PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ROMEVEIEN 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Romeveien 18 , 4634 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 37, bnr. 673

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2137 **Referansenummer:** PH6180

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

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med sveisepapp fra byggetid. Takflater var enten overbygd/skjult eller dekket med snø og er ikke kontrollert visuelt. TG settes kun basert på type tekking og alder (under 15 år ved befaringen. Ingen synlige lekkasjer ble registrert ved befaringen.
Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå. Det er dermed en del beslag som ikke er synlig fra bakkeplan eller snødekt ved befaringen.
Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Museband registrert ved stikkontroll. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Vanlig vedlikehold må forventes. Enkelte bord/felter har noe tørt treverk. Det er også noen noen bord som er soltørket og vridd.

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.
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.
Tredører med isolerglass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Terrasse med utgang fra 3 etasje plassert over boligdel i 2 etg. Terrasse med utgang fra kjøkken over garasjedel. Terrasser har hovedsakelig skjult tekking under terrassebord. Det er registrert synlig oppbrett (stikkontroll) på underliggende tekking mot husvegg. Ingen synlige tegn til svikt registrert ved befaringen.
Eier har tidligere hatt lekkasje/utetthet som har resultert i at vann har rent inn langs garasjevegg på område vist på bilde under.
Det har nylig vært utført utskiftinger og oppgraderinger av byggmester/firma. Det ble i den forbindelse lokalisert enkelte områder som er sannsynlig å være årsak til lekkasje. Etter utbedring ble utført har det siden den gang ikke vært nye tegn til lekkasjer. Utbedringer er dokumentert av byggmester med diverse bilder som ble fremvist.
Målinger utført på befaringen viste ingen tegn til fukt/lekkasje. Ut fra dokumentasjon fremvist, tiltak som er utført og ingen videre tegn til lekkasje ved befaringen vurderes forhold å være utbedret. TG settes ut fra slik forhold fremstod ved befaringen.

Se kommentar fra eier i egnerklæringskjema.

Det må likevel holdes under oppsyn. I slike tilfeller kan det være vanskelig å avdekke alle mulige årsaker til hvordan fukt har vandret og endt opp i garasje.

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. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
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.
Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Tilkoblet utvendig stålpipe.
Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav.
Malte dører. Funksjon ok Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.
Tidligere har det vært hybel i boligen. Innerdør er adskilt med egnet brann og lyddør.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad/vaskerom
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Plater i tak og på vegger.
Belegg på gulvet.
Våtromplater på vegger og belegg på gulvet. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggetid og delvis ombygd/oppgadert ca 2019. Åpnet opp vegg og supplert med ekstra innredning. Benkeplater skiftet samt platetopp med innfelt avsug.
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

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på teknisk rom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert på teknisk rom. Funksjon ok.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (årlig) er uført og må opprettholdes.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Bereder er plassert på teknisk rom og er fra 2011. Ingen tegn til svikt. Det er gulvsluk i rommet som ivaretar krav til lekkasjesikring.

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
Drenering fra byggetid. Alder tilsier at det bør være montert grunnmursplast. På utside er drenering i hovedsak overbygd/skjult.
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Snødekt uteareal

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

Generelt punkt (HMS)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

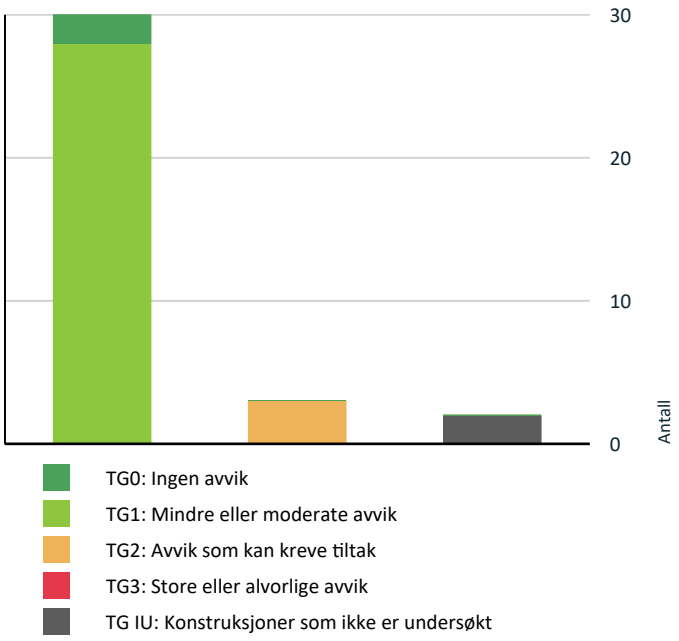
Enebolig

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

Ene soverom i 3 etg er åpnet og nå en del av stue.
Kjøkkenløsning i 2 etg er noe endret
I 1 etg er tidligere hybel ombygd og nå en del av hoveddel

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Gjennomgående god standard på boligen

Vedlikehold
Normalt løpende vedlikehold må påregnes

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Tilbygd garasjedel. Ferdigattest datert 2015.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sveisepapp fra byggetid. Takflater var enten overbygd/skjult eller dekket med snø og er ikke kontrollert visuelt. TG settes kun basert på type tekking og alder (under 15 år ved befaringen. Ingen synlige lekkasjer ble registrert ved befaringen.



TG 1 Nedløp og beslag

Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå. Det er dermed en del beslag som ikke er synlig fra bakkeplan eller snødekt ved befaringen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Museband registrert ved stikkontroll. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Vanlig vedlikehold må forventes. Enkelte bord/felter har noe tørt treverk. Det er også noen noen bord som er soltørket og vridd.



Skiftet en del kledning på denne veggen. Man kan se at nyere kledning har lysere farge.
Tilføring av roaylolje/vedlikehold vil jevne ut fargeforskjell.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.

TG 1 Vinduer

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 Dører

Tredører med isolerglass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse med utgang fra 3 etasje plassert over boligdel i 2 etg. Terrasse med utgang fra kjøkken over garasjedel. Terrasser har hovedsakelig skjult tekking under terrassebord. Det er registrert synlig oppbrett (stikkontroll) på underliggende tekking mot husvegg. Ingen synlige tegn til svikt registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold må påregnes. Normal levetid på denne type tekking er ofte 20-30 år.


Snødekte flater på terrasser


Synlig oppbrett på tekking


Snødekte flater på terrasser


Utebod er ikke kontrollert eller beskrevet

TG 1 Andre utvendige forhold

Eier har tidligere hatt lekkasje/utetthet som har resultert i at vann har rent inn langs garasjevegg på område vist på bilde under.
Det har nylig vært utført utskiftinger og oppgraderinger av byggmester/firma. Det ble i den forbindelse lokalisert enkelte områder som er sannsynlig å være årsak til lekkasje. Etter utbedring ble utført har det siden den gang ikke vært nye tegn til lekkasjer. Utbedringer er dokumentert av byggmester med diverse bilder som ble fremvist. Målinger utført på befaringen viste ingen tegn til fukt/lekkasje. Ut fra dokumentasjon fremvist, tiltak som er utført og ingen videre tegn til lekkasje ved befaringen vurderes forhold å være utbedret. TG settes ut fra slik forhold fremstod ved befaringen.

Se kommentar fra eier i egnerklæringskjema.

Det må likevel holdes under oppsyn. I slike tilfeller kan det være vanskelig å avdekke alle mulige årsaker til hvordan fukt har vandret og endt opp i garasje.


Gipsplater mot husvegg skiftet. Åpent område har tidligere hatt lekkasje

Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag registrert ved befaringen. Det er skjolder og fuktmerker som stammer fra tidligere lekkasje. Svertemerker som her er synlige kan uansett forekomme i garasje grunnet fuktig miljø generelt.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Tilkoblet utvendig stålpipe.





Varierende glipe mellom pipe og vegg. Ikke kontrollert om pipe og/eller vegg er skjev

TG 1 Innvendige trapper

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



Deler av trapp opp til 3 etasje har lavere takhøyde enn krav. Et område med takhøyde på ca 1,86 m.

TG 1 Innvendige dører

Malte dører. Funksjon ok Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.
Tidligere har det vært hybel i boligen. Innerdør er adskilt med egnet brann og lyddør.

Tilstandsrapport



Brann og lyddør

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Område rundt sluk har manglende fall/svank som fører til vannansamling.

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Plater i tak og på vegger.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badegulv har mindre fall enn dagens krav/løsninger angir. Mindre lokalt fall i dusjsone hvor bruksvann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtromplater på vegger og belegg på gulvet. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.





Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggetid og delvis ombygd/oppgadert ca 2019. Åpnet opp vegg og supplert med ekstra innredning. Benkeplater skiftet samt platetopp med innfelt avsug.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

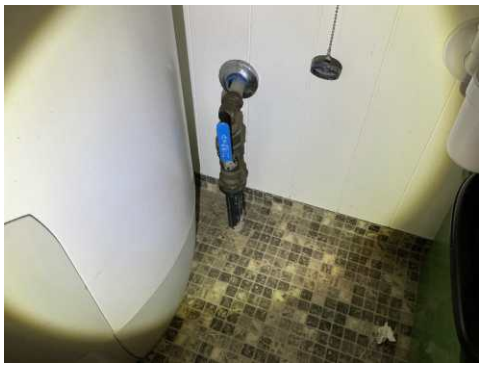
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på teknisk rom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert på teknisk rom. Funksjon ok. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.



Fordelerskap



Stoppekran plassert på teknisk rom

TG 1 Avløpsrør

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

TG 1 Ventilasjon

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (årlig) er uført og må opprettholdes.



Ingen varsler på display ved befaringen

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert på teknisk rom og er fra 2011. Ingen tegn til svikt. Det er gulvsluk i rommet som ivaretar krav til lekkasjesikring.



Datostemplet 2011

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.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-anlegg fra byggetid. Mindre arbeider i forbindelse med ombygging av enkelte rom.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Kun på deler av arbeid. Alt arbeid er utført av firma og antas dermed å være mulig å fremskaffe dersom ønskelig.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggetid. Alder tilsier at det bør være montert grunnmursplast. På utside er drenering i hovedsak overbygd/skjult.



Drenering fra takrenner er ledet til drensrør/flexirør og bort fra husvegg.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG IU Terrengforhold

Snødekt uteareal

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Generelt punkt (HMS)

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Gjelder kun deler av rekkverk som er under 1 m. Område hvor beslag er høyere enn selve terrassedekke.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

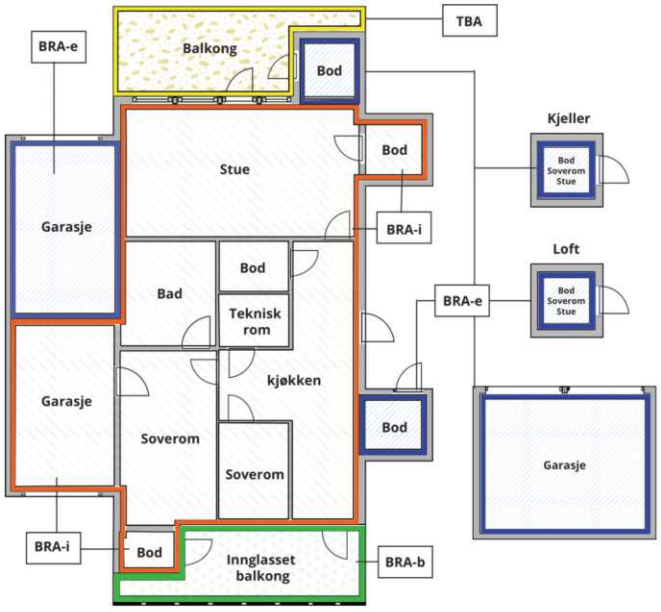
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	44			44	32
2 Etasje	74			74	38
1 Etasje	72	33		105	
SUM	**190**	**33**			**70**
SUM BRA	**223**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Stue, soverom/kontor		
2 Etasje	Kontor/garderobe, soverom, bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken		
1 Etasje	Soverom, gang, teknisk rom, gang/stue, bad/vaskerom, soverom 2, soverom 3	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ene soverom i 3 etg er åpnet og nå en del av stue.
Kjøkkenløsning i 2 etg er noe endret
I 1 etg er tidligere hybel ombygd og nå en del av hoveddel

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utbedret utetthet i garasje. Mindre el-arbeid. Montert lekkasjesikring på kjøkken

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Hans Olav Røyr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	673		0	453.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Romeveien 18

Hjemmelshaver
Røyr Birgitte Arnesen, Røyr Hans Olav

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Betydelige snømengder begrenset tilgang og synlighet av utvendige forhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250480

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Olav Røyr	Birgitte Arnesen Røyr

Gateadresse
Romeveien 18

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4634

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7983258

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 131250480

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fall mot sluk på bad i andre etasje. Ved vann på gulvet blir det en liten ansamling med vann like ved sluket. Har hatt dusjkabinett på det badet hele eiertiden.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært en liten vannlekkasje i vegg mellom hus og garasje, hvor det har kommet litt vann inn i garasjen ved mye regn. Denne vannlekkasjen har blitt utbedret i to omganger, først høsten 2018. Det var noe lekkasje i 2019, men frem til 2025 var det ikke observert vanninntregning. Vinteren 2025 ble det igjen observert vanninntrengning. Norgeshus Byggmester Martin Unhjem AS fikk oppdrag å feilsøke, og utbedre skadene. Kledning over garasje ble åpnet og de fant to punkter hvor vann kunne trenge forbi vindduk og renne langs gipsplatene ned i garasjen. Punktene samsvarte med hvor vann kom inn i garasjen og det var rennemerker fra disse punktene. Gisplater ble åpnet for å inspisere om vannet hadde trengt inn i trekonstruksjon eller isolasjon. Dette ble ikke funnet. Det ble byttet gipsplater, lagt ny vindduk og byttet kledningsbord som var vridd, og slitt. I tillegg ble det foretatt tetting av kledning i hjørnet mellom sydvegg på garasje og husvegg, da det i garasjen er merker etter vanninntregning i hjørnet grunnet feil montering av kledning. Denne monteringen av garasjekledning ble utført som egeninnsats i 2011, og er huseiers feil. All øvrig kledning ble montert av Arnesen Bygg AS. Det har vært et lite hull i taktekkingen i garasjen i 2020. Årsaken var en skrue i terrassegulvet som hadde kommet for langt ned. Taktekkingen er reparert av ABC-TAK AS. Det er synlig merke i takplaten fra innsiden av garasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilfeller av sukkermaur ved utvendig trapp i oppkjørsel, samt sukkermaur ved muren på sørsiden av huset. Huseier har bekjempet disse ved flere anledninger. Det har vært noen få tilfeller av sukkermaur ved rom på sørsiden av huset i første etasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeggkre er observert i huset, forsøkt bekjempet av huseier. Betydelig redusert, men kan finne enkelte innimellom.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: SIAS stod for el-anlegget ved nybygg, og utvidelse av garasje i 2013. SIAS har utført arbeider ved oppussing/ombygging i 2019-2020 (stue 3 etg, kjøkken 2.etg og soverom 1.etg.) Bytte av termostat varmekabler 3.etg utført av SIAS januar 2026. KEAS har installert strøm til utvendig solskjerming 2012. Videre har KEAS skiftet temperatursensor i ventilasjonsaggregat i 2019. OneCo installerte elbillader juni 2021. Spoton (via Elektroeksperten) har skiftet ledlys på bad og i gang andre etasje. Huseier har skiftet deksler på stikkontakter grunnet slitasje. Videre er to stikkontakter ved spilevegg på kjøkken byttet ut under veiledning av elektriker. Rens av ventilasjonsrør mars 2024 - utført av Trivent AS.

Arbeid utført av: Sør Installasjon AS, KEAS, OneCO AS, SpotOn

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250480

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader i garasje. Installert av Oneco. 400V anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har bygd seng på soverom i tredje etasje, lagt gulv i huset, platekledd tredje etasje, satt opp lettvegger mellom to soverom i første etasje. Flislagt gulv i gang første etasje. Støpte såle ved utvidelse til dobbelgarasje i 2013. Alt over under veiledning av svigerfar som er byggingeniør. Videre er støttemur mot terreng pusset og malt med murmaling av huseier.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arnesen Bygg AS og SIAS (elektrisk) stod for utvidelsen av garasje i 2013 med unntak av egeninnsats nevnt tidligere om betongsåle. Norgeshus Byggfirma Martin Unhjem AS og ABC-TAK AS har utbedret vannskader i tilknytning til fasade og garasje som nevnt tidligere.

Arbeid utført av: Arnesen bygg AS, SIAS, Norgeshus Byggfirma Martin Unhjem AS, ABC-TAK AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra opprinnelig tegning er lettvegg fra soverom i tredje etasje fjernet. Videre er kjøkken i andre etasje bygd om. Videre er lettvegger montert i det som var kjøkken/stue på opprinnelige tegninger, slik at det nå er to soverom og kjellerstue. Ingen bruksendringer som er søknads pliktige. Røropplegg til kjøkken ligger skjult bak plate mellom soverom og bad i første etasje for å lett kunne etablere kjøkken ved behov.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannlekkasjen i garasjen nevnt tidligere er meldt til Fremtind forsikring AS i 2019 som har skrevet en skaderapport 03.06.2019. Videre har det gjennom Tryg forsikring blitt utarbeidet en skaderapport 13.11.2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250480

Tilleggskommentar

Det kan forekomme knirk i gulvet på kjøkkenet i andre etasje.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250480

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Olav Røyr	c3f763011ad69ca05c0d8 4bd24a59f9ff7789665	05.03.2026 22:04:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitte Arnesen Røyr	f8fd5dafb52d4be02ef5c6 461aa784921915aef1	06.03.2026 12:37:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250480

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

KRISTIANSAND KOMMUNE

Arnesen Bygg AS
Pb 5543 Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201011343-12	Saksbeh: Jorann Tørnkvist	Dato:26102011

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1

Byggeplass:	ROMEVEIEN 18	Eiendom:	37/673
Tiltakshaver:	Hans Olav Røyr	Adresse:	Kirkehei 17 B, 4790 LILLESAND
Søker:	Arnesen Bygg AS	Adresse:	Pb 5543 Voiebyen, 4677 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for oppføring av en enebolig slik det er beskrevet i tillatelse av 15.02.2011.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

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

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
http//:www.kristiansand.kommune.no
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøkadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

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

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

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

KRISTIANSAND KOMMUNE

Arnesen Bygg AS
Pb 5543 Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201011343-6 | Saksbeh: Jorann Tørnkvist | Dato:14042011

VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE RESTERENDE ARBEIDER + REVIDERTE PLANTEGNINGER

Svar på søknad om igangsetting, jf. pbl. §§ 21-2, 21-4

Byggeplass:	ROMEVEIEN 18	Eiendom:	37/673
Tiltakshaver:	Hans Olav Røyr	Adresse:	Kirkehei 17 B, 4790 LILLESAND
Søker:	Arnesen Bygg AS	Adresse:	Pb 5543 Voiebyen, 4677 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes, og arbeid i samsvar med rammetillatelse av 15.02.2011 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder resterende arbeider.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Det er innsendt reviderte plantegningene. Endringene omfatter kun en ne endret planløsning i 2.etasje.

Ansvarlige foretak:
Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Bakkens VVS	Sentralt	Pro Utf	1	Innvendig rør + radon
350,-	Systemair AS, avd villavent	Sentralt	Pro	1	Balansert ventilasjon
Tidl	Arnesen Bygg AS	Sentralt	Utf	1	ventilasjon

Følgende foretak er tidligere godkjent i tiltaket:

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
	Arnesen Bygg AS	Sentralt	Søk Pro Utf	1	Tegning og byggteknisk prosjektering. Prosjektering av mur, betong og tømrer Utførende av tømrerarbeid, mur, betong, membran og pipe
	Anleggsvirksomhet as	Sentralt	Pro Utf	1	Grunnarbeider, utv. Rør og murer
	Hoem & Aamodt Oppmåling as	Sentralt	Pro Utf	1	Oppmåling

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

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

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
http//:www.kristiansand.kommune.no
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jfr. forskrift om byggesak SAK §§ 12-3 og 12-4. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om byggesak SAK § 12-6.

Gebyr:
Behandlingsgebyr for ansvarsrett kr.700,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
4. Rekkefølgebestemmelser skal være oppfylt

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

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøkadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

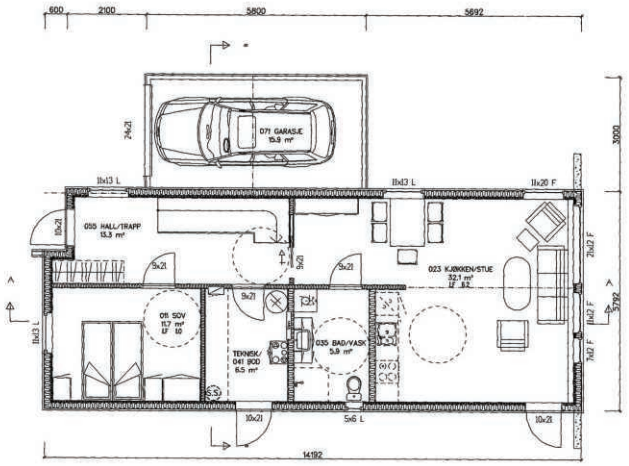
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan- og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

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

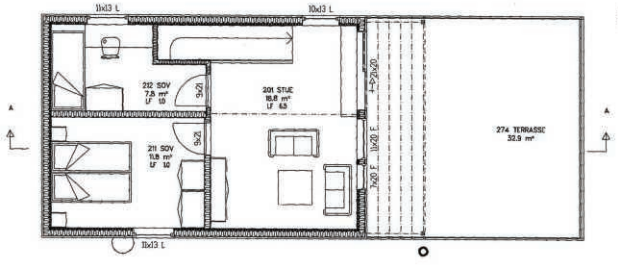
- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

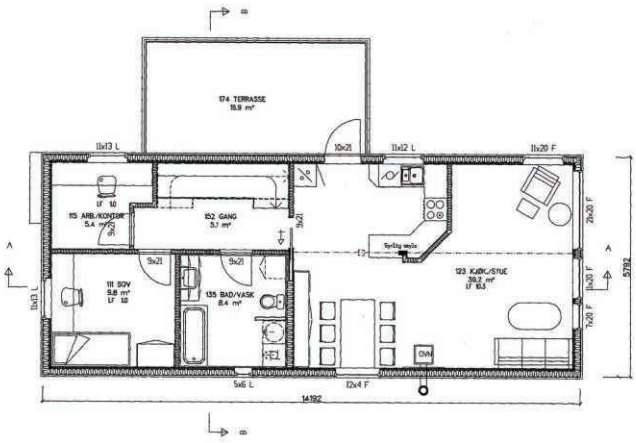
DATA DESIGN SYSTEM



PLAN 1.ETG.



PLAN 3 ETG.



PLAN 2.ETG.

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller	73.1	66.6
Hovedplan/1.etg.	74.1	74.1
Loftplan/2.etg.	43.4	43.4
Garasje/Utv. bod	15.9	
SUM Hovedleilighet	206.5	184.1
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA : 103.3		
Diverse :		

Rev.nr.	Revid.	Endringer ihht mail 22.03.2011	Tegn: JVM	Dato: 22.03.2011	Kontr.: BBW
B		Mindre garasje + div.	BBW	29.11.2010	
A					

NORDBOHUS

Tiltakshaver: Hans Olav Røyr og Birgitte Arnesen Røyr
Byggeplass : Liljefelt tomt 9
Kommune : Kristiansand

Kontr.: BBW
Dato: 25.11.2010

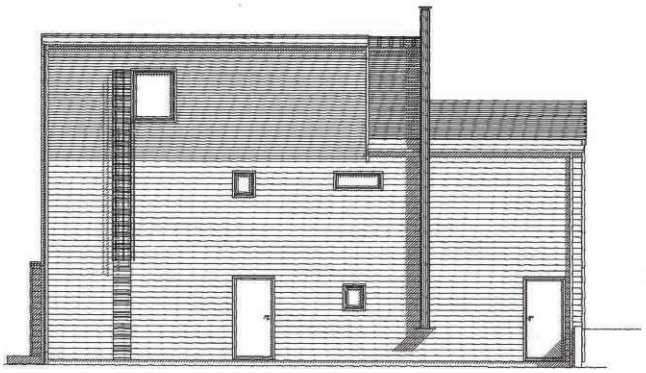
Målestokk : 1 : 100 | Dato: 25.11.2010 | Arkivnr.: 14812 | Nr.
Arkitekt : | DAK av: BBW | A01+

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Eftergivning kfr. lov om ophavsrett av 12.5.1961

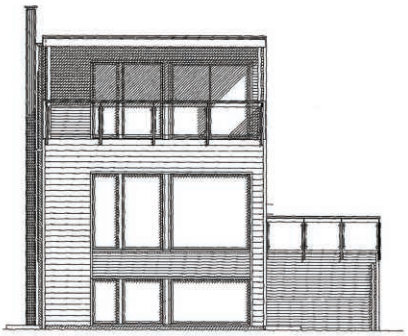
Tegning: PLAN

Kvalitetstype: SPESIAL

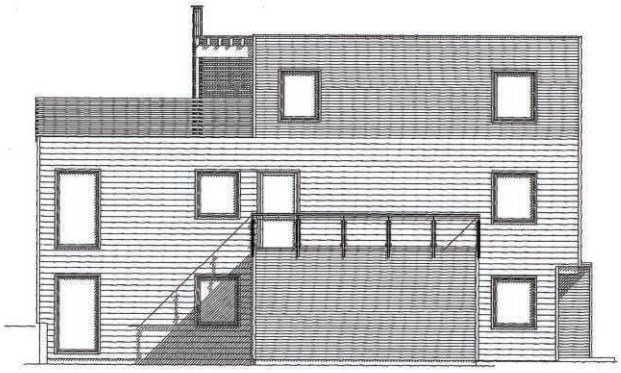
DATA DESIGN SYSTEM



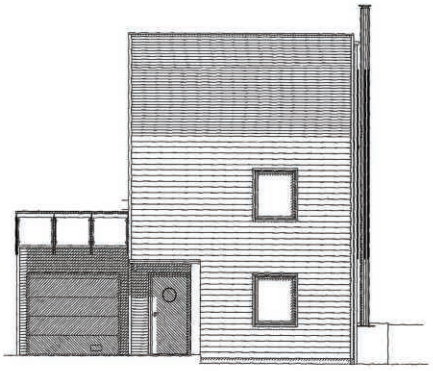
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

Revnr.	Revs:	Endringer ihht mall 22.03.2011	Tegn:	JVM	Dato: 22.03.2011	Kontr:	JVM
B				BBW	Dato: 29.11.2010	Kontr:	BBW
A		Mindre garasje + div.					

Tiltakshaver: Hans Olav Røyr og Birgitte Arnesen Røyr
Byggeplass: Liljefelt tomt 9
Kommune: Kristiansand

Dato: 25.11.2010

Målestokk: 1:100 | Dato: 25.11.2010 | Arkivnr.: 14812 | Nr. A05+

Arkitekt: | DAK av: BBW

Denne tegning tilhører Norbohus AS. Etterligning kfr. lov om ondsverk av 12.5.1961.

Justype: SPESIAL

Tegning: FASADER

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

KRISTIANSAND KOMMUNE

Arnesen Bygg AS
Pb 5543 Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201011343-4	Saksbeh: Jorann Tørnkvist	Dato:15022011

VEDTAK - RAMMETILLATELSE OG IG GRUNN OG MUR OG BETONGARBEIDER

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	Romeveien 18	Eiendom:	37/637
Tiltakshaver:	Hans Olav Røyr	Adresse:	Kirkehei 17 B, 4790 LILLESAND
Søker:	Arnesen Bygg AS	Adresse:	Pb 5543 Voiebyen, 4677 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 a og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 23.12.2010, med tillegg mottatt 07.01.2011 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av en enebolig i Romeveien 18, med tilliggende garasje. Boligen er i 3 etasjer, og har et totalt bruksareal oppgitt til 207 m2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 1.1 vedr maksimumshøyde på garasje på 3 meter, på vilkår av at sikringen/gjerdet på toppen av garasjen utføres i transparent materiale.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Deler av tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.
Ytterligere gangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av en enebolig i Romeveien 18. Boligen er i 3 etasjer, og har et totalt bruksareal oppgitt til 207 m2.
Boligen har krav om universell utforming. Dette medfører at boligen skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Spesielle forhold:

Der det på plankart ikke er angitt kotehøyder på topp mur er det tillatt med murer med maksimal høyde 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.
Tomter mot regulerte turveger skal ha flettverksgjerde inn mot disse
Avkjørsler skal anlegges i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal og inngå i søknaden for opparbeidelse av den enkelte tomt.
Avkjørsel til eiendommer skal ha frisikt i hht Kristiansand kommunes veinormal

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av Bystyret 25.01.06, med bebyggelsplan for område C1. Godkjent 28.05.2009. Formål: Bolig

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggingen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 1.1 vedrørende maksimal høyde på garasje.
Som begrunnelse oppgi ansvarlig søker:
Det søkes om dispensasjon fra Bestemmelse for bebyggelsesplan for Justneshalvøya felt C1 ,pkt 1.1 :max høyde på garasje er satt til 3,0 m. Det søkes her om garasje med byggehøyde er 2,8 m + rekkverkhøyde 1,0 m = 3,8 m.(rekkverk på takterrasse på flatt garasjetak) Det er tenkt et transparent glassrekkverk, for å minimere høydeeffekten av garasje med rekkverk. Arkitektonisk bør dette kunne aksepteres. Bygget forøvrig ligger innenfor gjeldende lovverk,reguleringsplan og byggebestemmelser.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å begrense garasjestørrelsen i forhold til resterende bebyggelse, og sørge for at det bebygde preget på eiendommen ikke blir for stor.

Selve garasjen er lavere enn regulert maks høyde. For at dette arealet skal utnyttes på en god måte synes det fornuftig å bruke dette som uteareal, og det er da behov for sikring. Ved bruk av transparente materialer i rekkverket mener plan- og bygningsetaten at intensjonen i bestemmelsen blir godt ivaretatt, og eiendommen får i tillegg ekstra uteareal.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Estetiske krav:

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

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 23.12.2010 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som ok gulv laveste plan fastsettes til cote + 49,0 moh. Største tillatte avvik ved etterprøving/ måling er +/- 0,1 m.

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

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

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 2 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist.

Uttalelser fra annen myndighet:

Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring. Plan- og bygningsetaten legger til grunn at verken fylkeskommunale eller statlige interesser berøres i denne saken.

Adresse:

Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket adressen: Romeveien 18.

Tilsyn:

Vi vil minne om at avfallshåndtering og sluttkontroll er pålagte prioriterte tilsynsområder for kommunene i 2011 og 2012, jf SAK10 § 15-3. I tillegg er universell utforming fortsatt et prioritert tilsynsområde i Kristiansand.
På bakgrunn av dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i denne saken.

Ytterligere igangsettingstillatelse kan gis når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplett søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

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

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Arnesen Bygg AS	Sentralt	Søk Pro Utf	1	Tegning og byggteknisk prosjektering. Prosjektering av mur, betong og tømrer Utførende av tømrerarbeid, mur, betong, membran og pipe
350,-	Anleggsvirksomhet as	Sentralt	Pro Utf	1	Grunnarbeider, utv. Rør og murer
350,-	Hoem & Aamodt Oppmåling as	Sentralt	Pro Utf	1	Oppmåling

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 12.900,- + dispensasjonsgebyr lav sats kr. 3000,- + kartavgift kr. 450,- + samlet gebyr for ansvarsrett kr. 1050,- til sammen kr. 17.400,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Bjørn Harald Andersen
byggesaksleder

Kopi til: Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøkadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

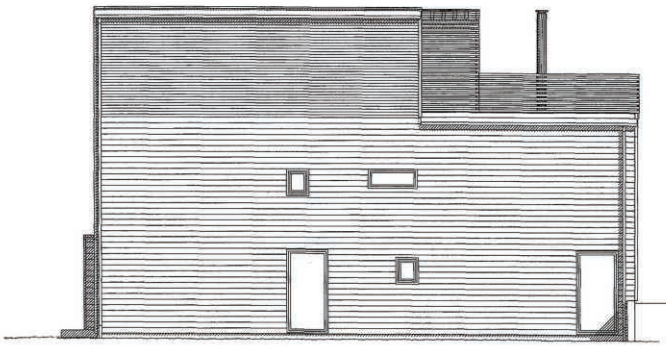
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens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

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

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

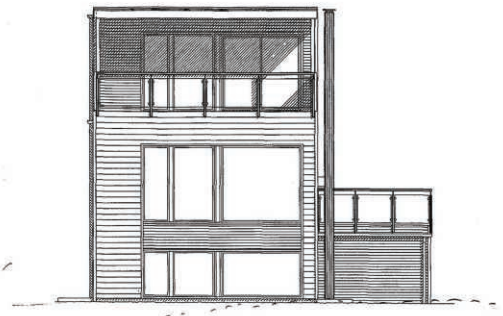
Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

DATA DESIGN SYSTEM

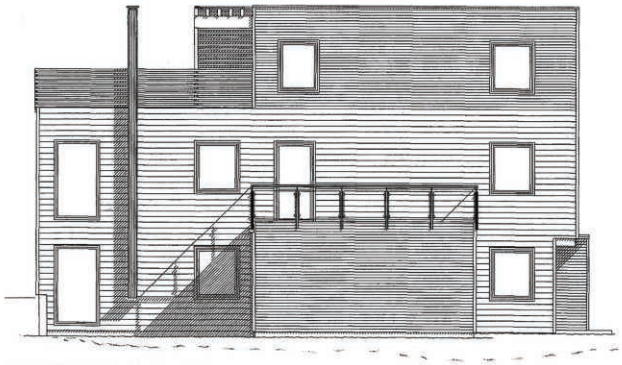


FASADE MOT NORD-VEST

14192



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

Revnr. A | Revu: Mindre garasje + div.

NORDBOHUS
Arnesen Bygg as
Steinhaven 14, 4624 Kristiansand
Telf: 38 01 90 90 Fax: 38 01 90 91

Tegnu: BBW | Dato: 29.11.2010 | Kontr.: BBW

Tiltakshaver: Hans Olav Reyr og Birgitte Arnesen Reyr
Byggeplass: Liljefelt tomt 9
Kommune: Kristiansand

Målestokk: 1:100 | Dato: 25.11.2010 | Arkivnr.: 14812
Arkitekt: | DAK av: BBW

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om ophavsrett av 12.5.1961.

Kontr.: BBW | Dato: 25.11.2010

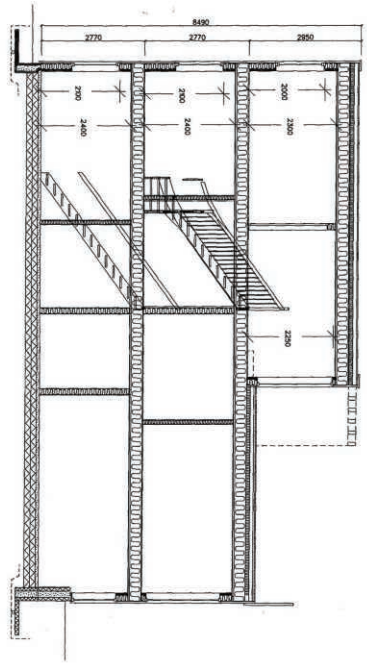
Nr. A05+

Hustype: SPESIAL

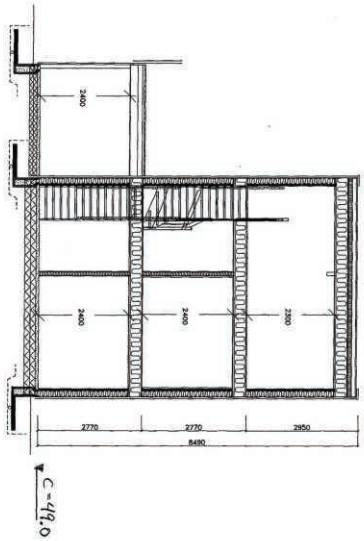
Tegning: FASADER

DATA DESIGN SYSTEM

SNITT A-A



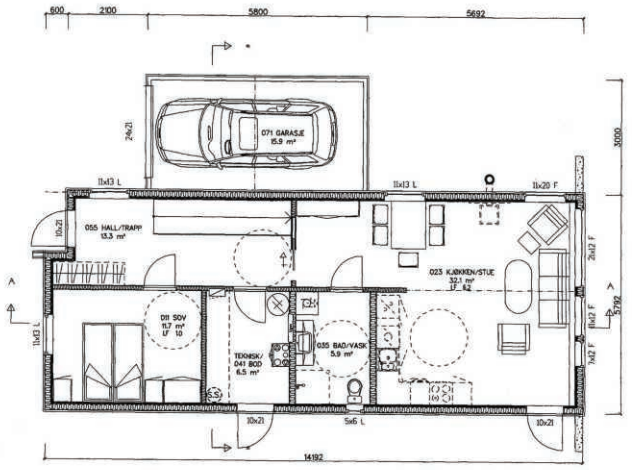
SNITT B-B



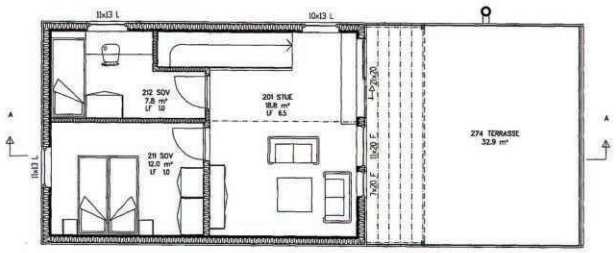
Rev.nr. A	Rev.: Mindre garasje + div.	NORDBOHUS Arnesen Bygg as Steindalen 14, 4624 Kristiansand Telf.: 38 01 90 90 Fax: 38 01 90 91	Tegn.: BBW	Dato : 29.11.2010	Kontr.: BBW	
		Tiltakshaver: Hans Olav Røyr og Birgitte Arnesen Røyr Byggeplass : Liljefelt tomt 9 Kommune : Kristiansand			Kontr.: BBW Dato: 25.11.2010	
Hustype: SPESIAL	Tegning: SNITT	Målestokk : 1 : 100	Dato: 25.11.2010	Arkivnr. : 14812	Nr. A02+	
		Arkitekt :		DAK av : BBW		

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

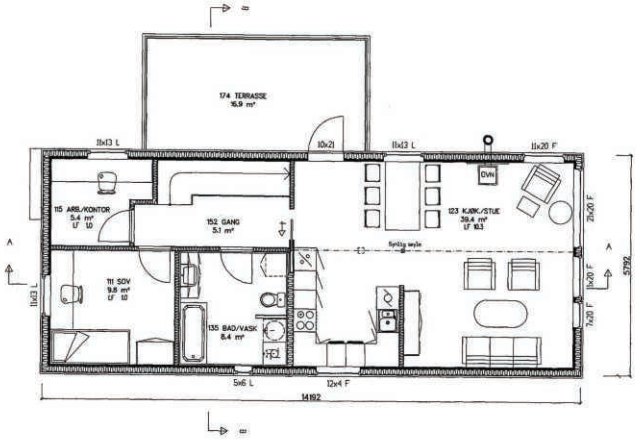
DATA DESIGN SYSTEM



PLAN 1.ETG.



PLAN 3 ETG.



PLAN 2.ETG.

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller	73.1	66.6
Hovedplan/1.etg.	74.1	74.1
Loftplan/2.etg.	43.4	43.4
Garasje/Utv. bod	15.9	
SUM Hovedleilighet	206.5	184.1
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA : 103.3		
Diverse :		

Tegn.: BBW | Dato: 23.11.2010 | Kontr.: BBW

Tiltakshaver: Hans Olav Reyr og Birgitte Arnesen Reyr
Byggeplass : Liliefelt tomt 9
Kommune : Kristiansand

Dato: 25.11.2010

Målestokk: 1 : 100 | Dato: 25.11.2010 | Arkivnr.: 14812 | Nr.: A01+

Arktitekt : | DAK av : BBW

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Eftergivning kfr. lov om ophavsrett av 12.5.1961.

NORDBOHUS
Arnesen Bygg as
Steindalen 14, 4624 Kristiansand
Tlf: 38 01 90 90 Fax: 38 01 90 91

Revnr.: A | Revt.: Mindre garssje + div.

Tegning: PLAN

Hustype: SPESIAL

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 50

KRISTIANSAND KOMMUNE

Gnr.:37 **Bnr.:673** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Romeveien 18

Sokkelhøyde: 1. etg c. 49,0

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

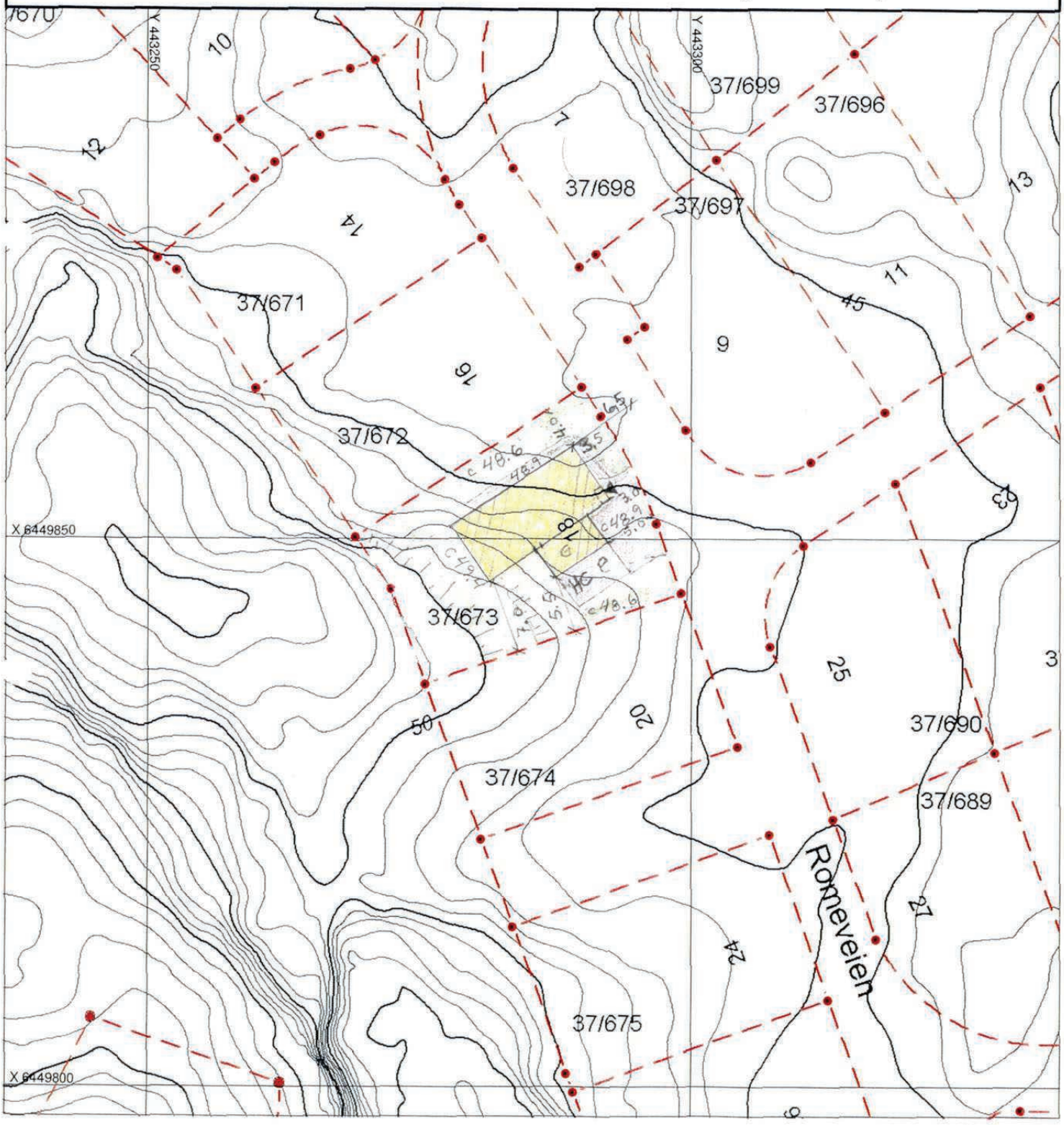
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

0 5 20 m

Dato: 18.11.2010

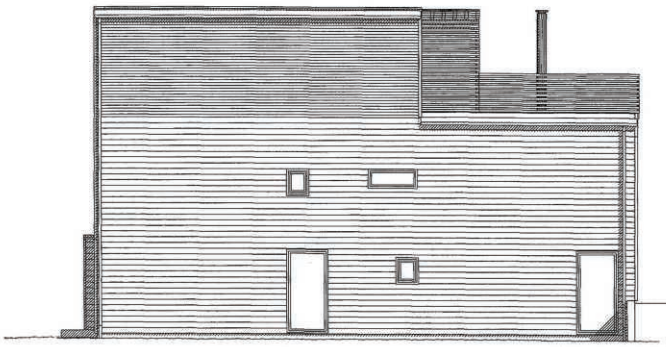
Sign.: Astrid A Syvertsen



06.12.10 HHA.

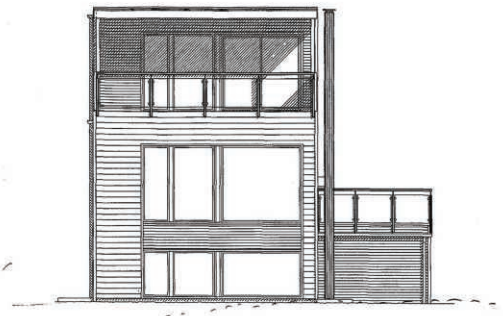
Arnesen Bygg as
Steindalen 14,4624 Kristiansand
Postboks 5543 4677 Kr.sand

DATA DESIGN SYSTEM

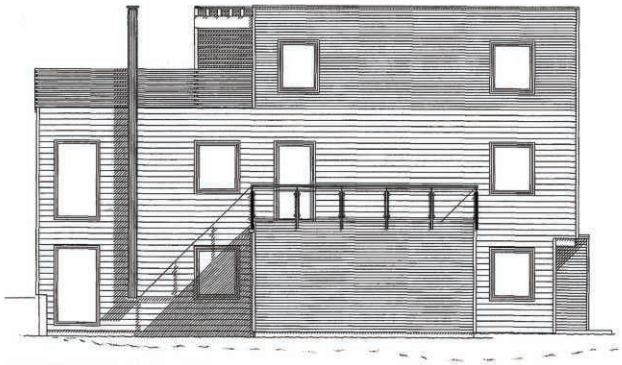


FASADE MOT NORD-VEST

14192



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

Revnr. A | Revu: Mindre garasje + div.

NORDBOHUS
Arnesen Bygg as
Steinhaven 14, 4624 Kristiansand
Telf: 38 01 90 90 Fax: 38 01 90 91

Tegnu: BBW | Dato: 29.11.2010 | Kontr.: BBW

Tiltakshaver: Hans Olav Reyr og Birgitte Arnesen Reyr
Byggeplass: Liljefelt tomt 9
Kommune: Kristiansand

Målestokk: 1:100 | Dato: 25.11.2010 | Arkivnr.: 14812
Arkitekt: | DAK av: BBW

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om ophavsrett av 12.5.1961.

Kontr.: BBW | Dato: 25.11.2010

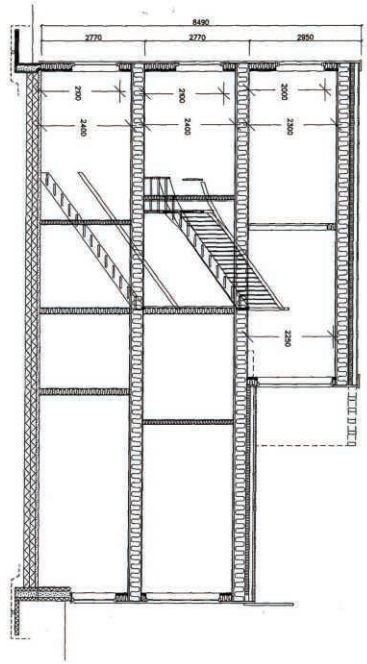
Nr. A05+

Hustype: SPESIAL

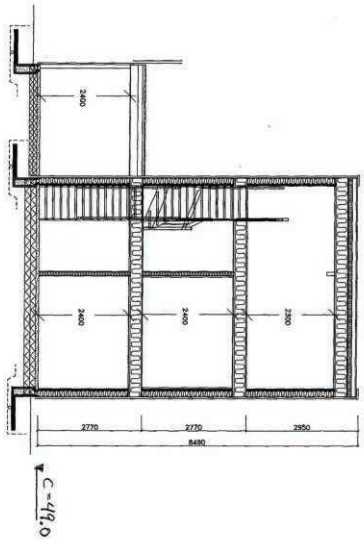
Tegning: FASADER

DATA DESIGN SYSTEM

SNITT A-A



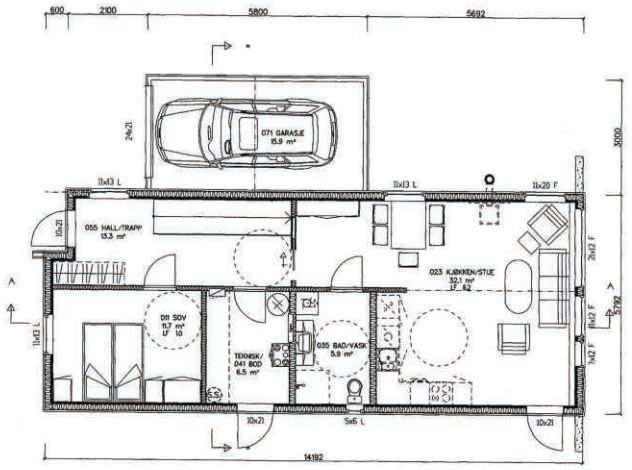
SNITT B-B



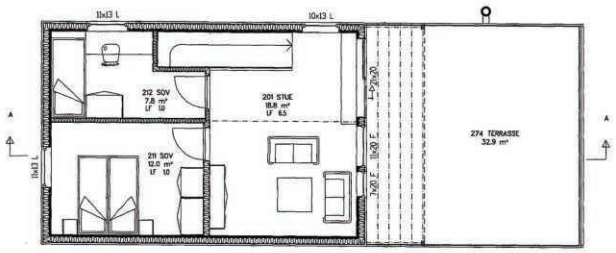
Rev.nr. A	Rev.: Mindre garasje + div.	NORDBOHUS Arnesen Bygg as Steindalen 14, 4624 Kristiansand Telf.: 38 01 90 90 Fax: 38 01 90 91	Tegn.: BBW	Dato : 29.11.2010	Kontr.: BBW	
		Tiltakshaver: Hans Olav Røyr og Birgitte Arnesen Røyr Byggeplass : Liljefelt tomt 9 Kommune : Kristiansand			Kontr.: BBW Dato: 25.11.2010	
Hustype: SPESIAL	Tegning: SNITT	Målestokk : 1 : 100	Dato: 25.11.2010	Arkivnr. : 14812	Nr. A02+	
		Arkitekt :		DAK av : BBW		

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

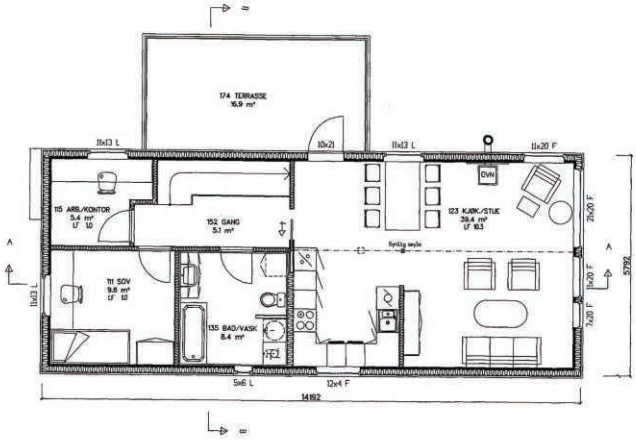
DATA DESIGN SYSTEM



PLAN 1.ETG.



PLAN 3 ETG.



PLAN 2.ETG.

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller	73.1	66.6
Hovedplan/1.etg.	74.1	74.1
Loftplan/2.etg.	43.4	43.4
Garasje/Utv. bod	15.9	
SUM Hovedleilighet	206.5	184.1
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA : 103.3		
Diverse :		

Tegn.: BBW | Dato: 23.11.2010 | Kontr.: BBW

Tiltakshaver: Hans Olav Reyr og Birgitte Arnesen Reyr
Byggeplass : Liliefelt tomt 9
Kommune : Kristiansand

Dato: 25.11.2010

Målestokk: 1 : 100 | Dato: 25.11.2010 | Arkivnr.: 14812 | Nr.: A01+

Arktitekt : | DAK av : BBW

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Eftergivning kfr. lov om ophavsrett av 12.5.1961.

NORDBOHUS
Arnesen Bygg as
Steindalen 14, 4624 Kristiansand
Tlf: 38 01 90 90 Fax: 38 01 90 91

Revnr.: A | Revt.: Mindre garssje + div.

Tegning: PLAN

Hustype: SPESIAL

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 50

KRISTIANSAND KOMMUNE

Gnr.:37 **Bnr.:673** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Romeveien 18

Sokkelhøyde: 1. etg c. 49,0

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

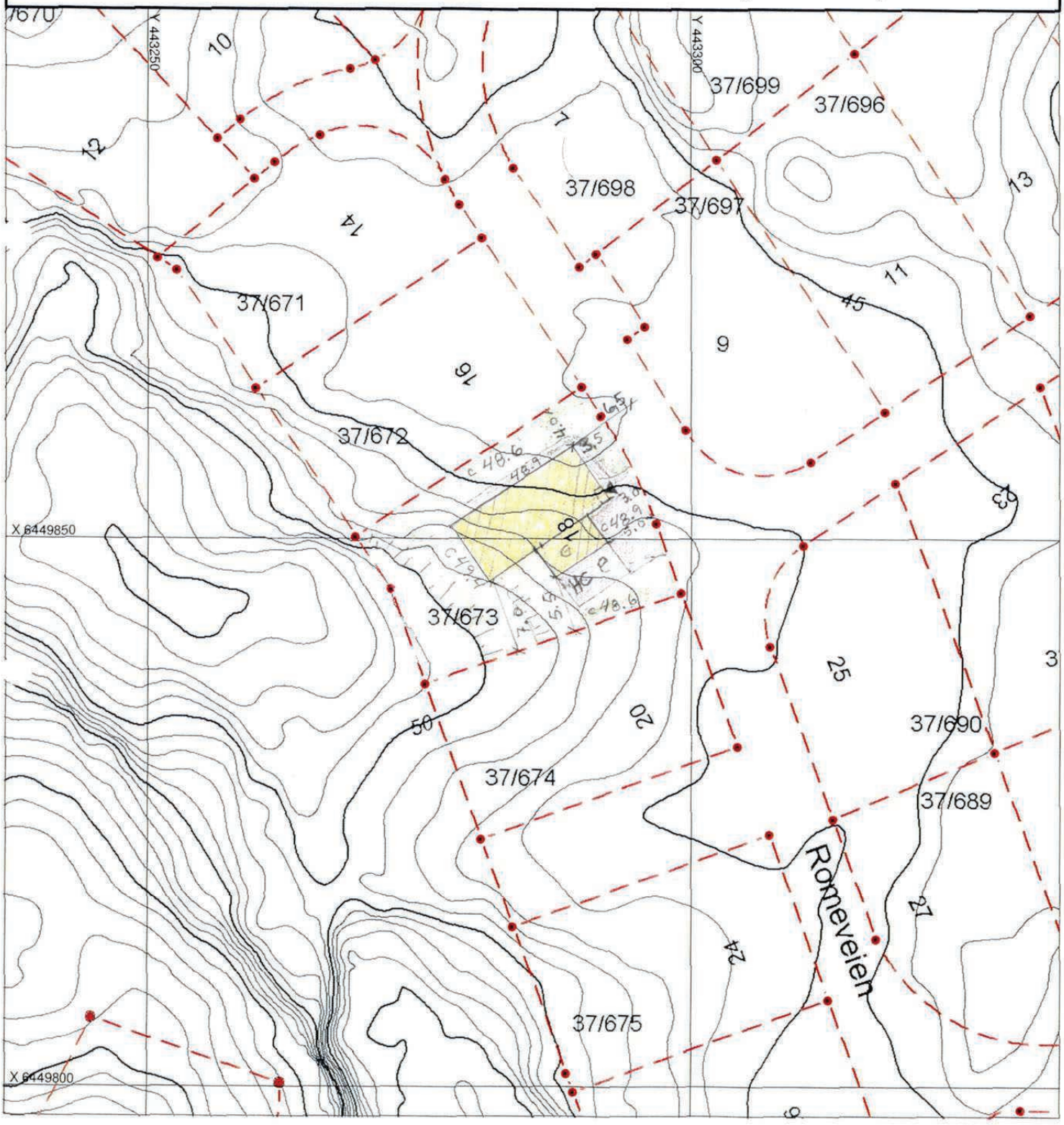
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

0 5 20 m

Dato: 18.11.2010

Sign.: Astrid A Syvertsen



06.12.10 HHA.

Arnesen Bygg as
Steindalen 14,4624 Kristiansand
Postboks 5543 4677 Kr.sand

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

KRISTIANSAND KOMMUNE

Hans Olav Røyr
Romeveien 18
4634 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Saksnr: 201205012-2	Saksbeh: Sverre Lindtveit	Dato:11052012

VEDTAK -TILLATELSE TIL STABLESTEINSMUR

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-2

Byggeplass:	ROMEVEIEN 18	Eiendom:	37/673/0/0
Tiltakshaver:	Hans Olav Røyr	Adresse:	Romeveien 18, 4634 KRISTIANSAND S
Søker:	Hans Olav Røyr	Adresse:	Romeveien 18, 4634 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Mur/støttemur	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til søknad om stablesteinsmur mellom Romeveien 18 og 16.

Planstatus Plan nr. 899 Justneshalvøya. Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes. Muren må imidlertid avsluttes 0,5 m fra grense mot vei og ikke hindre sikten i ev. siktsoner.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Før muren kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

Gebyr kr 5100,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. 5600,- må innbetales. Faktura ettersendes.
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sverre Lindtveit
Saksbehandler

Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

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

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
http//:www.kristiansand.kommune.no
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøkadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

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

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

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

KRISTIANSAND KOMMUNE

FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

N

Gnr.: 37 **Bnr.: 672** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Romeveien 16

Sokkelhøyde:

D-1

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

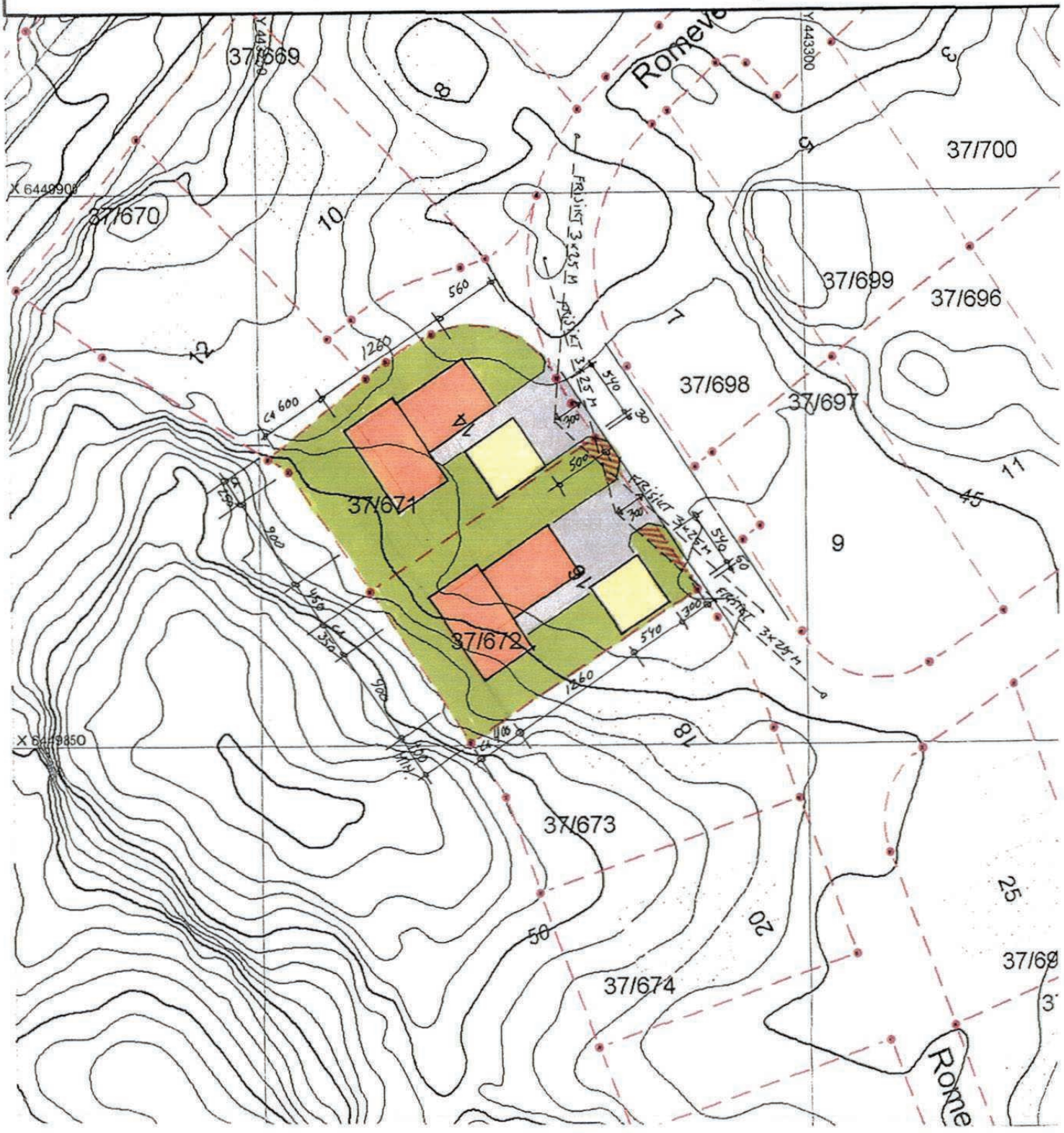
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

0 5 20 m

Dato: 30.06.2011

Sign.: ed



SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 50

KRISTIANSAND KOMMUNE

Gnr.:37 **Bnr.:673** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Romeveien 18

Sokkelhøyde: Ltg c. 49.0

D-3

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

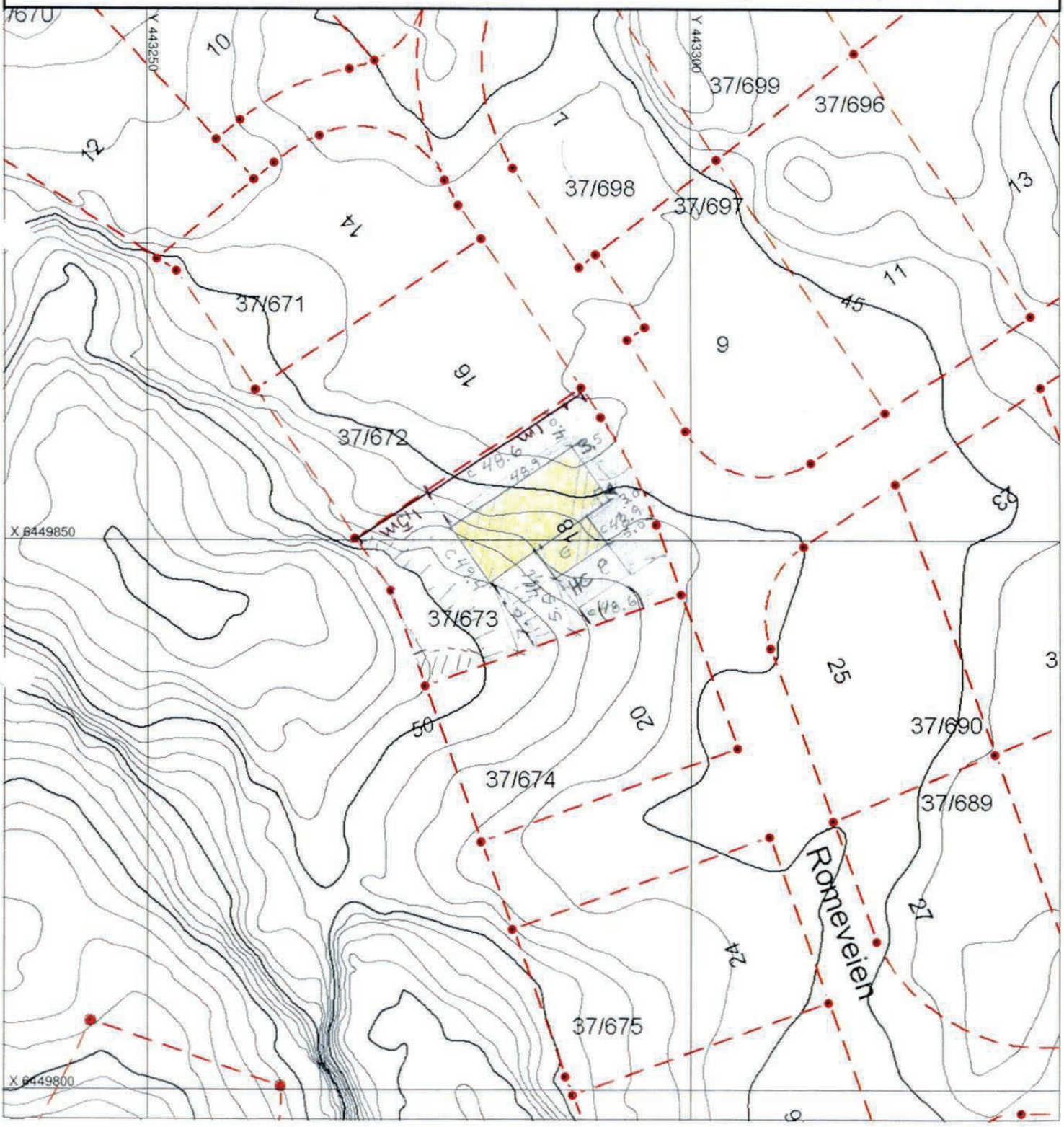
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

0 5 20 m

Dato: 18.11.2010

Sign.: Astrid A Syvertsen



06.12.10

Arnesen Bygg as

Steindalen 14,4624 Kristiansand

Postboks 5543 4677 Kr.sand

Utskrift stående



D-2

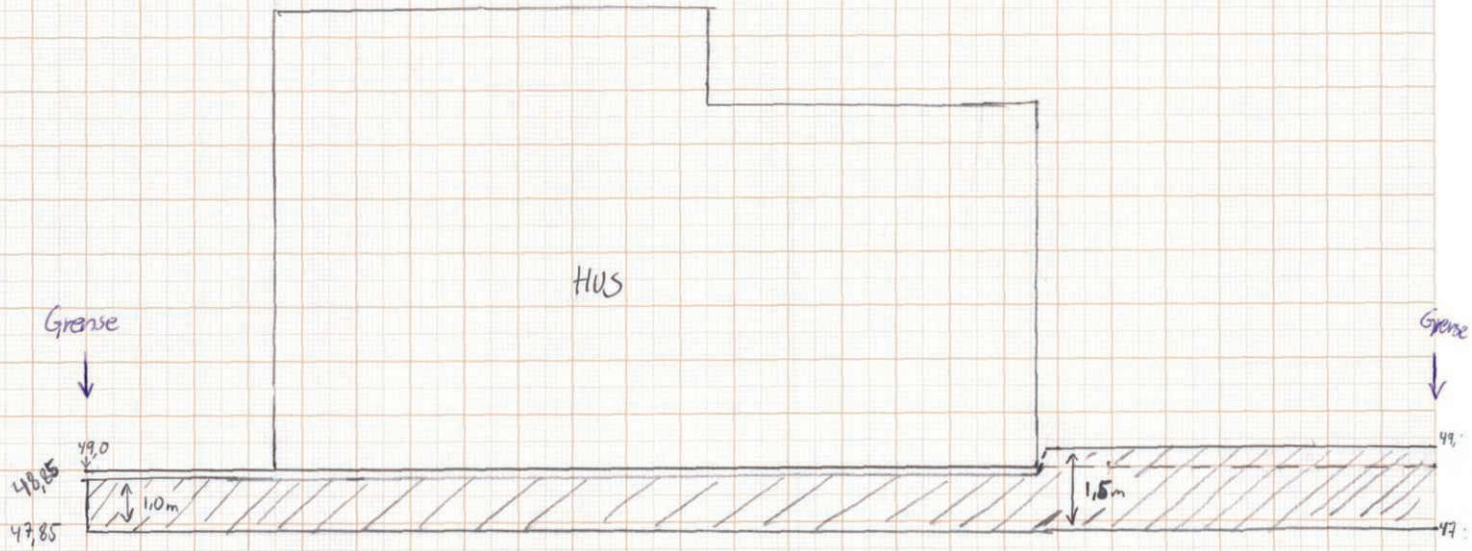
E-2

Målestokk = 1:200

N

MUR OPPFØRES I GRENSE HVOR DET ER TEGNET BLÅTT

E-1



MUR ER SKRAVERT

Kotehøyde Gnr 37 Bnr 673 : 49,0 Romeveien 18

Gnr 37 Bnr 672 : 48,0 Romeveien 16

TEKNISK
Servicetorvet - teknisk

Hans Olav Røyr
Romeveien 18
4634 KRISTIANSAND

Vår ref.:
201402809-5 /RB
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 19.05.2015

Romeveien 18 - 37/673 - tilbygg på garasje - ferdigattest

Byggeplass:	Romeveien 18	Eiendom:	37/673
Tiltakshaver:	Hans Olav Røyr	Adresse:	Romeveien 18 4634 Kristiansand
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig / Tilbygg		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for oppføring av garasje som tilbygg til eksisterende garasje slik det er beskrevet i tillatelse av 3.4.2014.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Brevik
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicetorvet - teknisk
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådghusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Ragnhild Brevik
Telefon
+47 38 24 32 30

E-postadresse

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

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

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

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

TEKNISK
Servicetorvet - teknisk

KRISTIANSAND KOMMUNE

Hans Olav Røyr
Romeveien 18
4634 KRISTIANSAND

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201402809-3 /RB (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 03.04.2014

Romeveien 18 - 37/673 - tilbygg på garasje - tillatelse

Byggeplass:	Romeveien 18	Eiendom:	37/673
Tiltakshaver:	Hans Olav Røyr	Adresse:	Romeveien 18 4634 Kristiansand
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Søknaden behandles etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004.

Det vises til søknad om tiltak mottatt 18.3.2014 og situasjonskart mottatt 2.4.2014.

Søknaden omfatter oppføring av garasje som tilbygg til eksisterende garasje sør på tomta 2,25 m fra nabogrense. Garasjen vil få terrasse med rekkverk på toppen og det skal bygges en trapp ned til bakken på sørvestsida. BYA for tilbygget oppgis til 17,98 m².

Gjeldende planstatus:
Reguleringsplan for Justneshalvøya. Godkjent 25.1.2006. Formål: Bolig. Bebyggelsesplan godkjent 28.5.2009.

Naboene har gitt samtykke til søknaden.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Før garasjen kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicetorvet - teknisk
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådghusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Ragnhild Brevik
Telefon
+47 38 24 32 30

E-postadresse

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

overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d. Dersom tiltaket inneholder våtrom skal det også sendes inn godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg.

Gebyr:
Gebyr kr. 8.500,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. 9.000,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Gyldighet:
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Brevik
Saksbehandler

Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

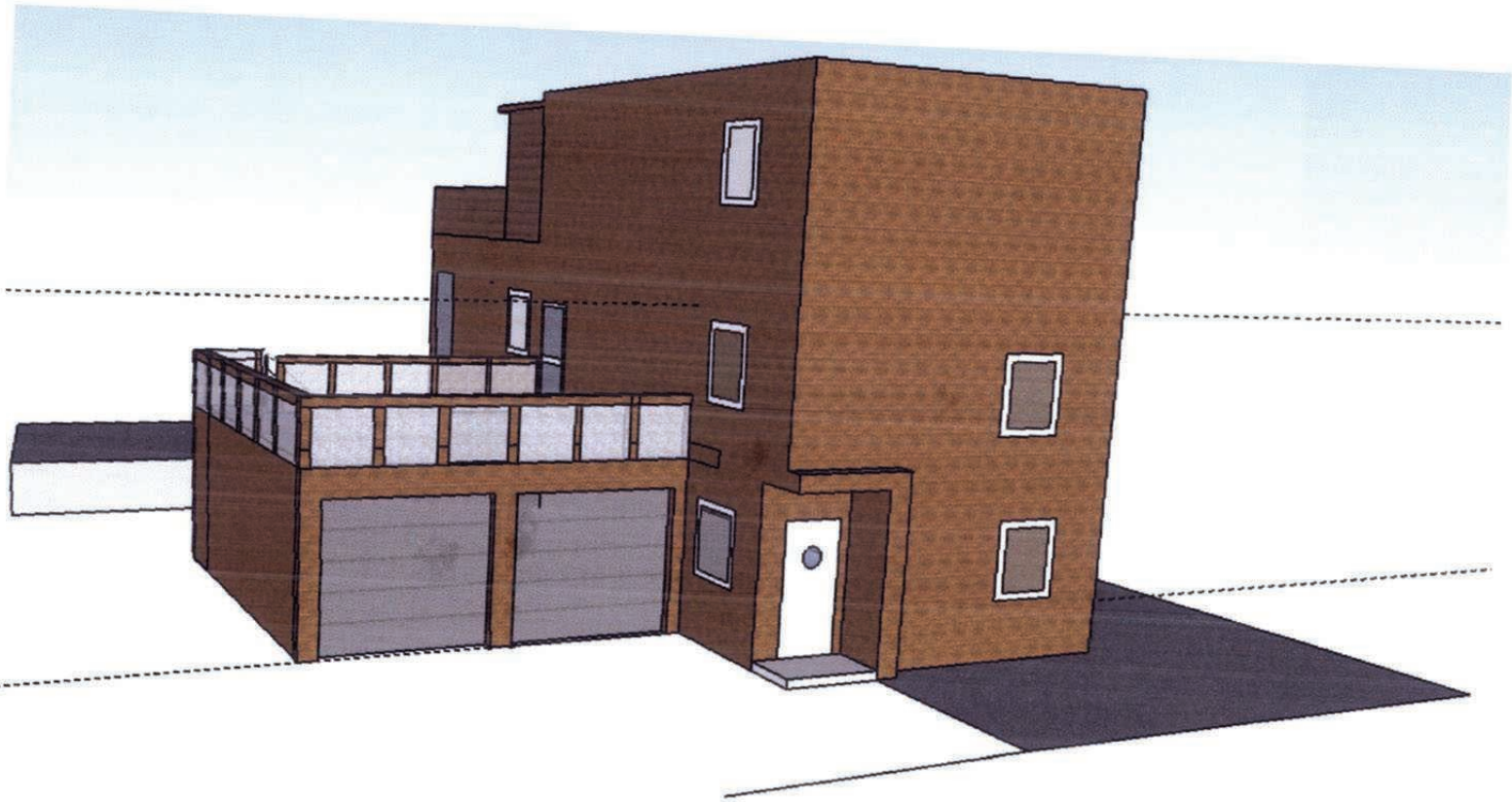
- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

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

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

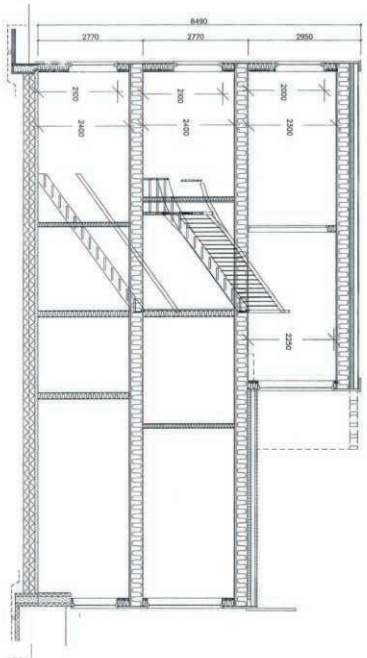
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



DATA Design System

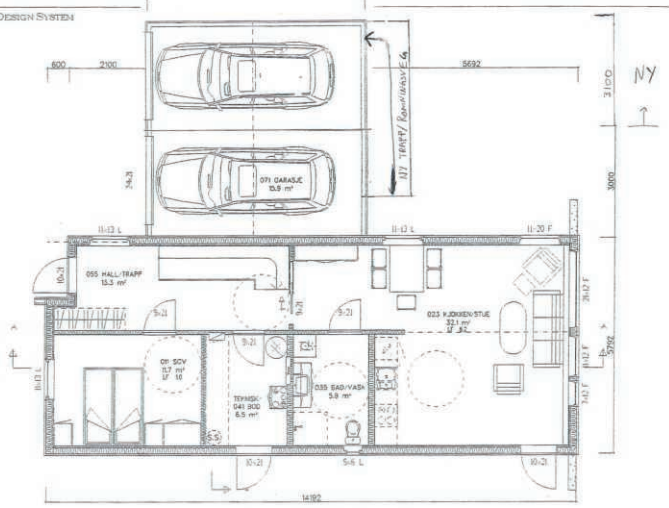
SNITT A-A



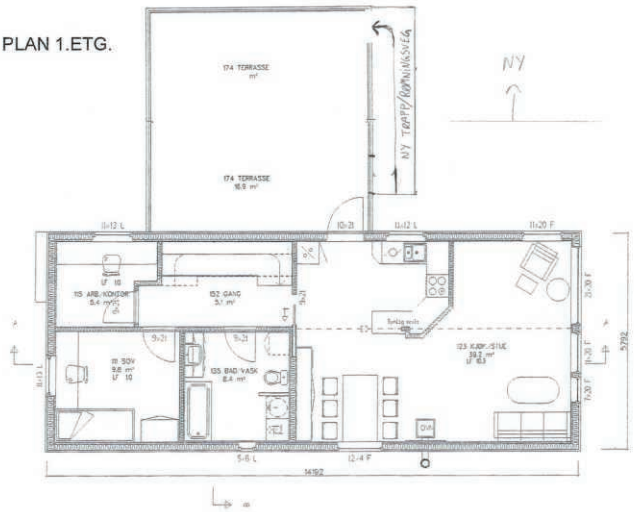
SNITT B-B

Rev.nr. A	Rev.: Mindre garasje + div.		Tegn.: BBW	Dato : 29.11.2010	Kontr.: BBW
NORDBOHUS		Tiltakshaver: Hans Olav Røyr og Birgitte Arnesen Røyr			Kontr.: BBW
		Byggeplass : Liljefelt tomt 9			Dato: 25.11.2010
		Kommune : Kristiansand			
Hustype	Tegning	Målestokk : 1 : 100	Dato: 25.11.2010	Arkivnr. : 14812	Nr.
SPESIAL	SNITT	Arkitekt :		DAK av : BBW	A02+
		Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.			

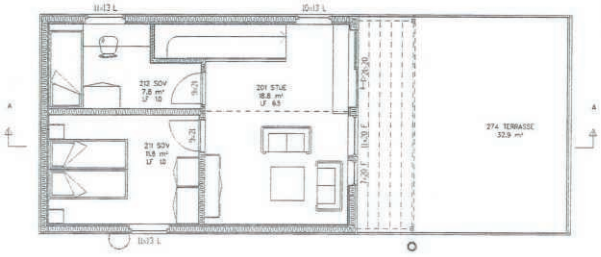
DATA DESIGN SYSTEM



PLAN 1.ETG.



PLAN 2.ETG.



PLAN 3 ETG.

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Y fjeller	73.1	66.6
Hovedplan/1.etg.	74.1	74.1
Loftplan/2.etg.	43.4	43.4
Garasje/Utv. bod	15.9	
SUM Hovedleilighet	206.5	184.1
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA : 103.3		
Diverse :		

Revisjon	Revisjonsdato	Tegn.	Kontr.
B	22.03.2011	JVM	BBW
A	29.11.2010	JVM	BBW

Endringer ihht mail 22.03.2011
Mindre garasje + div.

Tiltakshaver : Hans Olav Reyr og Birgitte Arnesen Reyr
Byggeplass : Liljefelt tomt 9
Kommune : Kristiansand

Dato: 25.11.2010

Målestokk : 1 : 100 | Dato: 25.11.2010 | Arkivnr.: 14812
Arkitekt : | DAK: sign. : BBW | Nr.: A01+

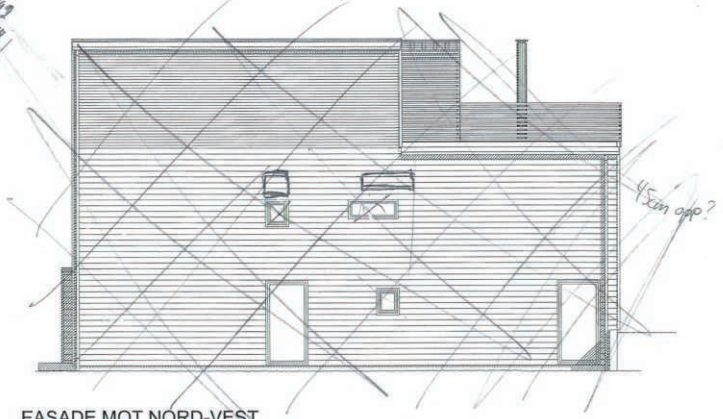
Denne tegning tilhører Nordbolius AS. Eftergivning kfr. lov om ophavsrett av 12.5.1961

NORDBOLIUS

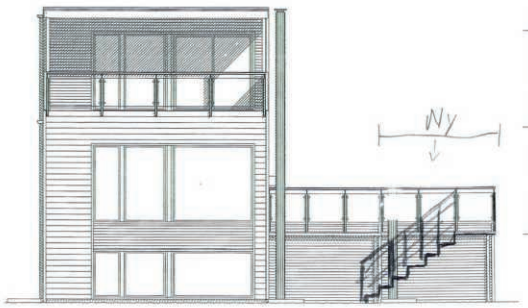
Hustype: SPESIAL
Tegning: PLAN

DATA DESIGN SYSTEM

Ikke endring i denne søknad.



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

N/ trapp/ Rømningsvei



FASADE MOT NORD-ØST

Revnr. A	Revs.: Mindre garasje + div.	Tegnet: BBW	Dato: 29.11.2010	Kontr.: BBW	Dato: 25.11.2010

Tiltakshaver: Hans Olav Røyr og Birgitte Arnesen Røyr
Byggeplass: Liljefelt tomt 9
Kommune: Kristiansand

Målestokk: 1:100	Dato: 25.11.2010	Arkivnr.: 14812	Nr. A05+
Arkitekt:		DAK av: BBW	

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning klr. lov om ondsverk av 12.5.1961.

NORDBOHUS

Hustype: SPESIAL

Tegning: FASADER

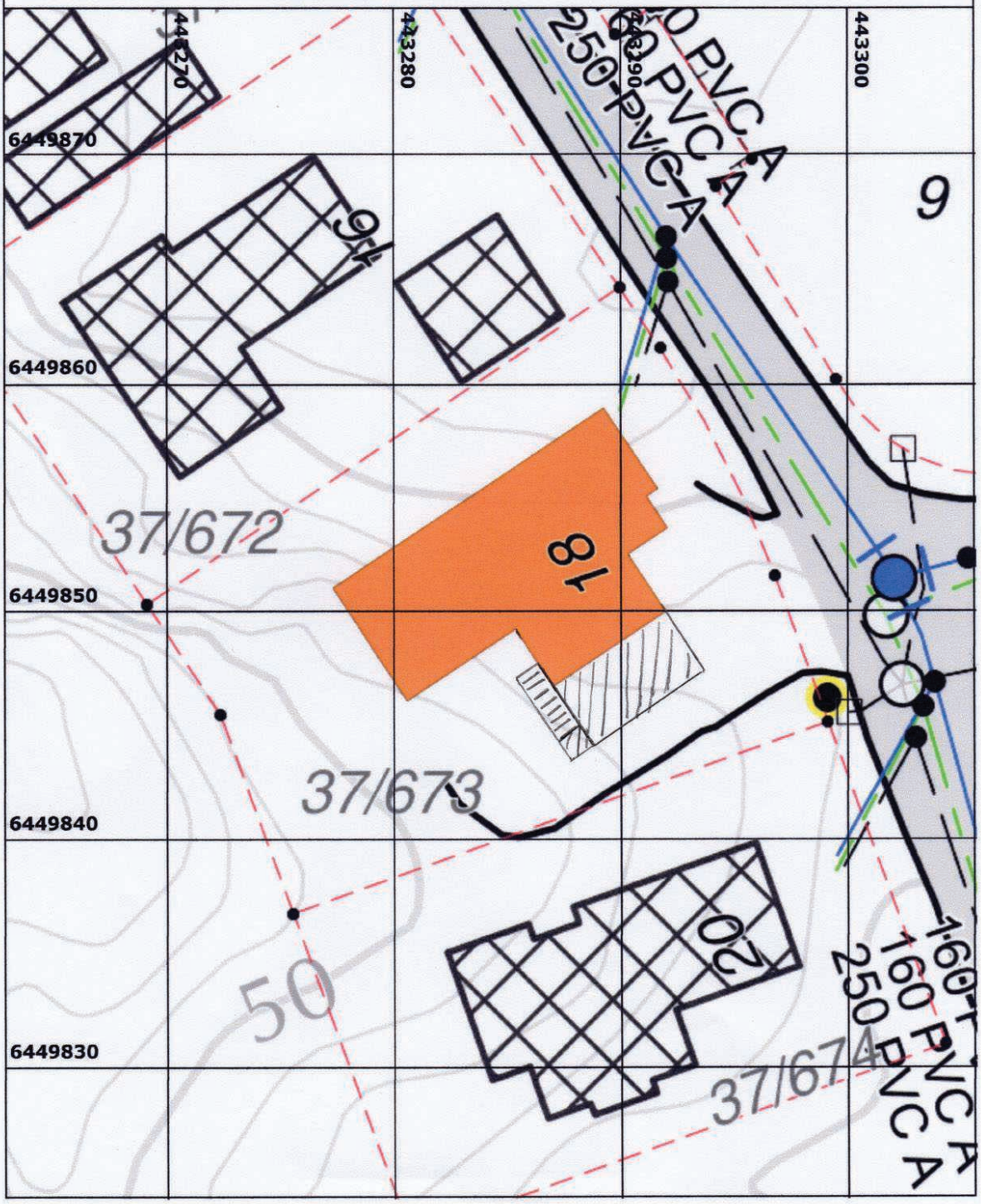
Situasjonskart

Gnr.:37 Bnr.:673 Fnr.:0 Snr.:0
Adresse: Romeveien 18, 4634 Kristiansand S

KRISTIANSAND KOMMUNE

Dato: 06/03 2014
Målestokk: 1:250
0 10 m
N

Målte grenser
Usikre grenser
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Romeveien 18

Dato: 24.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Bestemmelser til
BEBYGGELSESPLAN FOR JUSTNESHALVØYA, FELT C1

Plan nr. 899-B. Bebyggelsesplanen er hjemlet i reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av Bystyret 25.01.06.

1. BYGGEOMRÅDER, pbl § 25 1. ledd nr 1

1.1. Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg

Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av utnytting som er angitt på tabell. Maksimum høyde for topp gulv laveste plan er vist som kotehøyde i tabell. Bygg til parkeringsareal med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen. Enkelte tomter skal bebygges med en underetasje. De tomtene dette gjelder er angitt i tabellen under.

Tomt nr.	BYA(m^2)	T-BRA(m^2)	Kotehøyde laveste plan	Kotehøyde Møne-/gesimshøyde	Underetasje
1	86,7	263	44,0	52,5	
2	86,7	263	42,5	52,0	U
3	86,7	263	43,0	52,5	U
4	86,7	263	43,5	53,0	U
5	86,7	263	43,5	53,0	U
6	86,7	263	43,0	52,5	U
7	86,7	263	47,5	56.0	
8	86,7	263	48,0	56,5	
9	86,7	263	49,0	57,5	
10	86,7	263	49,5	58,0	
11	86,7	263	52,0	60,5	
12	86,7	263	50,5	59.0	
13	86,7	263	51,5	60,0	
14	86,7	263	49,0	58,5	U
15	86,7	263	49,0	58,5	U
16	86,7	263	49,5	59,0	U
17	86,7	263	49,5	59,0	U
18	86,7	263	50,0	59,5	U
19	86,7	263	50,0	59,5	U
20	86,7	263	52,5	62,0	U
21	86,7	263	53,0	62,5	U
22	86,7	263	52,5	62,0	U
23	86,7	263	52,5	62,0	U
24	86,7	263	52,5	61,0	
25	86,7	263	52,0	60,5	
26	86,7	263	51,0	59,5	
27	86,7	263	49,5	58,0	
28	86,7	263	50,0	58,5	
29	86,7	263	50,5	59,0	
30	86,7	263	51,0	60,5	U
31	86,7	263	51,0	59,5	
32	86,7	263	50,5	59,0	
33	86,7	263	50,5	59,0	
34	86,7	263	49,5	58,0	
35	86,7	263	46,0	55,5	U
36	86,7	263	46,0	55,5	U
37	86,7	263	45,0	54,5	U
38	86,7	263	44,5	54,0	U

- Bolig på tomt nr 7-10, 11-13, 24 -29 og 32-34 skal tilfredsstille kravet til universell utforming.

- Garasje på inntil 30 m2 med maks høyde 3 meter i en etg. kan unntas fra BYA men inngår i BRA på tomt nr 1-10, 11-13, 24 -29 og 32-34.

1.2. Generelt
- Der det på plankart ikke er angitt kotehøyder på topp mur er det tillatt med murer med maksimal høyde 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.
- Tomter mot regulerte turveger skal ha flettverksgjerde inn mot disse.
- Tomtene kan maksimalt bebygges med 1 boenhet.
- 40 % av boenhetene skal tilfredsstille kravene til universell utforming.

1.3. Grad av utnytting
- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

1.4. Parkering
- Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn.
- Garasje kan bygges i tilknytning til boligen.

1.5. Plassering av bebyggelse
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.
- Bebyggelsen på tomt 1-6, 20-23 og 30 skal plasseres med fasadelivet inntil regulert byggelinje.

1.6. Utforming, takvinkel
- Takvinkel på bygninger skal være mellom 0 og 22 grader.
- Takoppbygg mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
- Arker og kvister tillates ikke.
- Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Tak skal ikke ha reflekterende takflater med unnatak for eventuelle tiltak for solenergi.

1.7. Avkjørsel
- Avkjørsler skal anlegges i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal og inngå i søknaden for opparbeidelse av den enkelte tomt.
- Avkjørsel til eiendommer skal ha frisikt i hht Kristiansand kommunes veinormal.
- Det tillates bare avkjørsler fra eiendommer til den minst trafikkerte veien.

2. TRAFIKKOMRÅDE, pbl. § 25 1. ledd nr 3

Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier grøfter og skråninger i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal.

3. FRIOMRÅDER, pbl. § 25 1. ledd nr 4

3.1. Anlegg for lek
- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for lekeplassene som er avsatt i bebyggelsesplanen.
- Områdene skal benyttes til sandlekeplasser og opparbeides i henhold til kommunal vedtekt § 69.3
- Lek 2 skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Lekeplasser for øvrig skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming. Alle lekeplasser skal ha offentlig adkomst med universell utforming.

3.2. Turveg
- Det skal utarbeides utomhusplan for turvegene som er avsatt i de enkelte planområdene.

4. SPESIALOMRÅDER, pbl. § 25 1. ledd nr 6

4.1. Frisiktsoner ved vei

- Innenfor frisiktarealet skal terreng planeres til tilstøtende veiers nivå og vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter tillates ikke.

5. FELLESOMRÅDER pbl. § 25 1. ledd nr 7

5.1. Felles vei/avkjørsel

- Fa1 er felles for tomtene 5, 6 og 7.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

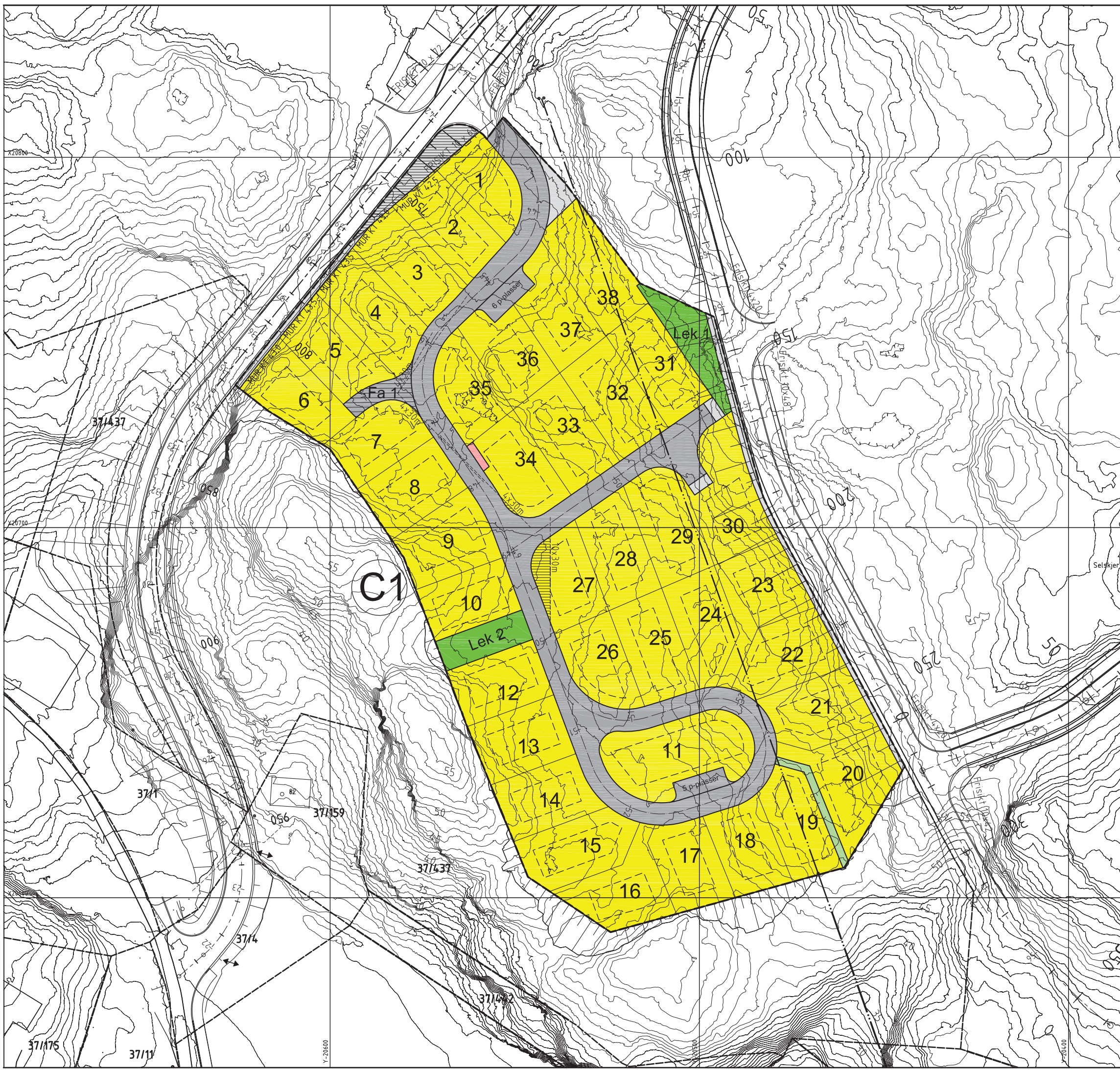
- Før igangsettingstillatelse til bebyggelse gis, skal det være utarbeidet godkjent utomhusplan for friområder/friluftsområder som berøres med tekniske planer. Fyllinger og skjæringer i friområder/friluftsområder skal tilplantes/dekkes til i henhold til utomhusplan før brukstillatelse til bebyggelse gis.
- Friområder/turveger mellom tomter skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til bebyggelse for tilstøtende tomter.
- Før det gis brukstillatelse for nye boliger skal det gjennomføres sikring av rasfarlige partier, skrenter og stup i friluftsområdene/friområdene i henhold til godkjent sikringsplan.
- Ballfelt (BF1) skal opparbeides og være allment tilgjengelig i henhold til godkjent utomhusplan. Det kan gis igangsettingstillatelse for inntil 200 boliger, innenfor planavgrensningen til reguleringsplan for Justneshalvøya, før ballfeltet opparbeides.
- Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides sikringsplan for sikring av skrenter og stup. Planene skal utarbeides for følgende områder:

Byggeområde	Sikringsplan	Utomhusplan
C1	C1 og F3 og friluftsområde tilstøtende C1	F3

- Før bygging av boliger igangsettes innenfor planområdet, skal høyspentlinjen være lagt i grunnen gjennom hele det planlagte boligområdet.
- Utbyggingstakten innenfor planområdet må ikke være større enn skolekapasiteten tillater.
- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 8 av tomtene 1-9 og 27-38.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 8 av tomtene 10-26.
- Før utbygging av delfeltet, skal området F3 i reguleringsplan for Justneshalvøya - og som vist i temakart for rekkefølgebestemmelsene - opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og plan for sikring av skrenter og stup og være allment tilgjengelig.
- Før det gis brukstillatelse til bolig 1 og 2 skal det etablers støygjerde høyde 1 meter, fra kote 42, 5 som vist på plankartet.
- Ved tomt 1 – 2, 20-23 og 30 vil utestøyen i etasjen over bakkeplan mot veg bli over grenseverdien. Det må i en senere planfase kontrolleres at innendørs støy i oppholdsrom er lavere enn gjeldende grenseverdi og eventuelt foreslås fasadetiltak.

Kristiansand 27.02.2009
Godkjent av Byutviklingsstyret i Kristiansand den 28.05.2009 som sak nr. 159.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

PBL. §25. REGULERINGSFORMÅL

1. Byggeområder (§25.1)
- Boliger m/tilhørende anlegg

3. Offentlige trafikkområder (§25.3)
- Kjøreveg
- Annet vegareal
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

4. Offentlige friområder (§25.4)
- Turveg
- Anlegg for lek

6. Spesialområder (§25.6)
- Vann og avløpsanlegg
- Frisiktsone ved vei

7. Fellesområder (§25.7)
- Felles avkjørsel

Streksymboler
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for bevaringsområde
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Regulert støyskjerm

Symboler
- ↔ Avkjørsel

0 10 20 30 40

Målestokk: 1:500 [A1] / 1:1000 [A3]

Rev.	Revisjon gjelder	Dato	Endret av	Kontr. av	Godkj. av

Bebyggelsesplan for:

Justneshalvøya, felt C1
Kristiansand kommune

Utarbeidet for:

Aktivgrupen Norge AS

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato:	Saksbeh.:
Varslet oppstart		2008-04-23	
Godkjent av Byutviklingsstyret		28.05.2009	

Informasjon for oppdragsgiver: Ansv.: TV Arkiv nr: PROF nr:

Informasjon for ViaNova: Ansv.: TH Tegnet av: OH Arkiv nr: 2790

Utarbeidet av: I samarbeid med VIANOVA Kristiansand

Dato: 2009-02-26

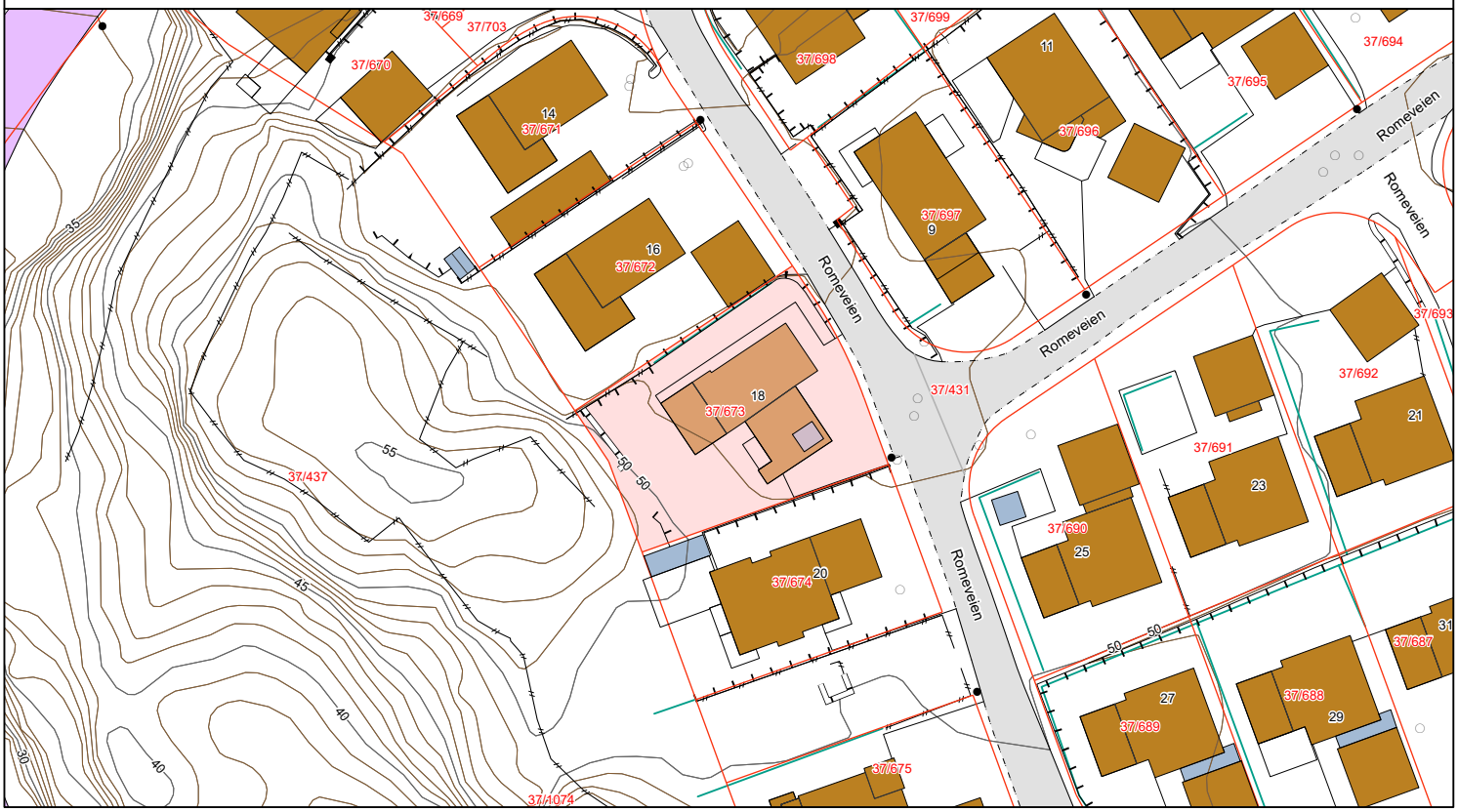
Rev.

Oversiktskart

Adresse: **Romeveien 18, 4634 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/37/673/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 454 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.02.2026

N



Matrikkelkart

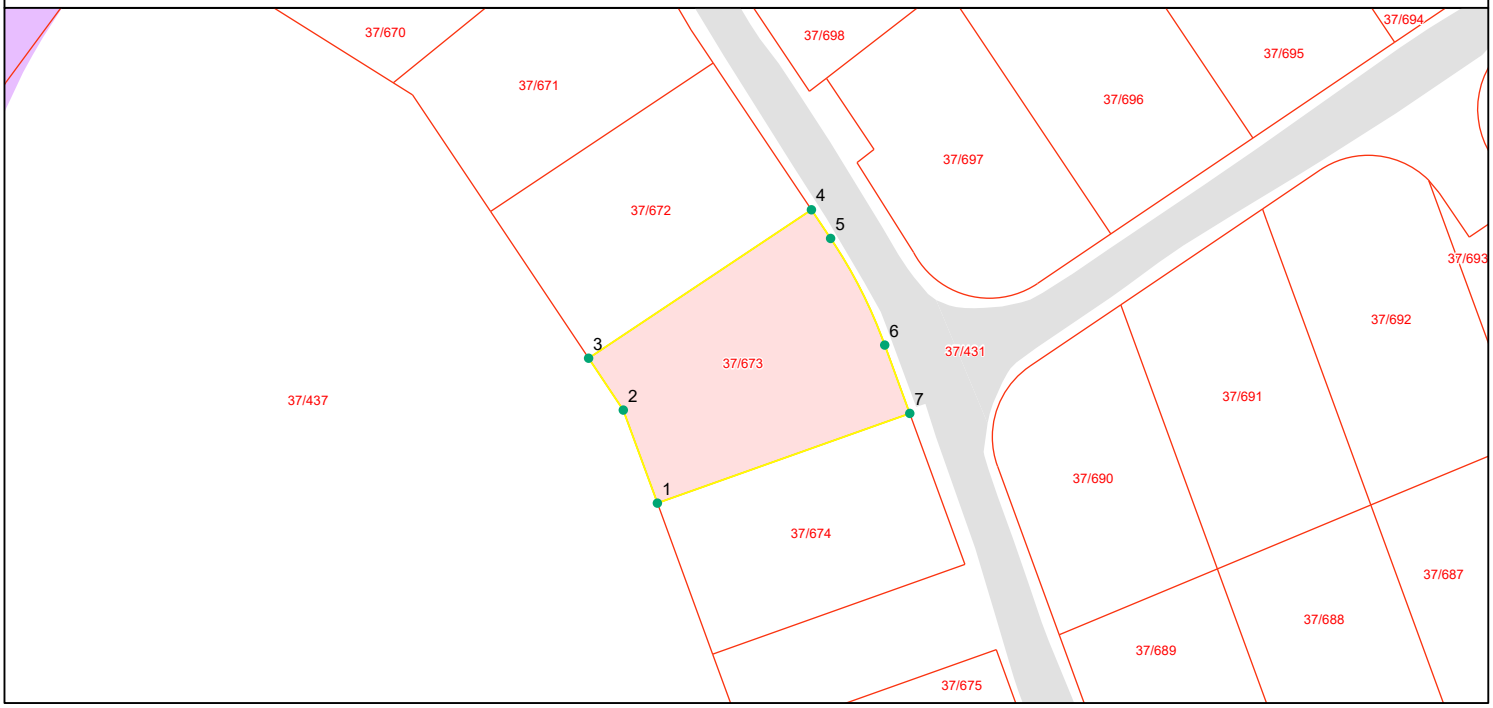
Adresse: **Romeveien 18, 4634 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/37/673/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 454 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.02.2026

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: 454 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6449836.7	443275.61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.28	0
2	6449845.4	443272.43	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.84	0
3	6449850.25	443269.19	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	25.06	0
4	6449864.13	443289.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.23	0
5	6449861.45	443291.78	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	11.23	45.09
6	6449851.48	443296.83	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	6.82	0
7	6449845.09	443299.17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	25.06	0

Romeveien 18

Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 157 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	17 min 1.5 km
Justvik skole (1-7 kl.) 223 elever, 12 klasser	4 min 2.5 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hestehovstien Linje 12	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 7.2 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	6 min 0.5 km
Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	8 min 0.7 km
Jegersberg Barnehagedrift (0-5 år) 33 barn	5 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fagerholt	21 min
Coop Extra Fagerholt	21 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 2025

VARER/TJENESTER

Rona Senter	10 min
Apotek 1 Fagerholt	21 min
Lillemarkens Vinmonopol	12 min

SPORT

Hestehovstien nærmiljøpark	3 min
Justvik nærmiljøpark, sandvolley	4 min
EVO Fagerholt	21 min
TRENER1	22 min

«Det er fint og trivelig her :)»

— Sitat fra en lokalkjent

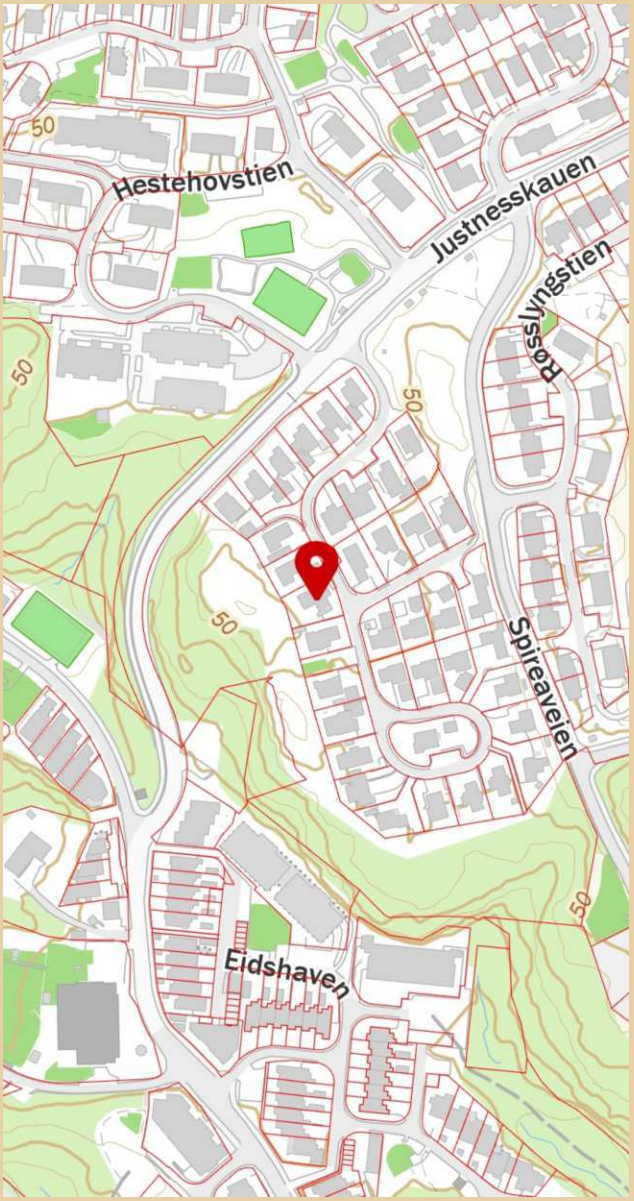
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

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 2025

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Romeveien 18, 4634 Kristiansand S
Gnr. 37, Bnr. 673, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250480

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Tone Kristine Vik Skomdal

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 952 57 909

E-post: tone.kristine.vik.skomdal@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.
