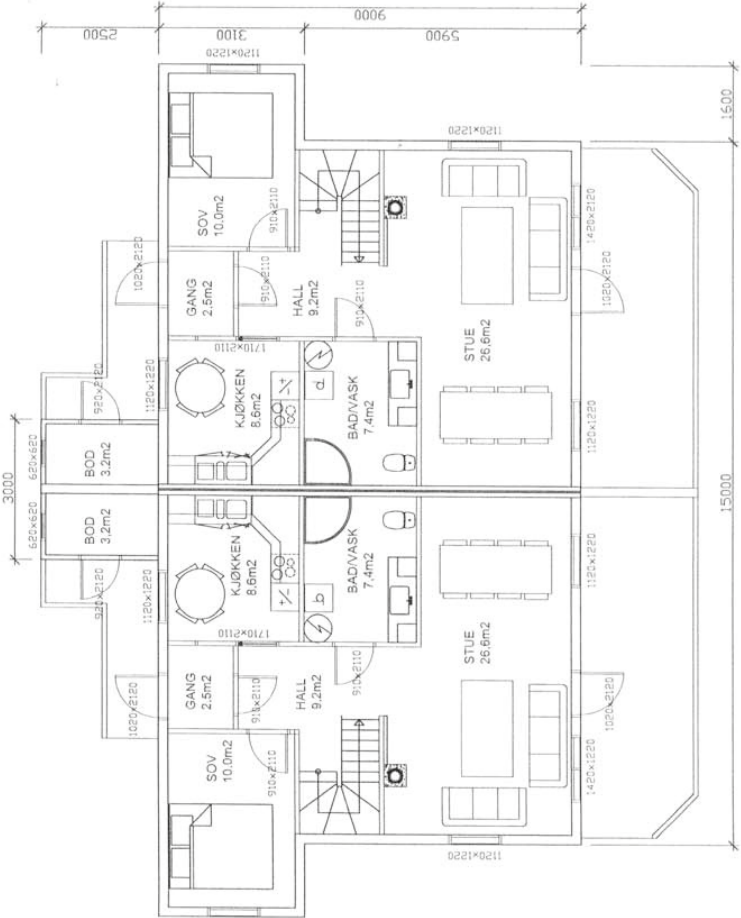


FASADE MOT

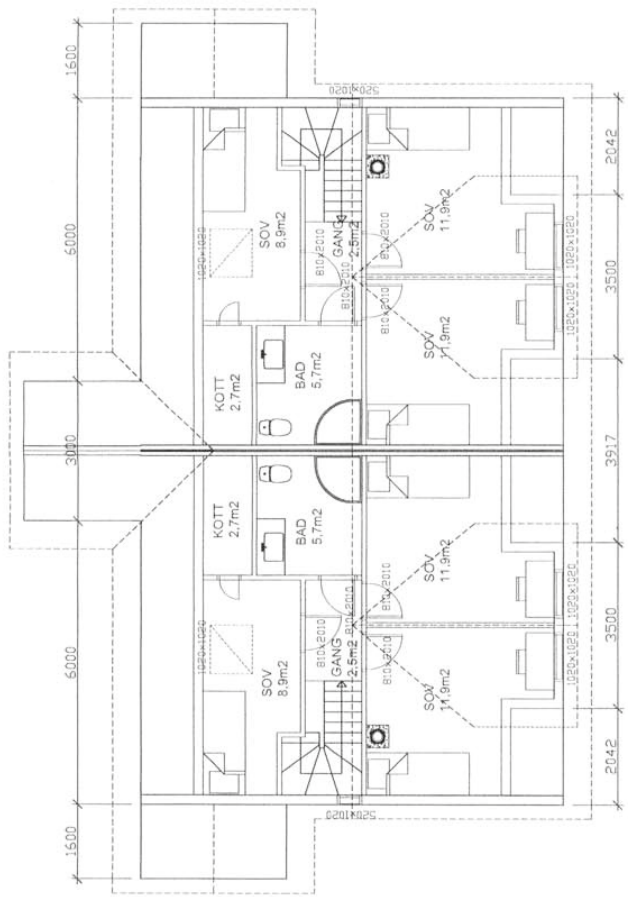
FASADE MOT

© BB-Bbygg AS DENNE TEGNING ER BESKYTTEL VED LØV OM OPPHÅVSRETT TIL ANDSVÆRK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES PÅ ER BEVYTTES UTEN (OPPHÅVSMANNENS) SAMTYKKE.

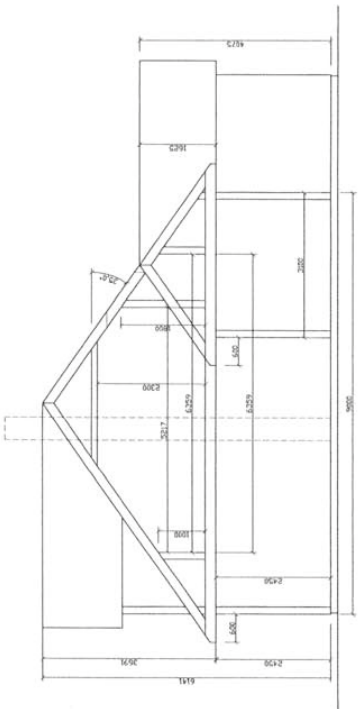
| PROSJEKT:     |       | TEGNER:   |         |
|---------------|-------|-----------|---------|
| BB-BYGG       |       | S&F       |         |
| TYPE TEGNING: |       | TEGN.NR.: |         |
| FASADER       |       | A01       |         |
| TOMANNSBOLIG  |       | M.STOKK:  |         |
|               |       | 1:100     |         |
|               |       | DATO:     |         |
|               |       | 17.09.03  |         |
| REV.          | SIGN. | ENDRINGEN | GJELDER |
|               |       |           |         |
|               |       |           |         |
|               |       |           |         |



PLAN HOVEDETASJE  
BRA. LEILIGHET: 69,3m²



PLAN LOFTSETASJE  
BRA. LEILIGHET: 49,2m²  
(GULVFLATE)



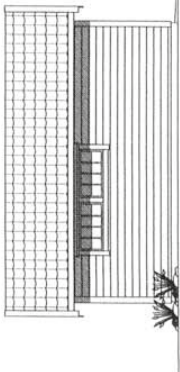
SNITT

TOTALT BRA FOR HVER  
LEILIGHET: 118,5m²

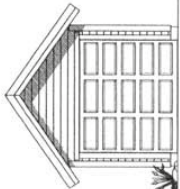
| PROSJEKT:           |  | TEGNER:   |  |
|---------------------|--|-----------|--|
| BB-BYGG             |  | SAF       |  |
| TYPE TEGNING:       |  | TEGN.NR.: |  |
| PLANTEGNING / SNITT |  | A02       |  |
| M-STOKK:            |  | DATO:     |  |
| 1:100               |  | 17.09.03  |  |
| TOMANNSBOLIG        |  |           |  |

E-3

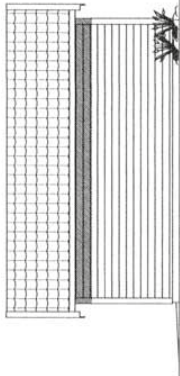
E-4



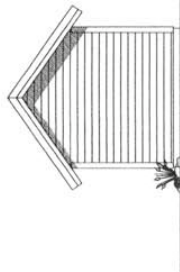
FASADE MOT



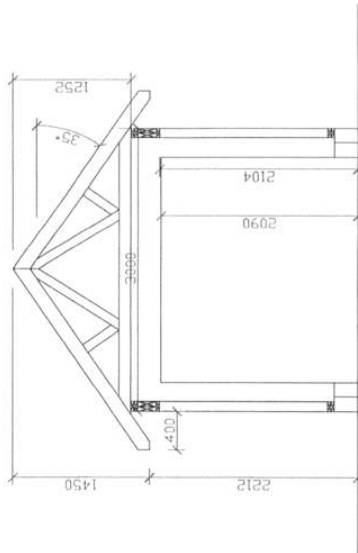
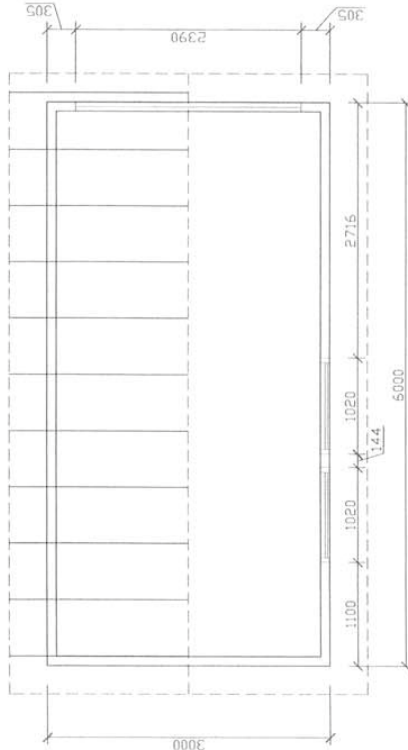
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

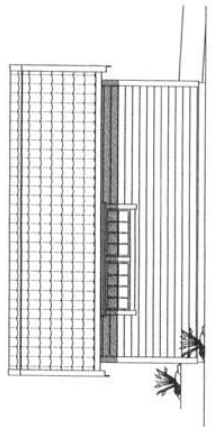


SNITT GARASJE  
M 1:50

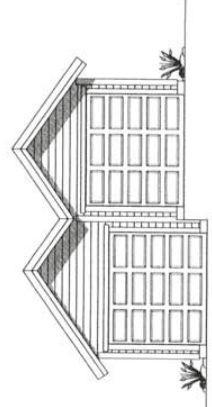
PLAN GARASJE  
ENKEL  
M 1:50

| REV. | STON | ENDRINGEN | GJELDER | DATO | PROSJEKT:     | TEGNER:  |
|------|------|-----------|---------|------|---------------|----------|
|      |      |           |         |      | BB-BYGG       | S&F      |
|      |      |           |         |      | DDDERHEI      | TEGN.NR: |
|      |      |           |         |      |               | A01      |
|      |      |           |         |      | TYPE TEGNING: |          |
|      |      |           |         |      | GARASJE       |          |
|      |      |           |         |      | ENKEL         |          |
|      |      |           |         |      | M.STOKK:      |          |
|      |      |           |         |      | 1:100         |          |
|      |      |           |         |      | DATO:         |          |
|      |      |           |         |      | 04.02.04      |          |

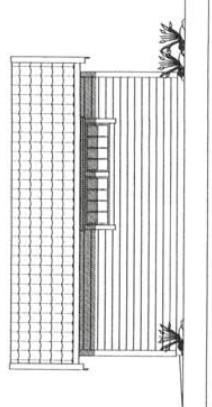
E-5



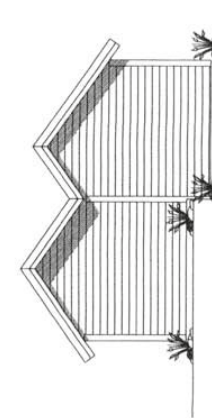
FASADE MOT



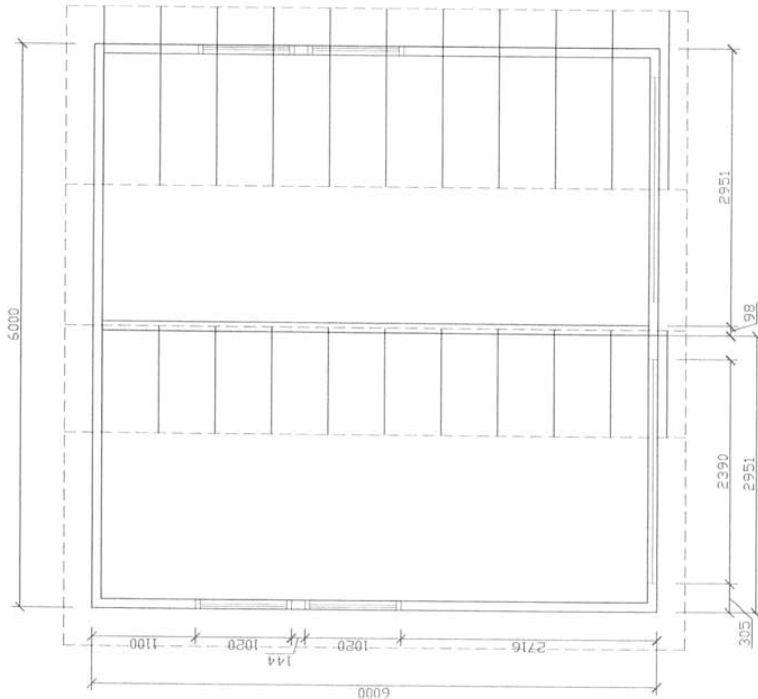
FASADE MOT



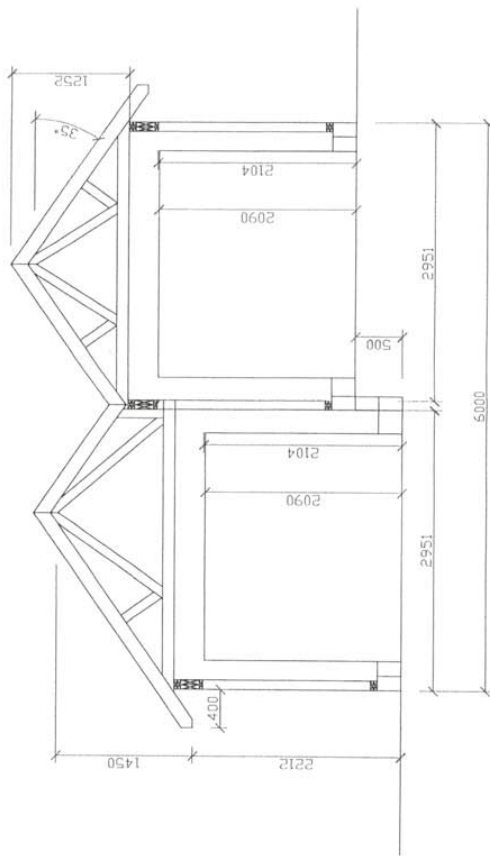
FASADE MOT



FASADE MOT

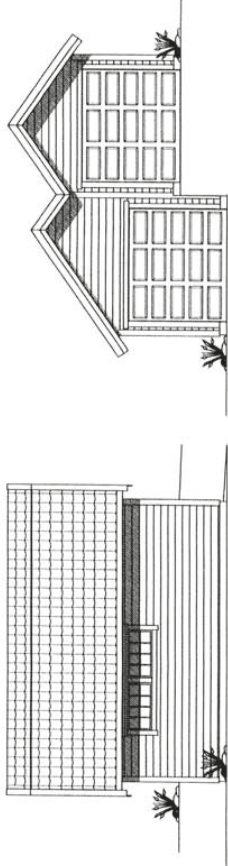


PLAN GARASJE  
DIFF 0,5m  
M 1:50

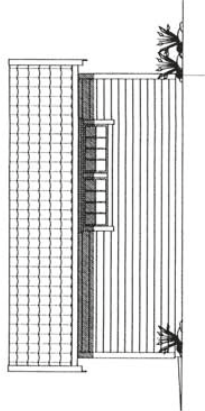


SNITT GARASJE  
M 1:50

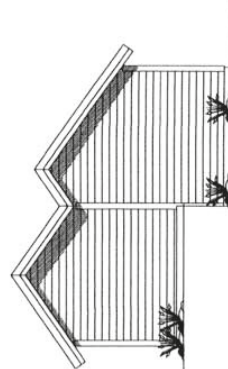
| REV. | SIGN | ENDRINGEN GJELDER | DATO | PROSJEKT:            | TEGNER:  |
|------|------|-------------------|------|----------------------|----------|
|      |      |                   |      | BB-BYGG              | SAF      |
|      |      |                   |      |                      | TEGN.NR: |
|      |      |                   |      |                      | A01      |
|      |      |                   |      | TYPE TEGNING:        | M.STOKK: |
|      |      |                   |      | GARASJE              | 1:100    |
|      |      |                   |      | DIFFERANSE 0,5 METER | DATO:    |
|      |      |                   |      |                      | 02.02.04 |



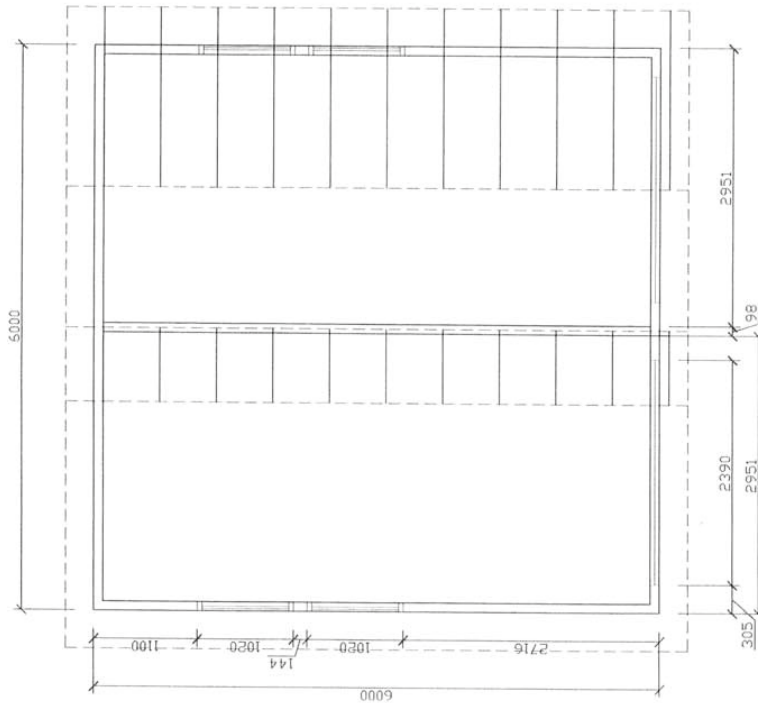
FASADE MOT



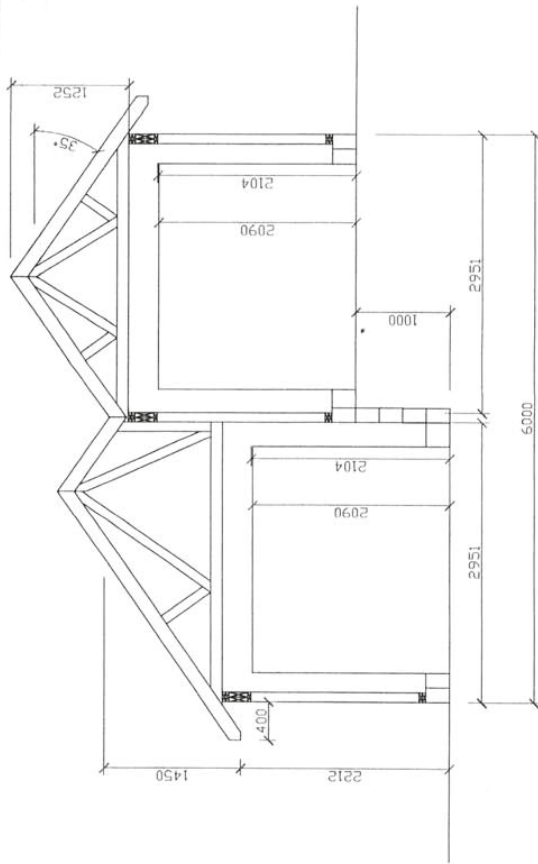
FASADE MOT



FASADE MOT

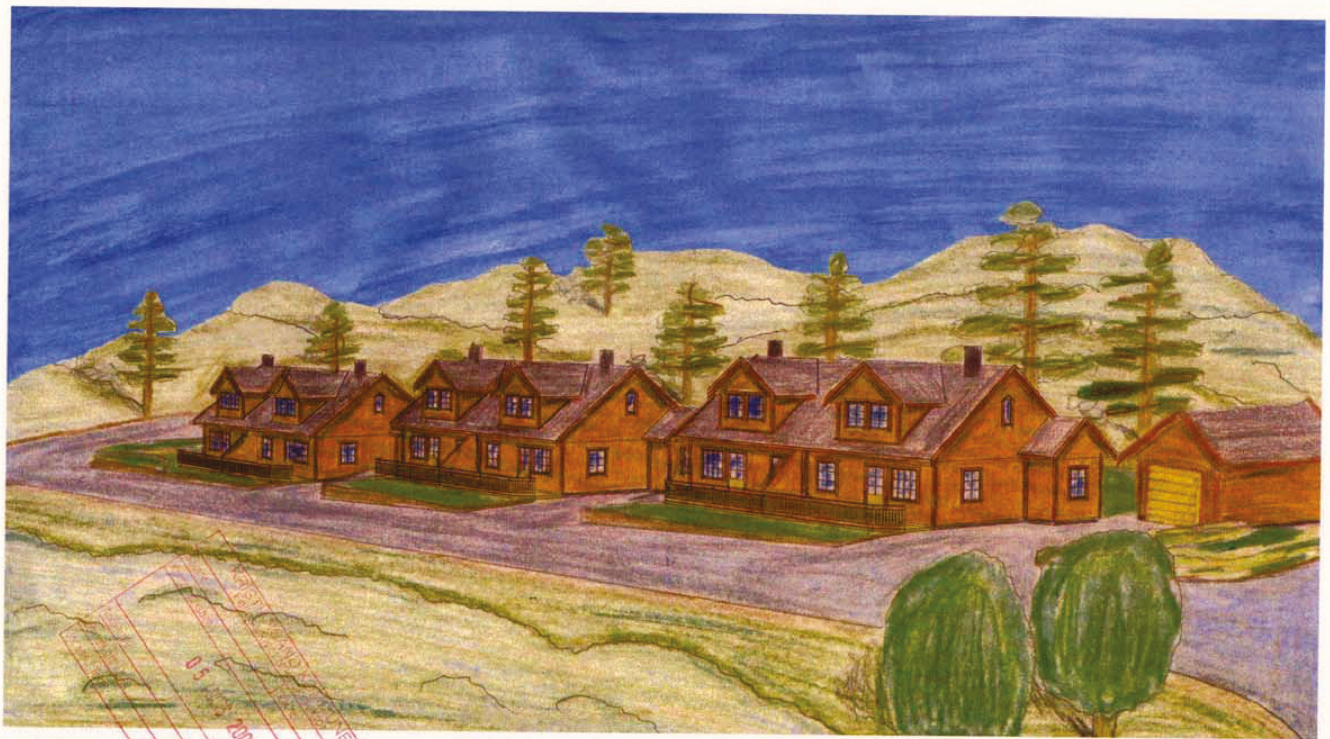


PLAN GARASJE  
DIFF 1,0m  
M 1:50



SNITT GARASJE  
M 1:50

| REV. | SIGN | ENDRINGEN GJELDER | DATE | PROSJEKT:            | TEGNER:  |
|------|------|-------------------|------|----------------------|----------|
|      |      |                   |      | BB-BYGG              | S&F      |
|      |      |                   |      | DDDERHEI             | TEGN.NR: |
|      |      |                   |      |                      | A01      |
|      |      |                   |      | TYPE TEGNING:        | M STOKK: |
|      |      |                   |      | GARASJE              | 1:100    |
|      |      |                   |      | DIFFERANSE 1,0 METER | DATE:    |
|      |      |                   |      |                      | 02.02.04 |



E-1

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                  |                    |                   |
|------------------------|----------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 96, Bruksnr 569          | <b>Kommune:</b>    | 4204 Kristiansand |
| <b>Adresse:</b>        |                                  | <b>Grunnkrets:</b> | 1818 Odderhei     |
| Veiadresse:            | Odderheisløyfen 26, gatenr 20200 | <b>Valgkrets:</b>  | 12 Randesund      |
|                        | 4639 Kristiansand S              | <b>Kirkesogn:</b>  | 5010301 Randesund |
| Oppdatert:             | 28.09.2019                       | <b>Tettsted:</b>   | 4009 Korsvik      |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |     |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                    | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 15.03.2004         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 306,1 kvm          | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |     |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type                       | Dato           |            | Rolle    | Matrikkel   | Arealendring |
|----------------------------|----------------|------------|----------|-------------|--------------|
| Omnummerering              | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker | 4204/96/569 | 0,0          |
|                            | Matrikkelført: | 01.01.2020 |          |             |              |
| Kart- og delingsforretning | Forretning:    | 15.03.2004 | Avgiver  | 4204/96/501 | -306,0       |
|                            | Matrikkelført: |            | Mottaker | 4204/96/569 | 306,0        |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse            | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Odderheisløyfen 26 | Bolig | 113,0 | Kjøkken     | 5          | 2   | 2  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                      |               |       |                   |            |
|-----------------|----------------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  | 19.04.2004 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk          | BRA bolig:    | 113,0 | Igangset.till.:   | 19.04.2004 |
| Energikilde:    |                      | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     |                      | BRA totalt:   | 113,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                      | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 11.01.2005 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk |               |       | Antall boliger:   | 1          |
| Bygningsnr:     | 21358991             |               |       | Antall etasjer:   | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1            |      | 69,0  |       | 69,0   |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 44,0  |       | 44,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  | 19.04.2004 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   | 19.04.2004 |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 16,0 | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 16,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): | 18.11.2004 |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:   |            |
| Bygningsnr:     | 21359955                 |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 16,0  | 16,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

### Hjelpelinjer

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

### Symboler

- |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                |
| △ Sefrak kulturminne                                                                           |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

**Areal og koordinater****Areal:** 306,10m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode  | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1     | 6 444 269,88 | 446 059,75 | 9,58m               | Terrengmålt | 10          |        | Jordfast stein   | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2     | 6 444 279,46 | 446 059,83 | 2,99m               | Terrengmålt | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 3     | 6 444 282,45 | 446 059,86 | 24,42m              | Terrengmålt | 10          |        | Jordfast stein   | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4     | 6 444 282,22 | 446 084,28 | 12,56m              | Terrengmålt | 10          |        | Jordfast stein   | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5     | 6 444 269,66 | 446 084,04 | 24,29m              | Terrengmålt | 10          |        | Jordfast stein   | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



KRISTIANSD  
KOMMUNE

## KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Odderheisløyfen 26

Dato: 02.02.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

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, frisiktsoner
- 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 boenheter 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 terraseres 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 opparbeidingen av Fr1 skal skje i henhold til utomhusplan.

### **§ 5**

#### **Fareområder 25-5**

Fareområdene omfatter areal under eksisterende høgspennelinje 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**

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

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

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

Sandlekeplass i G3 opparbeides samtidig med G3.

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

Kvartalslekeplassen 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.



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4204-96/569, Odderheisløyfen 26, 4639 KRISTIANSAND S



### Risiko

| Navn               | Sist oppdatert | Status |
|--------------------|----------------|--------|
| Radonutsatt område | 26.01.2026     | Risiko |



### Vær oppmerksom på

| Navn       | Sist oppdatert | Status         |
|------------|----------------|----------------|
| Kvikkleire | 26.01.2026     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

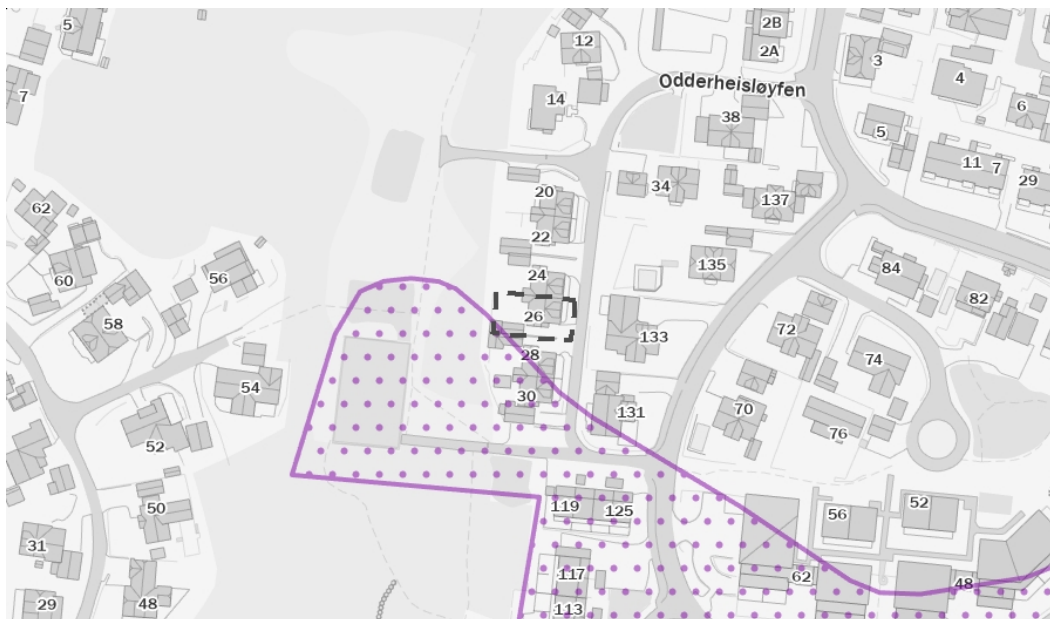
| Navn                                                     | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|----------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                | 19.01.2026     | Ikke funnet | 0.31 km                   |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 17.02.2025     | Ikke funnet | 0.84 km                   |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 01.04.2025     | Ikke funnet | 3.1 km                    |
| Flomfaresoner                                            | 26.01.2026     | Ikke funnet | 0.12 km                   |
| Forurensset grunn                                        | 26.01.2026     | Ikke funnet | 1 km                      |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 26.01.2026     | Ikke funnet | 0.52 km                   |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 26.01.2026     | Ikke funnet | 0.34 km                   |
| Skredfaresoner                                           | 26.01.2026     | Ikke funnet | 15.3 km                   |
| Stormflo                                                 | 19.01.2026     | Ikke funnet | 0.26 km                   |
| Støysoner                                                | 22.12.2025     | Ikke funnet | 0.44 km                   |

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Kvikkleire

Sist sjekket: 26.01.2026

|                                 |       |                 |          |                |
|---------------------------------|-------|-----------------|----------|----------------|
| Aktsomhetsområde for kvikkleire | Nei   | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen  | Ingen | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred            | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



### Tegnforklaring

|  |                        |  |                      |  |                          |  |                      |  |                  |
|--|------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|------------------|
|  | Ingen risiko for skred |  | Lav risiko for skred |  | Middels risiko for skred |  | Høy risiko for skred |  | Aktsomhetsområde |
|--|------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|------------------|

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket:

26.01.2026

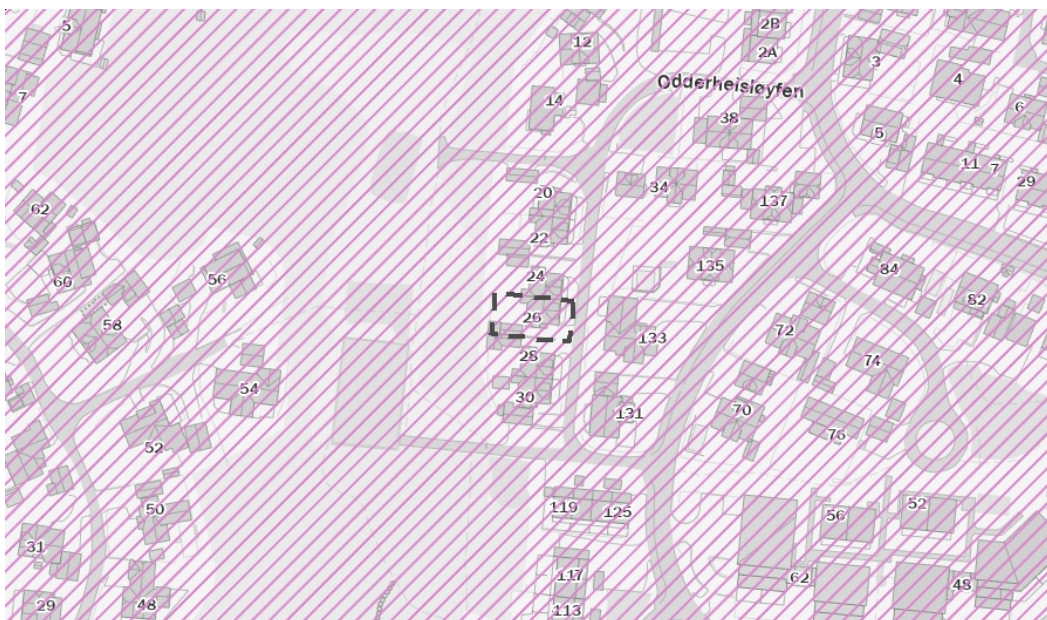
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# Nabolagsprofil

Odderheisløyfen 26 - Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 253 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Odderhei<br>Linje M4, 56         | 3 min<br>0.2 km   |
| Kristiansand stasjon<br>Linje F5 | 16 min<br>11.5 km |
| Kristiansand Kjevik              | 20 min            |

## Skoler

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Odderhei skole (3-7 kl.)<br>360 elever, 16 klasser     | 11 min<br>0.8 km |
| Valsvigveien skole (1-2 kl.)<br>138 elever, 11 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Holte skole (8-10 kl.)<br>328 elever, 24 klasser       | 6 min<br>2.8 km  |
| MARITIM vgs. Sørlandet                                 | 7 min            |
| Kristiansand katedralskole/Gimle                       | 15 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

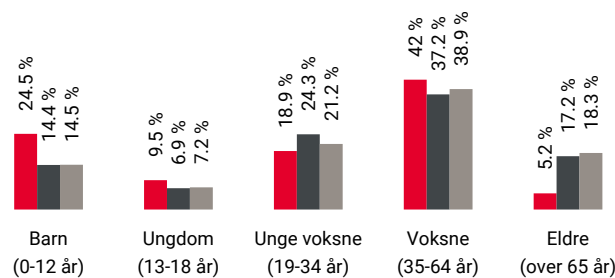
Veldig bra 94/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## 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)<br>79 barn           | 9 min<br>0.8 km  |
| Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år)<br>112 barn | 16 min<br>1.2 km |
| Maritippen barnehage (0-5 år)<br>136 barn       | 19 min<br>1.5 km |

## Dagligvare

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Kiwi Dvergsnes<br>PostNord | 14 min<br>1 km |
| Snarkjøp Tømmerstø Brygge  | 6 min          |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



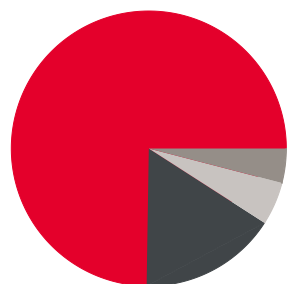
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

## Sport

|   |                              |        |   |
|---|------------------------------|--------|---|
| ⚽ | Odderhei                     | 3 min  | 🚶 |
|   | Ballspill, sandvolleyball    | 0.2 km |   |
| ⚽ | Odderhei kunstgressløkke     | 8 min  | 🚶 |
|   | Ballspill                    | 0.6 km |   |
| 🚴 | Fresh Fitness Rona           | 8 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

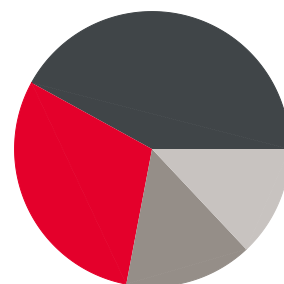
8 min 🚗



Apotek 1 Dvergsnes

14 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder  
42% 6-12 år  
15% 13-15 år  
13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

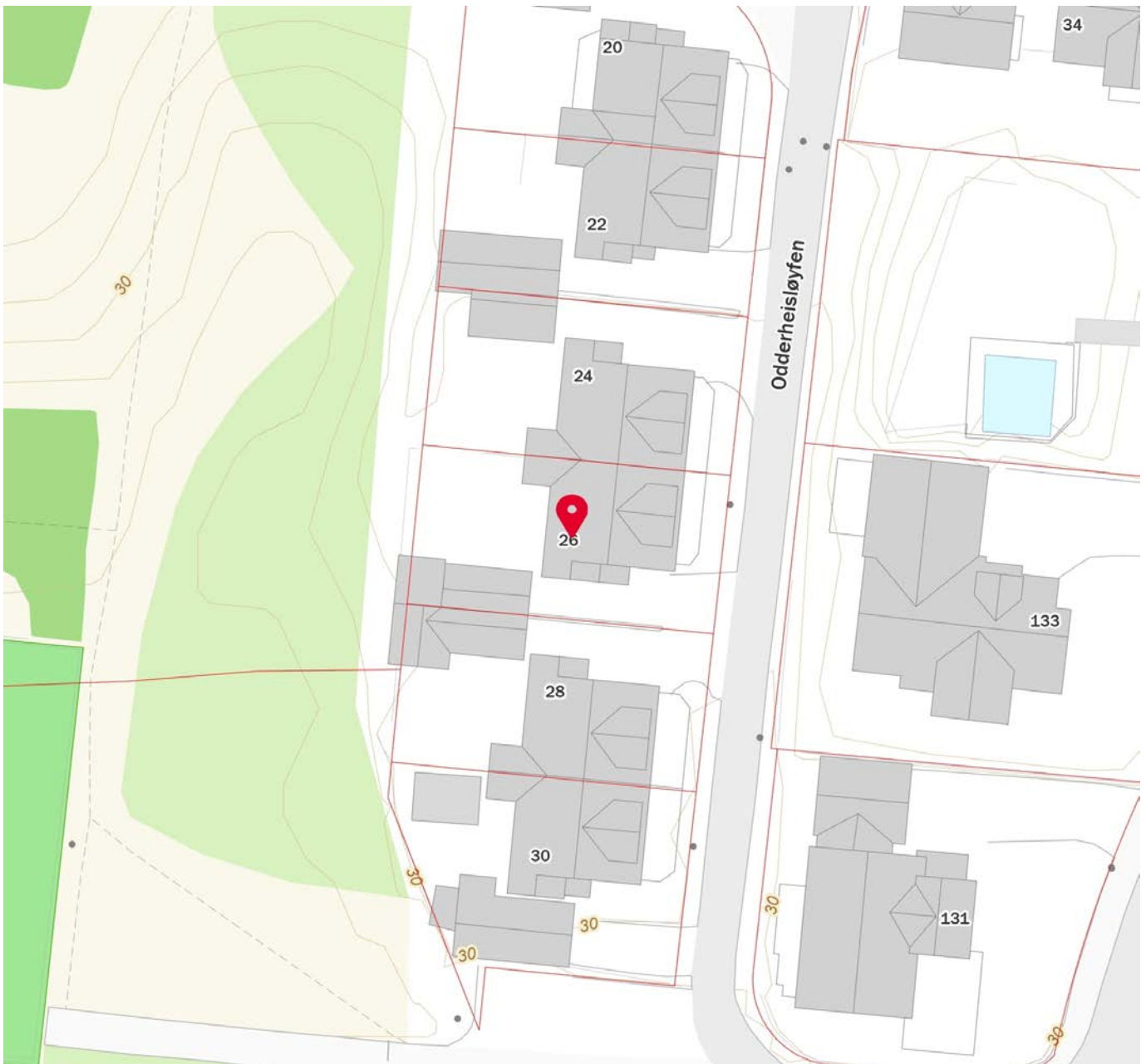


0% 46%

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 naboeene 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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 nettkrenkelser
- 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 landbrukseiendom, 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).



# 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:** Odderheisløyfen 26  
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 viderefremidlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre