PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ODDERHEITUNET 43

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tinglyst seksjonering

Reguleringsbestemmeler

Matrikkelkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Forbrukerinformasjon

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Odderheitunet 43 , 4639
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 96, bnr. 688, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2310 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PS4081

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedehus - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taket har tekking av asfaltpapp. Besiktiget fra taket. Takflater fremstår med normal slitasje.
Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje.
Takkonstruksjonen er utført som en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for direkte kontroll av underliggende konstruksjonsdeler.

Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag gjennom tilgjengelige observasjoner, dokumentasjon eller andre undersøkelser til å fastsette tilstandsgrad for de skjulte konstruksjonsdelene.

Tilstandsgrad er derfor ikke fastsatt for denne delen av konstruksjonen (TGIU).

Det presiseres at TGIU ikke angir konstruksjonens faktiske tilstand, men at undersøkelsesgrunnlaget er utilstrekkelig til å fastsette tilstandsgrad.
Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Veranda ut fra 2 etg over oppvarmet boligareal. Underliggende tekking er i hovedsak skjult. TG er i hovedsak basert på alder og at det foreligger ferdigattest på boligen.
Terrasse på bakkeplan av trekonstruksjoner

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Stikkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.
Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.
Ferdigattest sammen med byggeår ligger til grunn for at radonsperre antas å være etablert. Krav ut fra byggetid.
Det er stålpipe og vedovn inne i boligen. Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted.
Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav.
Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Bad/vaskerom
Baderom/vaskerom fra byggetid. Rommene er adskilt med skyvedør, men vurdert som et sammenhengende rom siden det er terskelfri dør mellom rommene.
Boligen er oppført før krav om obligatorisk uavhengig kontroll ble innført. Manglende dokumentasjon på slik kontroll anses derfor som forventet. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon
Malte flater i taket.
Malte flater på vegger vaskeromsdel. Flislagte vegger på baderomsdel.
Fliser på gulvet.
Synlig membran registrert i sluk. Dette er kun for å poengtere at det er registrert synlig membran, men ikke noe garanti for utførelse og tetthet.
Baderom/vaskerom inneholder toalett, innredning med vask, utslagsvask, badekar.Vvs utstyr fungerte ok.Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er foretatt på tilgjengelig sted ut fra tilgang ved befaringen. Det må bemerkes at dette ikke nødvendigvis er et sted som erfaringsmessig vil være mest utsatt med tanke på risiko for fuktproblematikk, men vurdert som aktuelt sted for stikkontroll for at hullboring blir gjennomført.

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Baderom fra byggetid.
Boligen er oppført før krav om obligatorisk uavhengig kontroll ble innført. Manglende dokumentasjon på slik kontroll anses derfor som forventet. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon.
Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett)
Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet. Det er i hovedsak fall til sluk på tilgjengelig flater.
Synlig membran registrert i sluk. Dette er kun for å poengtere at det er registrert synlig membran, men ikke noe garanti for utførelse og tetthet.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok.
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er foretatt på tilgjengelig sted ut fra tilgang ved befaringen. Det må bemerkes at dette ikke nødvendigvis er et sted som erfaringsmessig vil være mest utsatt med tanke på risiko for fuktproblematikk, men vurdert som aktuelt sted for stikkontroll for at hullboring blir gjennomført.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system,

Beskrivelse av eiendommen

med fordelerskap og skjulte rørføringer til de enkelte tappestedene. Synlige og tilgjengelige deler av røropplegget er visuelt kontrollert. Det ble på befaringsdagen ikke registrert synlige lekkasjer, unormal korrosjon eller andre vesentlige avvik som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Rør-i-rør-system er konstruert slik at eventuelle lekkasjer fra innerrørene skal kunne ledes via varerørene til fordelerskap og videre til synlig/egnet sted. Fordelerskap, koblinger og eventuelle drenerings-/lekkasjeutløp bør kontrolleres jevnlig for tegn til lekkasje eller fukt.

Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok.
Boligens avløpsinstallasjoner er i hovedsak utført med avløpsrør av plast. Synlige og tilgjengelige deler av røropplegget er visuelt kontrollert, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller andre vesentlige avvik på befaringsdagen. Avløpene fremstår å ha normal funksjon ut fra alder og observerte forhold.

Avløpsanlegget krever normalt begrenset vedlikehold, men det anbefales jevnlig rengjøring av sluk, vannlåser og andre tilgjengelige avløpspunkter for å redusere risiko for tilstopping og luktproblemer.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2012. Ingen tegn til svikt.
Det er gulvsluk i rommet som ivaretar krav til lekkasjesikring.
E-anlegg fra byggetid.
Brannvarslere er montert og slukke apparat finnes i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

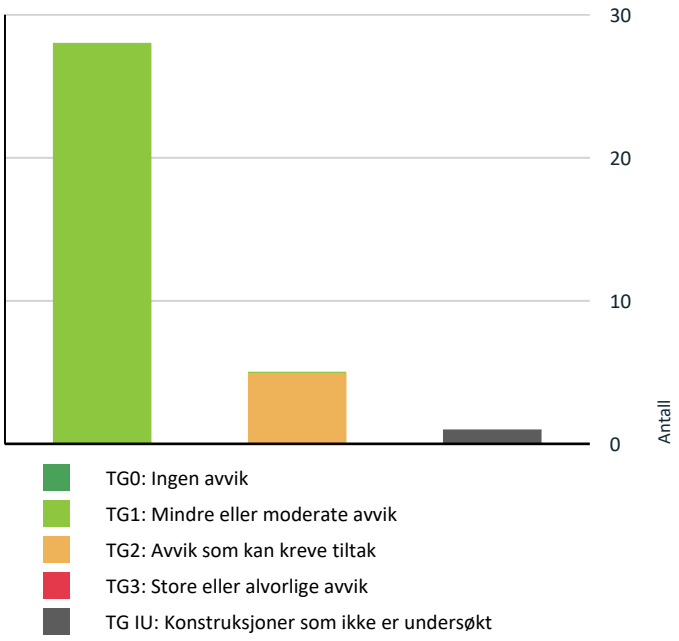
Kjedehus

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

Redskapsbod på tegninger er i dag baderom og del av soverom

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2012

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse

Standard
Normal standard og slitasje basert på alder til boligen

Vedlikehold
Normalt løpende vedlikehold må påregnes

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har tekking av asfaltpapp. Besiktiget fra taket. Takflater fremstår med normal slitasje.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje.







Det anbefales å montere beslag i overgang på takutstikk i 2 etg

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført som en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for direkte kontroll av underliggende konstruksjonsdeler.

Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag gjennom tilgjengelige observasjoner, dokumentasjon eller andre undersøkelser til å fastsette tilstandsgrad for de skjulte konstruksjonsdelene.

Tilstandsgrad er derfor ikke fastsatt for denne delen av konstruksjonen (TGIU).

Det presiseres at TGIU ikke angir konstruksjonens faktiske tilstand, men at undersøkelsesgrunnlaget er utilstrekkelig til å fastsette tilstandsgrad.

Tilstandsrapport



Fluenetting med hull må utbedres/skiftes.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.



Museband registrert ved stikkontroll





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda ut fra 2 etg over oppvarmet boligareal. Underliggende tekking er i hovedsak skjult. TG er i hovedsak basert på alder og at det foreligger ferdigattest på boligen.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

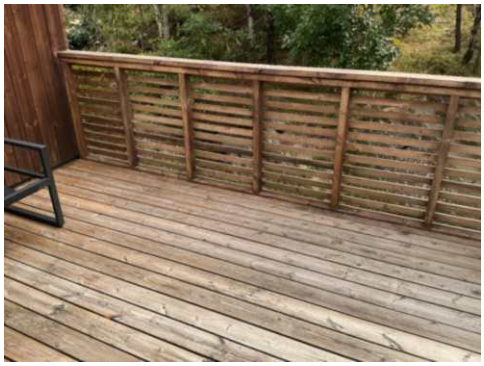
Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn.



Synlig oppbrett på tekking ved døren

Tilstandsrapport





Vridde bord stedvis

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan av trekonstruksjoner

Vurdering av avvik:

• TG settes grunnet generell slitasje. Stedvis noe lokal råte og vridde terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og utskiftinger av dårlige bord må påregnes. Alternativ kan det være hensiktsmessig å skifte alle terrassebord for en generell oppgradering og redusere behov for vedlikehold.





Lokal råte i enkelte bord

INNVENDIG

TG 1 Overflater - generelt

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Stikkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.
Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.

Radon

Beskrivelse

Ferdigattest sammen med byggeår ligger til grunn for at radonsperre antas å være etablert. Krav ut fra byggetid.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipe og vedovn inne i boligen. Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom/vaskerom fra byggetid. Rommene er adskilt med skyvedør, men vurdert som et sammenhengende rom siden det er terskelfri dør mellom rommene.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen er oppført før krav om obligatorisk uavhengig kontroll ble innført. Manglende dokumentasjon på slik kontroll anses derfor som forventet. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket.
Malte flater på vegger vaskeromsdel. Flislagte vegger på baderomsdel.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Hovedsakelig flat utførelse på gulvflate.

Konsekvens/tiltak

• Baderom fungerer med dagens utforming ved bruk av kabinett. Ved vannsøl på gulvet vil det kunne dannes vannansamlinger som ikke ledes direkte til sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk. Dette er kun for å poengtere at det er registrert synlig membran, men ikke noe garanti for utførelse og tetthet.



Sluk under badekar

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom/vaskerom inneholder toalett, innredning med vask, utslagsvask, badekar.Vvs utstyr fungerte ok.Opplegg for vaskemaskin i rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er foretatt på tilgjengelig sted ut fra tilgang ved befaringen. Det må bemerkes at dette ikke nødvendigvis er et sted som erfaringsmessig vil være mest utsatt med tanke på risiko for fuktproblematikk, men vurdert som aktuelt sted for stikkontroll for at hullboring blir gjennomført.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggetid.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen er oppført før krav om obligatorisk uavhengig kontroll ble innført. Manglende dokumentasjon på slik kontroll anses derfor som forventet. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett)

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet. Det er i hovedsak fall til sluk på tilgjengelig flater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Baderom fungerer med dagens avvik/utforming, men forhold opplyses.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk. Dette er kun for å poengtere at det er registrert synlig membran, men ikke noe garanti for utførelse og tetthet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

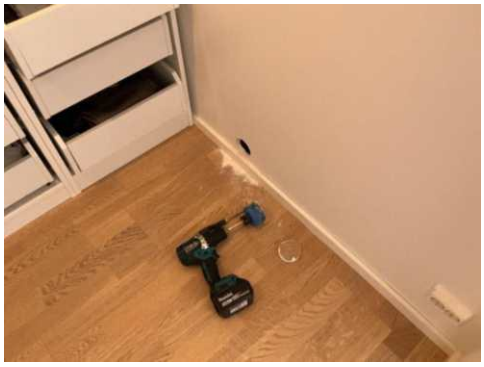
1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er foretatt på tilgjengelig sted ut fra tilgang ved befaringen. Det må bemerkes at dette ikke nødvendigvis er et sted som erfaringsmessig vil være mest utsatt med tanke på risiko for fuktproblematikk, men vurdert som aktuelt sted for stikkontroll for at hullboring blir gjennomført.





KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.







Mindre sår/slitasje må forventes

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system, med fordelerskap og skjulte rørføringer til de enkelte tappestedene. Synlige og tilgjengelige deler av røropplegget er visuelt kontrollert. Det ble på befaringsdagen ikke registrert synlige lekkasjer, unormal korrosjon eller andre vesentlige avvik som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Rør-i-rør-system er konstruert slik at eventuelle lekkasjer fra innerrørene skal kunne ledes via varerørene til fordelerskap og videre til synlig/egnet sted. Fordelerskap, koblinger og eventuelle drenerings-/lekkasjeutløp bør kontrolleres jevnlig for tegn til lekkasje eller fukt.

Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok.

Tilstandsrapport



Fordelerskap

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligens avløpsinstallasjoner er i hovedsak utført med avløpsrør av plast. Synlige og tilgjengelige deler av røropplegget er visuelt kontrollert, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller andre vesentlige avvik på befaringsdagen. Avløpene fremstår å ha normal funksjon ut fra alder og observerte forhold.

Avløpsanlegget krever normalt begrenset vedlikehold, men det anbefales jevnlig rengjøring av sluk, vannlåser og andre tilgjengelige avløpspunkter for å redusere risiko for tilstopping og luktproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2012. Ingen tegn til svikt. Det er gulvsluk i rommet som ivaretar krav til lekkasjesikring.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

E-anlegg fra byggetid.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert og slukke apparat finnes i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

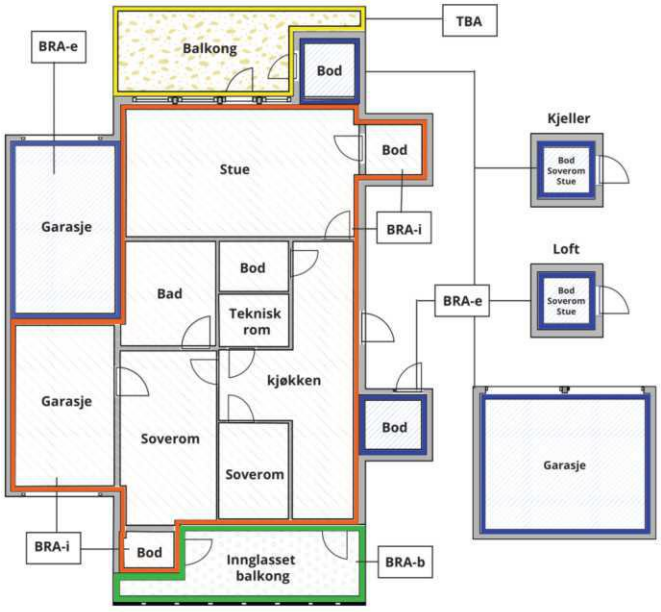
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	57			57	23
1 Etasje	95			95	24
SUM	**152**				**47**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue/kjøkken		
1 Etasje	Vindfang, soverom, kontor, gang, garasje, stue m/trapp, bad/vaskerom, soverom 2, garderobe, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Redskapsbod på tegninger er i dag baderom og del av soverom

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Nina Håland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	688		4	126.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Odderheitunet 43

Hjemmelshaver
Håland Nina

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	17.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260391
Addresse	Odderheitunet 43		
Postnr.	4639	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Nina Håland		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 21.07.2026

Signert av *Nina Håland*

Initialer selger:
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til		
Kristiansand kommune, Plan- og bygningsetaten,		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken Saksnr. 200813713

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1001	**Kristiansand**	**96**	688		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
310845 [redacted]	Andreas Dvergsnes		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	1	BG	11	B	1	BG	21	B	1	BG	31			
2	B	1	BG	12	B	1	BG	22	B	1	BG	32			
3	B	1	BG	13	B	1	BG	23	B	1	BG	33			
4	B	1	BG	14	B	1	BG	24	B	1	BG	34			
5	B	1	BG	15	B	1	BG	25	B	1	BG	35			
6	B	1	BG	16	B	1	BG	26	B	1	BG	36			
7	B	1	BG	17	B	1	BG	27	B	1	BG	37			
8	B	1	BG	18	B	1	BG	28	B	1	BG	38			
9	B	1	BG	19	B	1	BG	29	B	1	DG	39			
10	B	1	BG	20	B	1	BG	30	B	1	BG	40			
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 30 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 1025494 Tinglyst: 22.12.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

for Andreas Dvergsnes iflg. fullmakt, Sørlandsbygg AS

Etter fullmakt Syvert Raustøl

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Kvsand 17/10-08	for Andreas Dvergsnes iflg. fullmakt, Samtat Vi samtykker i tinglysning, Sørlandsbygg AS	Syvert Raustøl	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kristiansand kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
96	688			**i Kristiansand kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
18/12 -2008	Ralf Hedlund	KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

for Andreas Dvergsnes iflg. fullmakt, SørlandsbyggAS

Syvert Raustøl

Vi samtykker herved i tinglysning av nærværende dokument
EiendomsMegler 1
Rita Solum
EiendomsMegler

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

KRISTIANSAND KOMMUNE

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

N

Gnr.: 96 **Bnr.: 688** **Fnr.:** **Snr.:**
Adresse: Oddderheitunet 37-67 og 48-74
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:
Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
Usikre eiendomsgrenser
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000
0 10 40 m

Dato: 18.12.2008
Sign.: rh

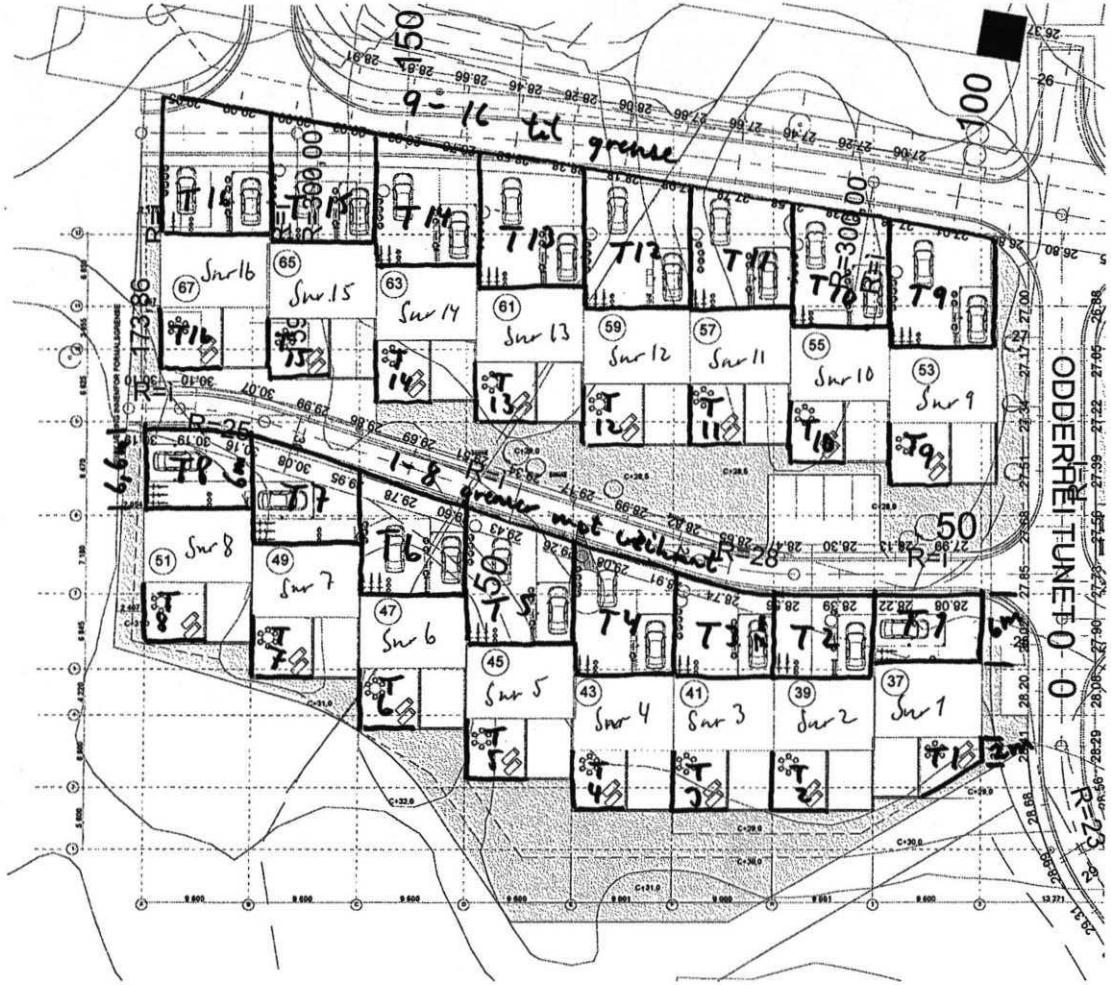
Vedlegg 1 av 11

Se plantegninger for målsetting av tilleggsareal i grunn (TG)

Y 446100
Y 446200
X 6444600
X 6444500
96/519
51051
Tilleggsareal i grunn: Se vedlegg 6
Tilleggsareal i grunn: Se vedlegg 8
96/688
TEIG A
Tilleggsareal i grunn: Se vedlegg 4
TEIG B
96/688
Tilleggsareal i grunn: Se vedlegg 10
96/280
96/597
96/534
96/535
96/536
96/540
96/564
96/551
Oddderheitunet

Attestert kopi av dok.nr. 2008/1025494/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-21 10:33
Kartverket

Vedlegg 2 av 11



Adresser TEIG A

Snr. 1 , Odderheitunet 37
Snr. 2 , Odderheitunet 39
Snr. 3 , Odderheitunet 41
Snr. 4 , Odderheitunet 43
Snr. 5 , Odderheitunet 45
Snr. 6 , Odderheitunet 47
Snr. 7 , Odderheitunet 49
Snr. 8 , Odderheitunet 51
Snr. 9 , Odderheitunet 53
Snr. 10, Odderheitunet 55
Snr. 11, Odderheitunet 57
Snr. 12 Odderheitunet 59
Snr. 13, Odderheitunet 61
Snr. 14, Odderheitunet 63
Snr. 15, Odderheitunet 65
Snr. 16, Odderheitunet 67

Odderhei Atrium	
Gnr. 96 Bnr. 688 TEIG A	
Tilleggsdeler i grunn	
Dato: 27.05.08	

Prosjekt:
ODDERHEI ATRIUM
BICO AS

Tegningsgjelder: Situasjonsplan område A2

Tegn.nr: 60-A2-01

Side 6 av 14

Attestert kopi av dok.nr. 2008/1025494/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-21 10:33

Kartverket



Adresser TEIG B

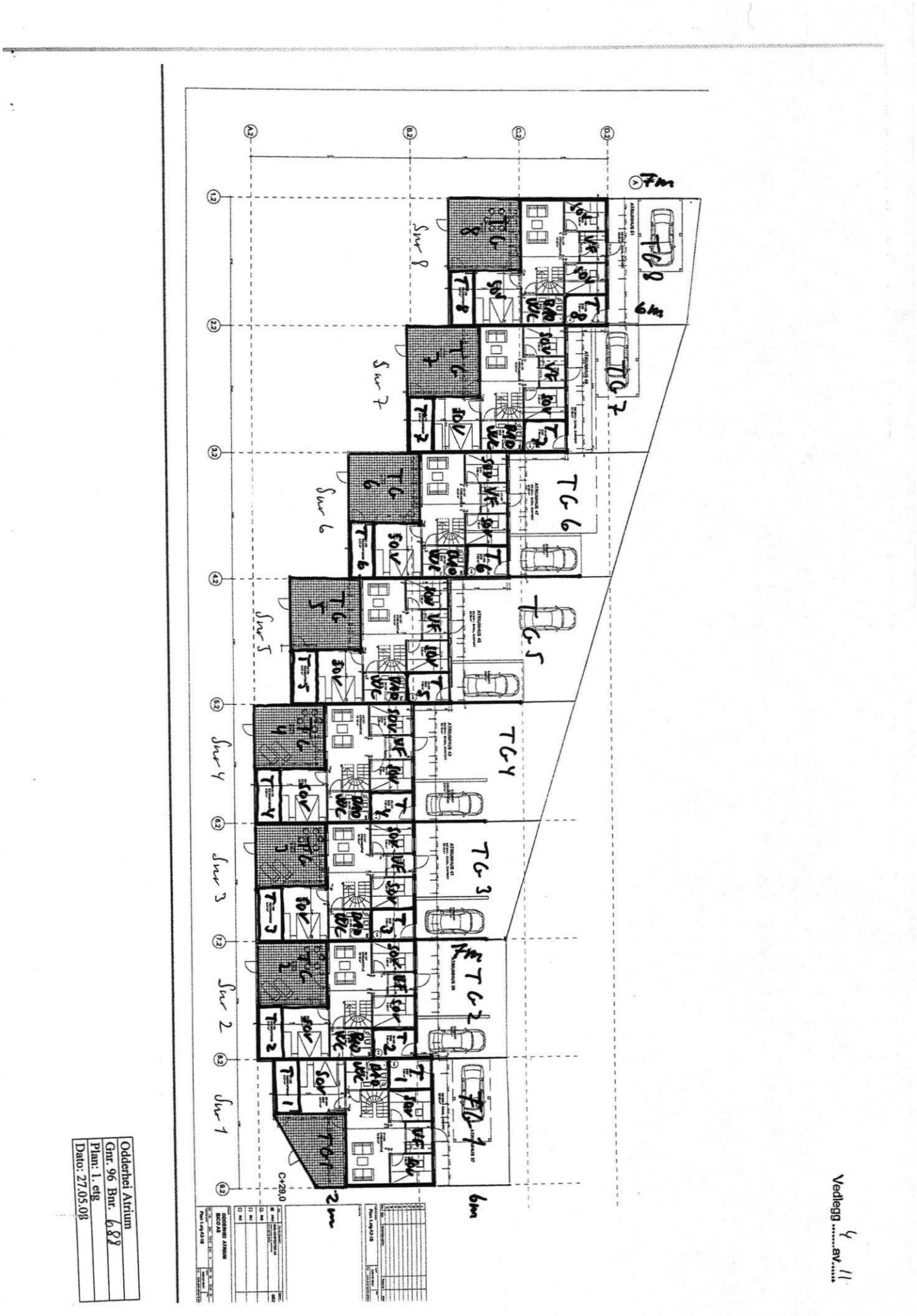
Snr. 17 , Odderheitunet 48
Snr. 18 , Odderheitunet 50
Snr. 19 , Odderheitunet 52
Snr. 20 , Odderheitunet 54
Snr. 21 , Odderheitunet 56
Snr. 22 , Odderheitunet 58
Snr. 23 , Odderheitunet 60
Snr. 24 , Odderheitunet 62
Snr. 25 , Odderheitunet 64
Snr. 26 , Odderheitunet 66
Snr. 27 , Odderheitunet 68
Snr. 28 , Odderheitunet 70
Snr. 29 , Odderheitunet 72
Snr. 30 , Odderheitunet 74

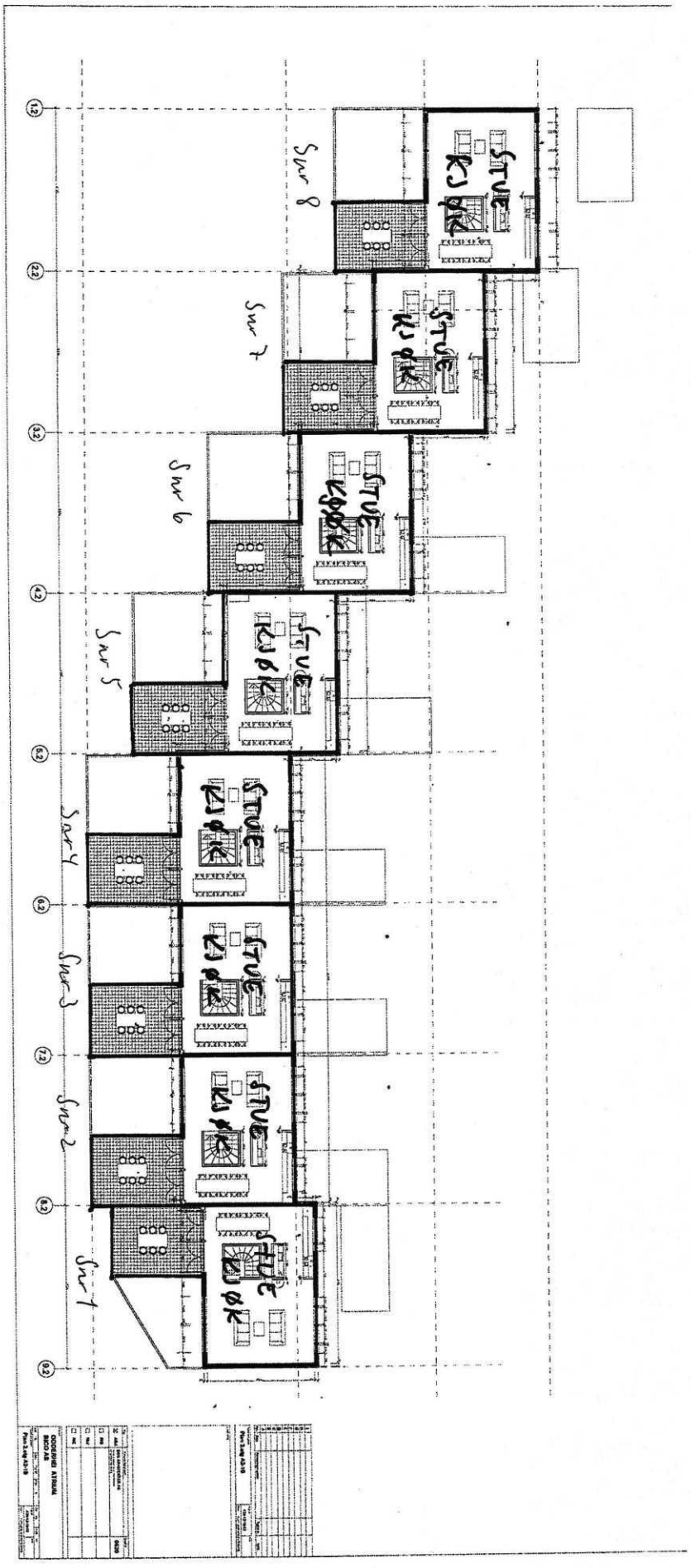
Odderhei Atrium	
Gnr. 96 Bnr. 688 TEIG B	
Tilleggsdeler i grunn	
Dato: 27.05.08	

Prosjekt:
ODDERHEI ATRIUM
BICO AS

Tegningen gjelder:
Situasjonsplan område A1

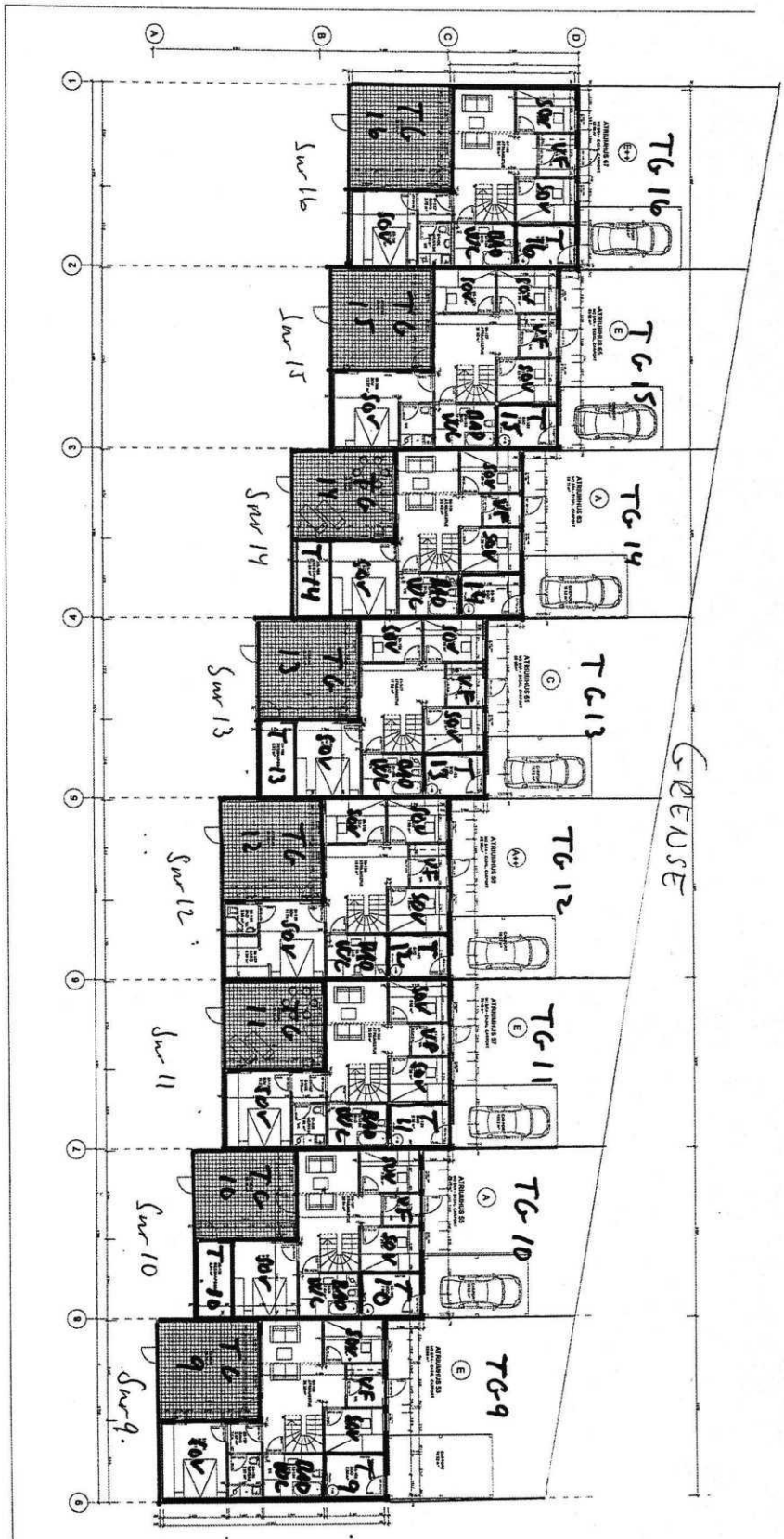
Tegn.nr.: 60-A1-01


Odderhei Atrium
Gnr. 96 Bnr. 688
Plan: 1. etg
Dato: 27.05.08
Vedlegg 4 av 11



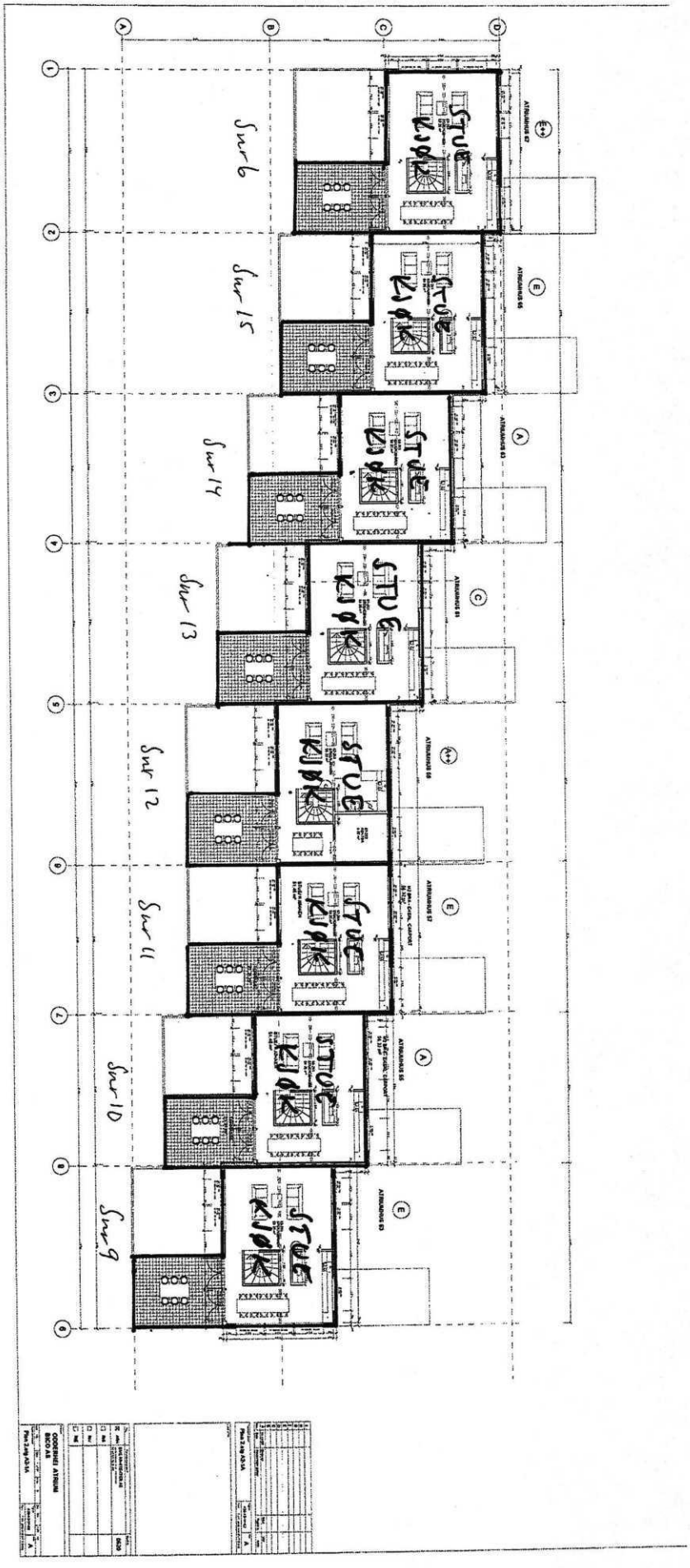
Odderhei Atrium
Gnr. 96 Bnr. 698
Plan: 2. etg
Dato: 27.05.08

Vedlegg 1 av 11



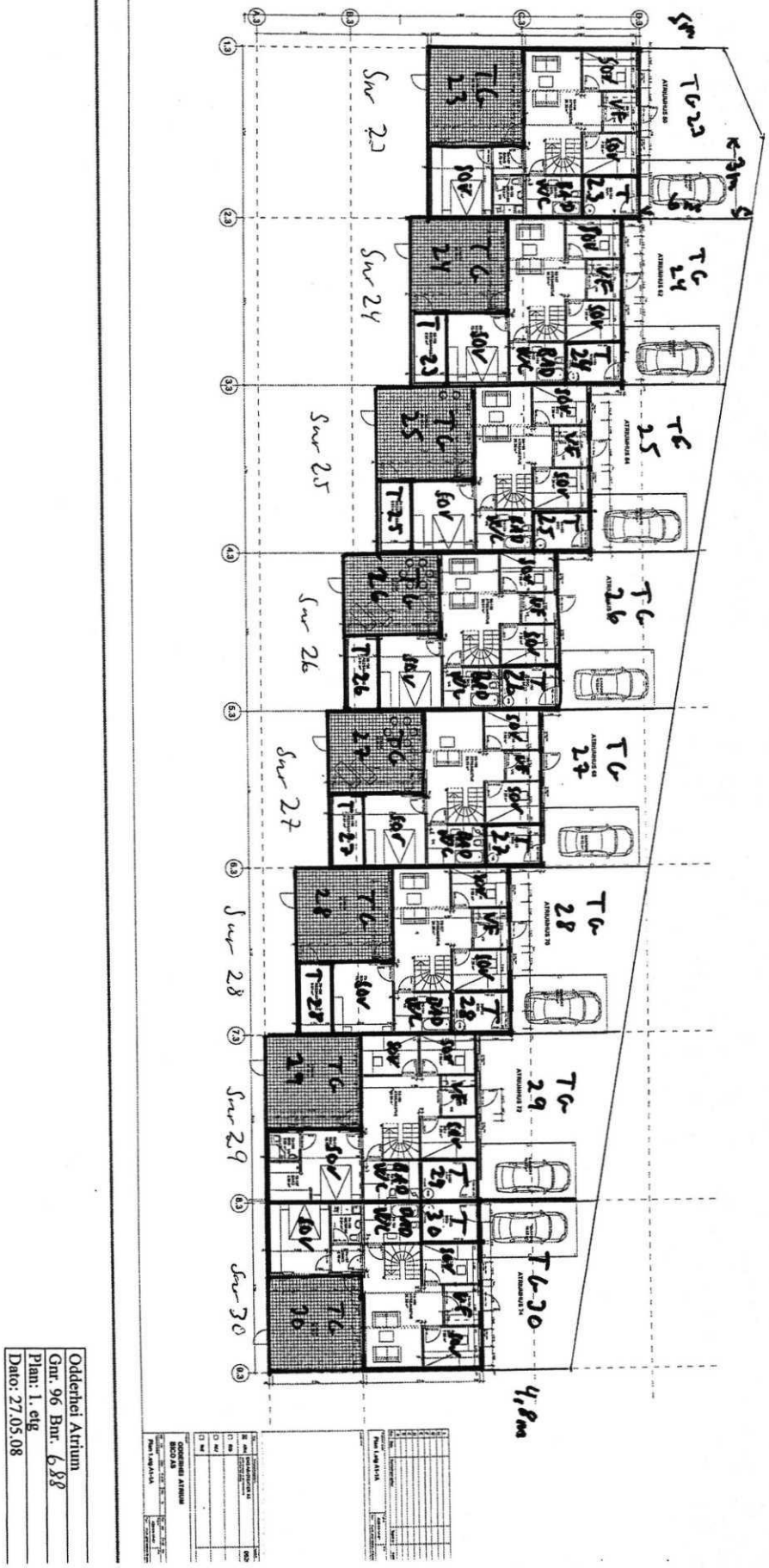
Odderhei Atrium
Gnr. 96 Bnr. 688
Plan: 1. etg
Dato: 27.05.08

Vedlegg 6 av 14



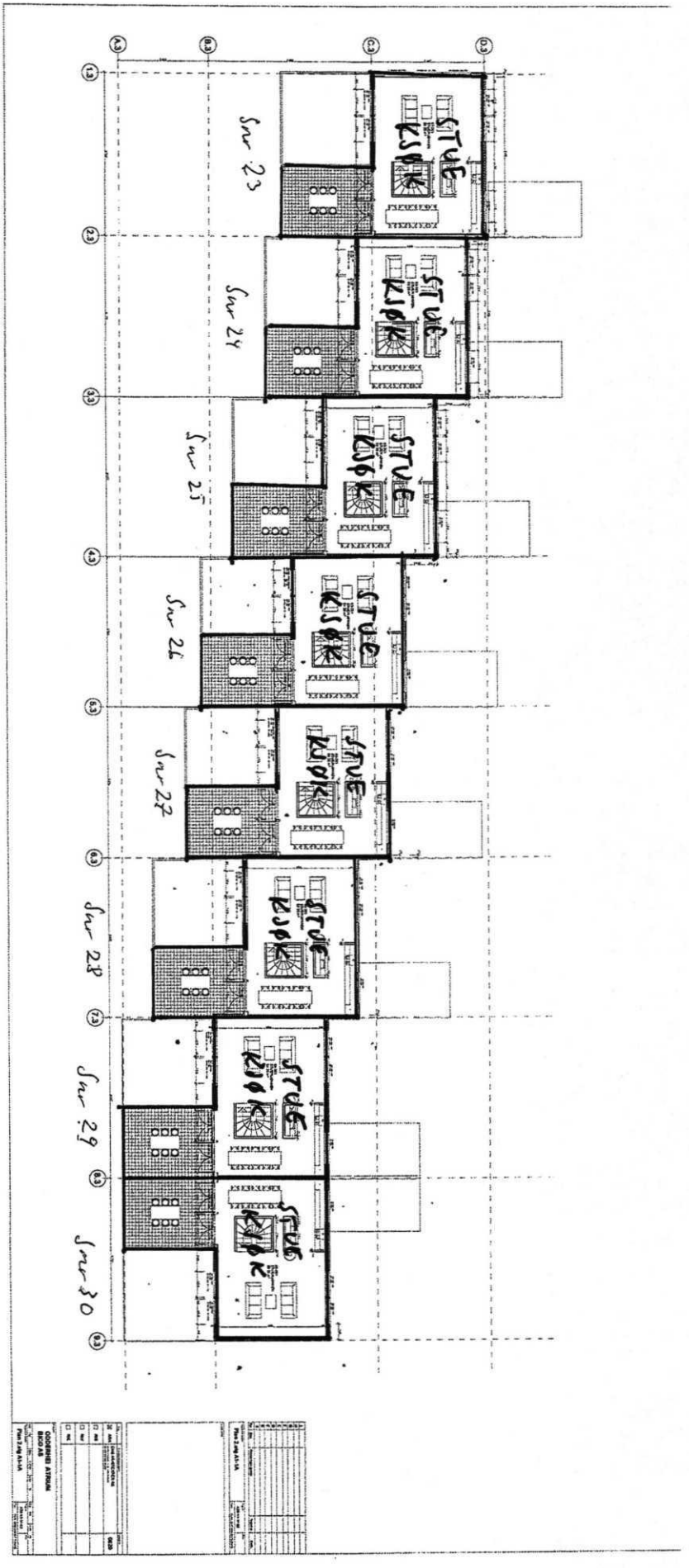
Odderhei Atrium
Gnr. 96 Bnr. 688
Plan: 2. etg
Dato: 27.05.08

Vedlegg 2 av 11



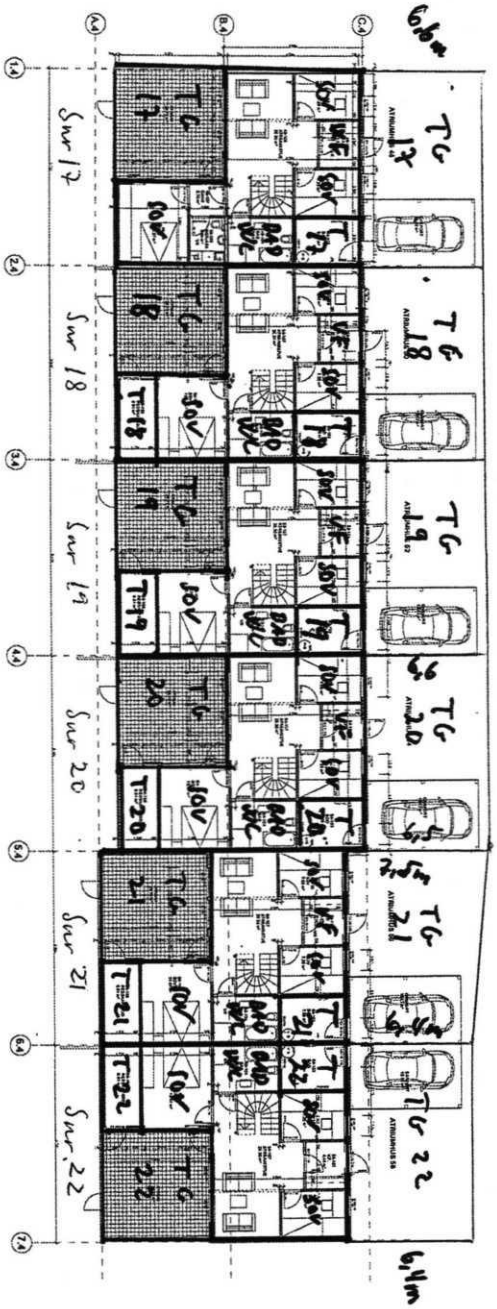
Odderhei Atrium
Gnr. 96 Bnr. 688
Plan: 1. etg
Dato: 27.05.08

Vedlegg 8 av 11



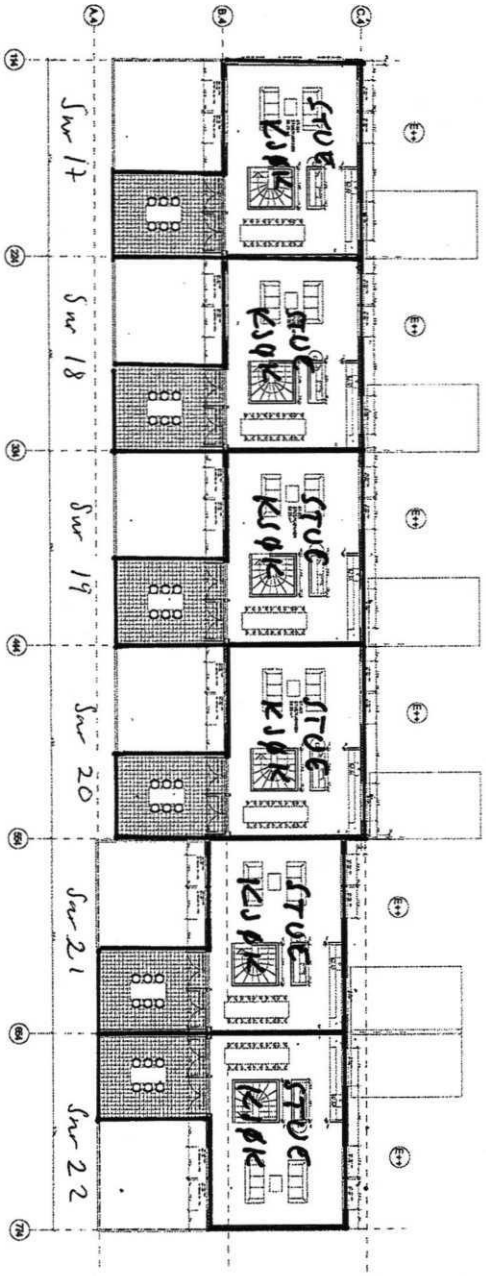
Odderhei Atrium
Gnr. 96 Bnr. 689
Plan: 2. etg
Dato: 27.05.08

Vedlegg 9 av 11



Odderhei Atrium
Gnr. 96 Bnr. 688
Plan: 1. etg
Dato: 27.05.08

Vedlegg 10 av 14



Odderhei Atrium
Gnr. 96 Bnr. 688
Plan: 2. etg
Dato: 27.05.08

Vedlegg ..... av .....

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Odderheitunet 43,

Dato: 21.07.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

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 ¾ 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 B1og 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 tilegg 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 boenheter 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 boenheter 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 boenheter 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 terrasseres 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 høgspentlinje 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 igangsettings-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.

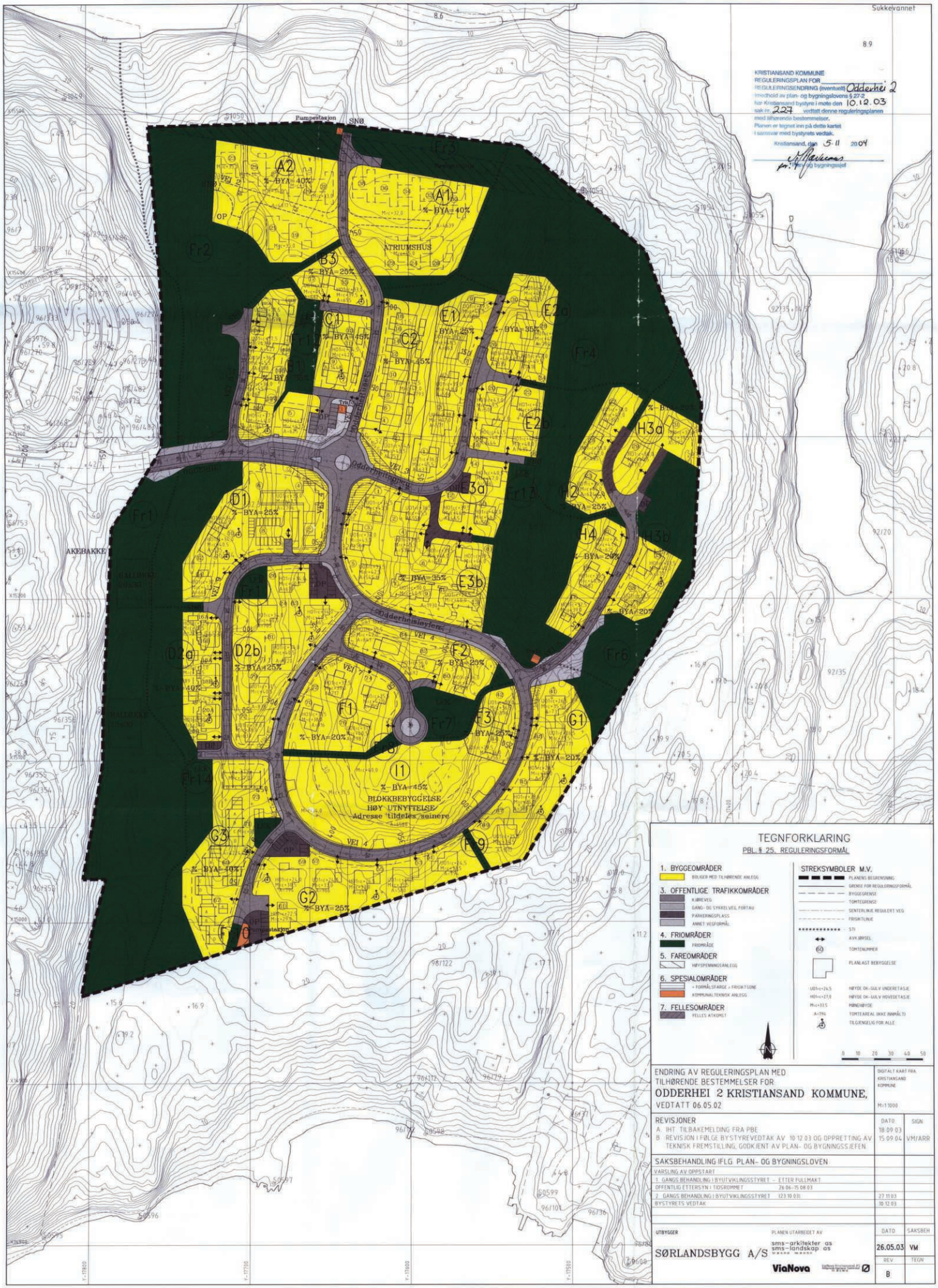
Parkeringsarealene i C1, D2b og G2 kan benyttes som midlertidige riggområder inntil delfeltene er utbygd.

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.


Sukkelvannet
KRISTIANSAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR
REGULERINGSENDRING (evenhuelt) Odderhei 2
i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2
har Kristiansand bystyre i møte den 10.12.03
sak nr 227 vedtatt denne reguleringsplanen
med tilhørende bestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kartet
i samsvar med bystyrets vedtak.
Kristiansand, den 5.11 2004
for plan- og bygningssjef
Pumpestasjon
SNØ
ATRIUMSHUS
Odderheisletta
Odderheisløyfene
AKEBAKKE
A1
A2
B3
C1
C2
D1
D2a
D2b
E1
E2a
E2b
E3a
E3b
F1
F2
F3
G1
G2
G3
H3a
H3b
H4
I1
BLOKKBEBYGGELSE
HØY UTNYTTELSE
Adresse tildeles seinere
Fr1
Fr2
Fr3
Fr4
Fr5
Fr6
Fr7
Fr8
Fr9
Fr10
OP
VEI 1
VEI 2
VEI 3
VEI 4
TEGNFORKLARING
PBL § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
GANG- OG SYKKELVEI, FORTAU
PARKERINGSPLASS
ANNET VEGFORMÅL
4. FRIOMRÅDER
FRIOMRÅDE
5. FAREOMRÅDER
HØYSPENNINGSANLEGG
6. SPESIALOMRÅDER
FORMÅLSPARGE = FRISIKTSONE
KOMMUNALTEKNISK ANLEGG
7. FELLESOMRÅDER
FELLES ATKOMST
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
SENTERLINJE REGULERT VEG
FRISIKTLINJE
STI
AVKJØRSEL
TOMTENUMMER
PLANLAGT BEBYGGELSE
HØYDE OK-GULV UNDERETASJE
HØYDE OK-GULV HOVEDETASJE
MØNEHØYDE
TOMTEAREAL (IKKE INNMÅLT)
TILGJENGELIG FOR ALLE
0 10 20 30 40 50
ENDRING AV REGULERINGSPLAN MED
TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR
ODDERHEI 2 KRISTIANSAND KOMMUNE,
VEDTATT 06.05.02
DIGITALT KART FRA KRISTIANSAND KOMMUNE
M=1:1000
REVISJONER
A IHT TILBAKEMELDING FRA PBE
B REVISJON I FØLGE BYSTYREVEDTAK AV 10.12.03 OG OPPRETTING AV TEKNISK FREMSTILLING, GODKJENT AV PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN
DATO 18.09.03 15.09.04
SIGN VM/ARR
SAKSBEHANDLING IFLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
VARSLING AV OPPSTART
1. GANGS BEHANDLING I BYUTVIKLINGSSTYRET – ETTER FULLMAKT
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET 26.06–15.08.03
2. GANGS BEHANDLING I BYUTVIKLINGSSTYRET 23.10.03
BYSTYRETS VEDTAK 27.11.03 10.12.03
UTBYGGER
SØRLANDSBYGG A/S
PLANEN UTARBEIDET AV
sms–arkitekter as
sms–landskap as
ViaNova
DATO 26.05.03
SAKSBEH VM
REV B
TEGN

Oversiktskart

Adresse: **Odderheitunet 43, 4639 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/96/688/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 127 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.07.2026



Matrikkelkart

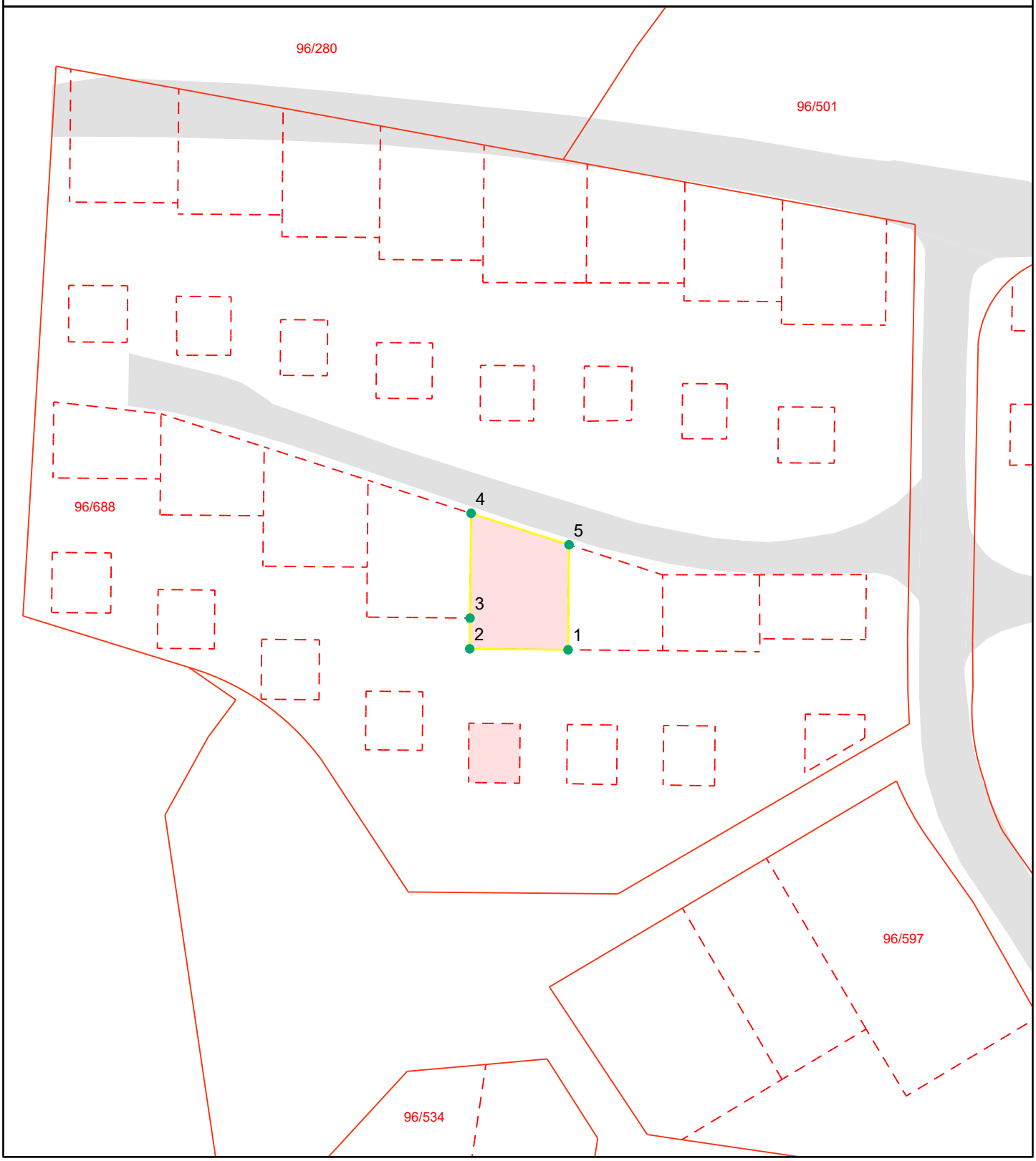
Adresse: **Odderheitunet 43, 4639 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/96/688/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 101 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.07.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 101 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6444559.89	446131.7	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	9.1	0
2	6444559.98	446122.62	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	2.84	0
3	6444562.81	446122.65	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	9.68	0
4	6444572.47	446122.75	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	9.51	0
5	6444569.57	446131.79	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	9.7	0

Matrikkelkart

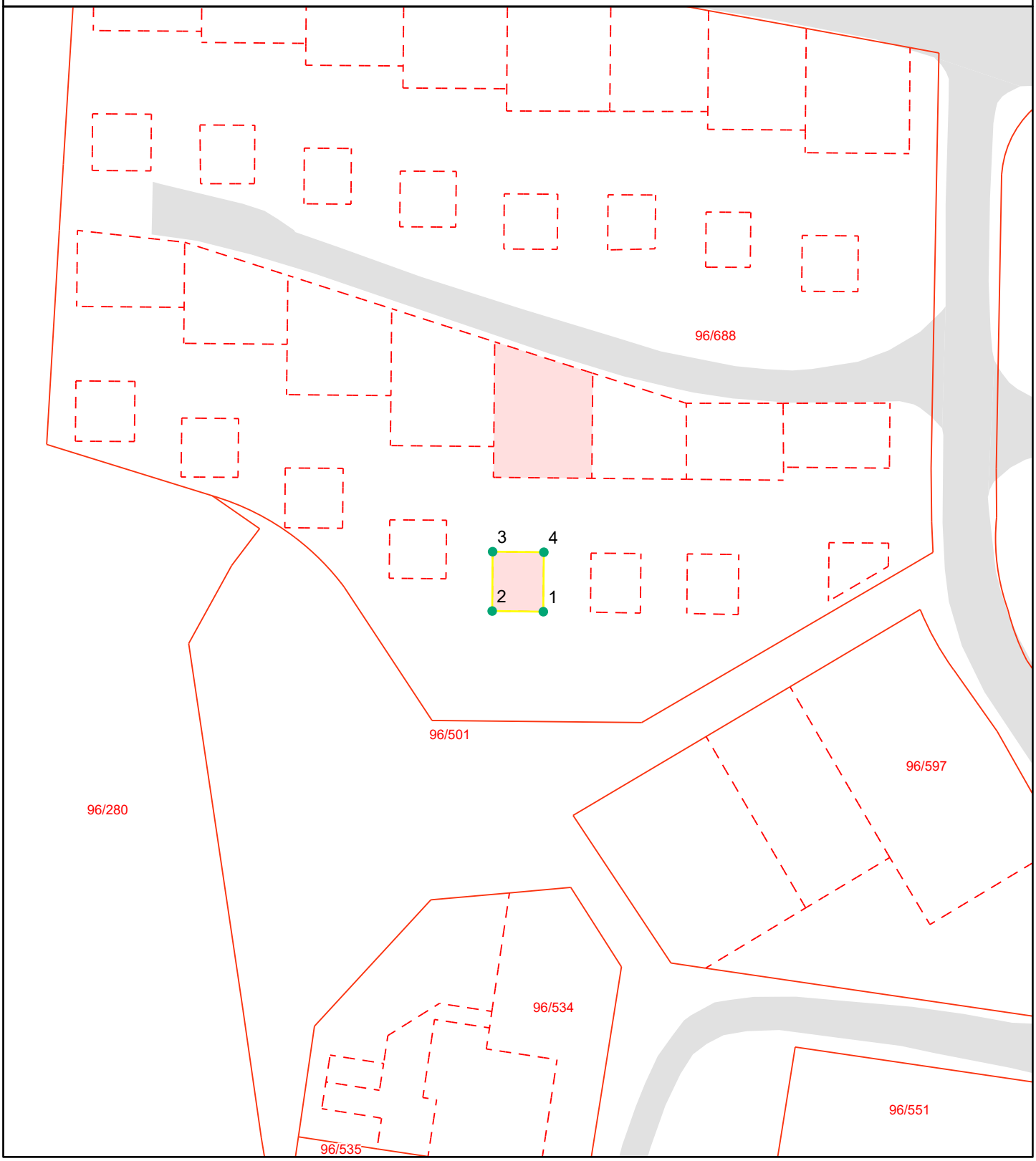
Adresse: **Odderheitunet 43, 4639 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/96/688/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 26 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.07.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 26 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6444547.6	446127.23	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	4.73	0
2	6444547.66	446122.51	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	5.48	0
3	6444553.13	446122.55	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	4.74	0
4	6444553.08	446127.28	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	5.49	0

Odderheitunet 43

Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 254 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Odderhei skole (3-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	12 min 1.1 km
Valsvigveien skole (1-3 kl.) 144 elever, 8 klasser	19 min 1.7 km
Holte skole (8-10 kl.) 346 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
MARITIM vgs. Sørlandet	7 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Odderhei Linje M4, 56	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	16 min 12.2 km
Kristiansand Kjevik	20 min

BARNEHAGER

Maurtua barnehage (1-5 år) 77 barn	9 min 0.8 km
Espira Dvergsnes barnehage (0-5 år... 102 barn	17 min 1.5 km
Maritippen barnehage (1-5 år) 138 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Dvergsnes	15 min
Snarkjøp Tømmerstø Brygge	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Rona Senter	8 min
Apotek 1 Dvergsnes	15 min
Sørlandssenteret Vinmonopol	14 min

SPORT

Odderhei	7 min
Odderhei kunstgressløkke	9 min
Fresh Fitness Rona	8 min
Randesund fysio og Tr.senter	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

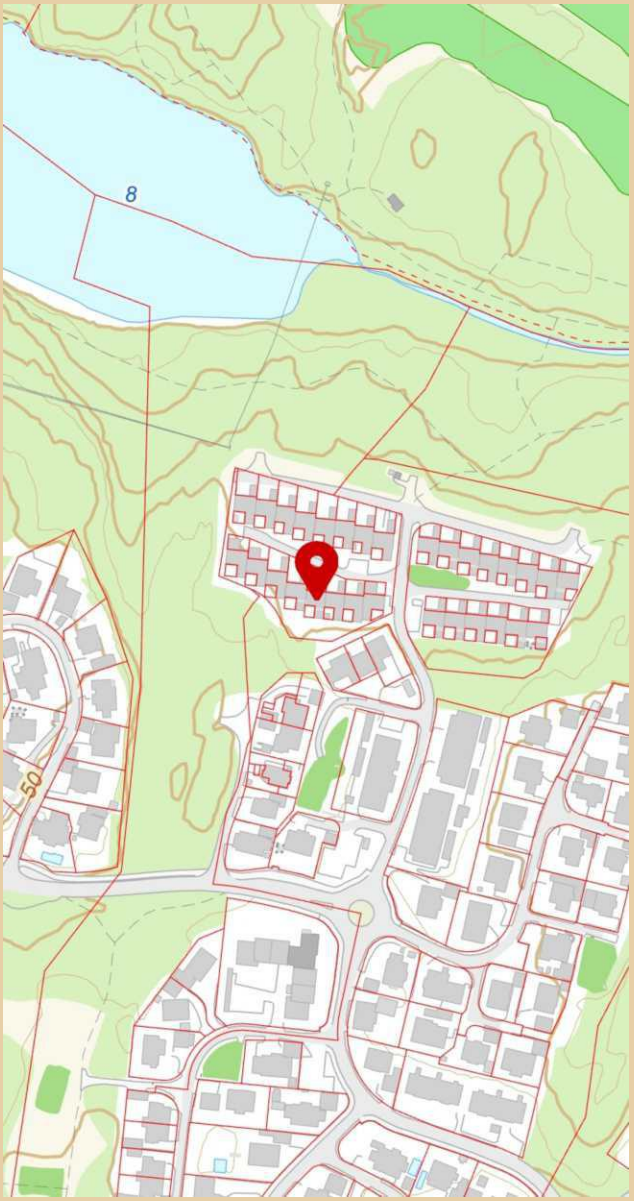
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Odderheitunet 43, 4639 Kristiansand S
Gnr. 96, Bnr. 688, Snr. 4, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260391

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Svein Lian

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 911 49 879

E-post: svein.lian@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
