

Stadionveien 26,
4632 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 5 990 000,-

Eiendomsmegler Norge



Pent og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og svært god benkeplass.



Pent og topp moderne bad fra 2022.

Stort enderekkehus med integrert garasje, leieinntekt, sjøutsikt og fine uteplasser. Pen bolig med god standard og attraktiv beliggenhet på Lund!

Adresse
Stadionveien 26,
4632 KRISTIANSAND S

Område
LUND - MARVIKA

Prisantydning
kr 5 990 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 179 m²
BRA-e: 25 m²
BRA Total: 204 m²
Boligtype: Rekkehus brl.
Byggeår: 1959
Soverom: 5
Rom: 8

Etasje: 4
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 7593 m²

Fellesgjeld: kr 38 450,-
Omkostninger: kr 9 890,-
Totalpris: kr 6 038 340,-
Fellesutgifter: kr 3 700,- pr. mnd.



Alexander Olsen
Eiendomsmegler MNEF

Tlf.: 47 38 02 60
Alexander.Olsen@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22



Stadionveien 26,
4632 KRISTIANSAND S

Velkommen til Stadionveien 26, et stort og romslig enderekkehus med god og sentral beliggenhet på Lund. Fra boligen er det kort gangavstand til bl.a. butikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg, turområder og kollektivtransport.

Boligen framstår med pene overflater og gjennomgående god standard med bl.a. nyere bad (2022), pent kjøkken og pene, moderne overflater. Her kan du flytte rett inn og nyte det gode liv på Lund!

Boligen går over fire plan og inneholder:
Kjelleretasje: Bad, gang, stue/kjøkken og to soverom. Etasjen er utleid for kr 9 500,-/mnd.
Første etasje: Entré/gang, bad, separat vaskerom og tre soverom.
Andre etasje: Stor stue med flere soner og halvåpen kjøkkenløsning.
Loftsetasje: Loftstue. Del av loft innredet som soverom (godkjent som loftstue).
Annet: Integrert garasje og flere fine uteplasser.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 152, bnr. 1044, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.Andelsnr. 17 i Romleåsen Borettslag med orgnr. 990779031

Innhold
Underetasje: Bad, gang, stue/kjøkken og to soverom.
Første etasje: Entré/gang, bad, vaskerom og tre soverom.
Andre etasje: Stor stue med flere soner og halvåpen kjøkkenløsning.
Loftsetasje: Loftstue. Del av loft innredet som soverom (godkjent som loftstue).

Standard
Boligen ble opprinnelig oppført ca. 1959 og er senere både påbygget (ca. 07/08) og oppgradert. I 2016 ble kjelleretasjen innredet og bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel og i 2023 ble bad i hoveddel nyoppusset. Innvendig framstår de fleste overflater som pene, tidsriktige og moderne. Se ellers vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av boligens tilstand og standard.

Areal
BRA - i: 179 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 204 m²
TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 38 m² Gang, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, bad.

1. etasje
BRA-i: 46 m² Hall m/trapp, soverom, vaskerom, soverom 2, soverom 3, kott u/trapp, bad.
BRA-e: 25 m² Garasje.

2. etasje
BRA-i: 69 m² Trapperom, stue/kjøkken m/trapp.

3. etasje
BRA-i: 26 m² Trapperom og loftsrom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
16 m²

2. etasje
15 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Lovlighet: Byggetegninger -Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.Vegg fra stue til kjøkken i 2. etasje er fjernet.

Byggemåte og tilstandsrapport
Bolig bygd på grunnmur. Bindingsverk-konstruksjon. Saltak.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 04.03.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Boligen er oppført i 1961, påbygd i 2007 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold må påregnes. Eier opplyser om at kjeller ble oppusset i 2016. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig: Dobbelkrummet betongtakstein, takrenner og beslag er fra 2007 og er i bra stand. Vinduer og dører er stort sett fra 2007 og er i bra stand, stort stuevindu er slitt. Liggende kledning med staff er i bra stand, kledningen er utlektet og musebånd er montert. Terrasser var noe snødekt under befaringen men ser ut til å være i bra stand. Innvendig: Bad i 1. etasje ble oppusset i 2022 pga. lekkasje i soilrør fra nabo. Hulltaking ble utført i vegger inn mot bad og ved utforèt trevegg i kjeller– ingen synlig eller målbar fukt oppdaget. Ingen gulvsluk er montert i vaskerom, vannstopperventil er montert. Kjøkkeninnredning x 2 er i bra stand. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom – ingen vesentlige avvik ble registrert.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er avvik i rømningsveier.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Teknisk anlegg: Sikringsskap x 2 med automatsikringer – dokumentasjon ligger oppbevart i sikringsskapet. El.bil-lader er montert. El. anlegget ble kontrollert av DLE-Glitre Nett AS i 2025, avvik som ble påpekt er blitt utbedret. Røropplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet. V.v.-bereder er på ca. 200 liter. Oppvarming med ved og elektrisitet. Peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav. MITSHIBUSHI-ELECTRIC varmepumpe er fra 2011 og halvdelen av forventet levetid er oppnådd. Eier opplyser om at leilighet i kjeller er en godkjent boenhet. Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten.

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):
Ingen.

Følgende avvik har fått TG2:

Stort stuevindu,TG2
Vinduet er fra byggetid og er slitt, vanlig vedlikehold/ oppgradering bør beregnes.
Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Tiltak - Det må foretas lokal utbedring. Innvendig

Pipe og ildsted,TG2
Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Liten setningssprekk mellom pipe og brannmur i stue og trapperom. Peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Tiltak - Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Våtrom 1. etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Fliser på gulv. Det er etablert fall til gulvsluket. Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser. Forbehold må tas om det er ført opp membran ved dørterskel bak feielist.
Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Tiltak - Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. 1. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2
Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Tiltak - Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Kjeller > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget. Baderomsinnredningen er i bra stand men har løsnet fra vegg og må festes på nytt. Det er montert røropplegg til vaskemaskin. Fordelerskap for røropplegget er montert i rommet.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik: - Baderomsinnredningen har løsnet fra deg. Tiltak - Tiltak: - Baderomsinnredningen må skrus til vegg. Tekniske installasjoner

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør er av blandet årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.
Vurdering av avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmepumpe ,TG2
Mitsubishi Electric varmepumpe er montert og er fra 2011, vanlig vedlikehold bør beregnes.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik: - Halvdelen av forventet levetid på varmepumpa er oppnådd. Tiltak - Tiltak: - Ingen strakstiltak. Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2
Dreneringsstandarden rundt boligen er stort sett fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.
Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tiltak - Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Naboens sitt rør var i vår vegg, sprakk og lagde vannlekkasje. Dette fikset vi og pusset opp hele badet.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Måtte totalrenovere badet etter vannlekkasjen. Så hadde inne snekkere, murere, malere og
elektrikere. Hvilket firma utførte jobben? Byggmester Even Kristiansansen AS i 2022.

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja, El-tilsynet fant feil med jording, dette er utbedret av Avitell.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, Avitell kom og rettet opp avvikene som el-tilsynet fant under sin kontroll. Utført av Avitell i 2025.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Vi fant ut av at vi hadde vannlekkasje pga. mugglukt. Hele badet ble revet, så dette er nå fikset opp i.

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja.

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Ja.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, Utbyggingen av marvika torv.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer
Hvitevarer som står på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater. Kjøleskap i kjeller følger ikke med med mindre dette avtales direkte mellom partene.

Diverse
Boligen er ikke oppmålt av megler, oppgitt areal er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Leiligheten i kjeller er utleid for kr 9 500,-/mnd. inkl. strøm og Internett. Merk at kjelleretasjen er godkjent innredet, men ikke godkjent som egen boenhet. Les mer om dette under pkt. om ferdigattest i salgsoppgaven jf. vedlagte byggesakstegninger.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Fint enderekkehus med god beliggenhet i et etablert og attraktivt boligområde i Marvika på Lund. Boligen har fin sjøutsikt fra stue og loftstue. Fra boligen er det kort vei til det meste du trenger i hverdagen som barnehager, skoler, butikker, kollektivtransport og fine områder som Bertesbukta og Jegersberg. Videre er det kort vei til blant annet sentrum, UiA, Kristiansand stadion og Sparebanken Norge Arena Kristiansand.

Tomt
7593 m², eiet
Felles tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med interne veier og fellesareal med lekeplass.

Adkomst
Se kart på våre nettsider www.emnorge.no

Parkering
Boligen har integrert garasje. Ellers gjesteparkering på borettslagets felles tomt.

Bebyggelsen
Nærområdet består av blandet bebyggelse med bl.a. bolig, næring og idrettsanlegg.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagte nabolagsprofil.

ENERGI

Oppvarming
Peisovn og varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk
Boligen er tilknyttet Norgespris på strøm, denne avtalen følger boligen og er gyldig t.o.m. 31.12.2026. Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 2 500 kWh pr. mnd i snitt. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Oransje - F
Oppgitt energimerke er hentet fra vedlagte energiattest utarbeidet av tidligere eier.

ØKONOMI

Info formuesverdi
Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Basispakke TV/Internett fra Telenor er inkl. i felleskostnadene.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 10.10.1959. Ferdigattesten gjelder firemannsbolig.

Videre foreligger det ferdigattest for påbygg datert 15.10.2007.

Overnevnte ferdigattester er utstedt til bolig i Nye Tegelverksvei 4C som er boligens tidligere adresse.

Videre foreligger det ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel datert 17.01.2017.

Merk at det iht. godkjente tegninger skulle ha vært åpen innvendig trapp mellom kjeller og første etasje. Kjelleretasjen er godkjent for varig opphold, men er ikke godkjent som egen bruksenhet og dagens

innredning er således i strid med gjeldende godkjenning. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt og/eller tilbakeført til godkjent stand etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

At en ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
10.10.1959.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan: 72 - Romleåsen Vestside, stadfestet 01.03.1957

Eiendommen er i planen regulert til: Bolig

Planer i nærheten: Plan under arbeid i nærområde: Marvikseltta felt BKHF2 og BKHF3. Pågår en del utbygging - Marviksletta

Legalpant
Borettslaget har første prioritets panterett for inntil 2 ganger grunnbeløpet til folketrygden for krav til dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget.

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

4204/152/1044:
31.03.1958 - Dokumentnr: 1142 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

13.07.1960 - Dokumentnr: 3352 - Best. om vann/ kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

09.07.1957 - Dokumentnr: 1537 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

17.02.2011 - Dokumentnr: 131682 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:152 Bnr:2142

01.01.2020 - Dokumentnr: 721546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:1044

Adgang til utleie
Evt. utleie av boligen i sin helhet krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettlagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

Radon
I henhold til Kristiansand kommunes arkiv var det målt radon i 2017 i forbindelse med godkjenning av kjelleretasje for varig opphold. Det opplyses at verdien av denne var 120 og at tiltaket er utført radonbrønn og vegghengt luftskifter.

Kommentar konsesjon
Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 700

Felleskostnader inkluderer
Internett/TV, brøyting, renovasjon, kommunale avgifter, eiendomsskatt, avdrag felleslån.

Andel Fellesgjeld
Kr 38 450
Fellesgjeld pr. dato 03.02.2026

Andel fellesformue
Kr 1 040
Andel fellesformue pr. dato 03.02.2026

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn
Romleåsen BorettslagOrgnr. 990779031

Sikringsordning fellesgjeld
Laget er ikke tilknyttet sikringsordning. Andelshavere kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader og dette vil kunne føre til økte felleskostnader for de øvrige andelseierne.

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.
Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, med unntak av juridiske personer som nevnt i burettslagslova § 4-2.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, regnskap, budsjett årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, med unntak av juridiske personer som nevnt i burettslagslova § 4-2.

Regnskap/budsjett
Sameiet hadde et overskudd på kr 90.919,- i 2024. Forretningsfører opplyser at det er forventet en økning av felleskostnader. Skal taes opp på årsmøte.
Kopi av regnskap, budsjett, protokoll fra generalforsamling, vedtekter, evt. husordensregler og øvrige dokumenter fra borettslaget fås ved henvendelse til megler.

Forretningsfører
View Group

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 5 990 000

Fellesgjeld
Kr 38 450

Totalpris
Kr 6 038 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

8 800,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsovergang)
545,00 (Tinglysning pantedokument BL)
---
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
9 890,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
5 991 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
5 999 890,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til 1,30 % inkl. mva.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16 900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-.
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 119 115,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger
Henriette Ruud-Nilsen
Eivind Ruud-Nilsen

Oppdragsanvarlig
Alexander Olsen
Eiendomsmegler MNEF
Alexander.Olsen@emnorge.no
Tlf: 473 80 260

Ansvarlig megler
Alexander Olsen
Eiendomsmegler MNEF
Alexander.Olsen@emnorge.no
Tlf: 473 80 260

Eiendomsmegler Norge, Kristiansand , Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
50250137

Salgsoppgavedato
06.03.2026



Planskisse loftsetasje.



Planskisse første etasje.



Planskisse andre etasje.



Velkommen til Stadionveien 26! Ta kontakt med megler ved spørsmål om boligen.



Velkommen inn!



Pen flislagt gang.



Topp moderne bad fra 2022.



Dusjhjørne i glass.



Vaskerom.



Dobbel servant med to speil på bad.



Pent og funksjonelt vaskerom i tidløs utførelse. Legg merke til smart klesoppheng.



Hovedsoverommet har adkomst til uteplass.



Uteplassen utenfor er overbygget.



Rekkehuset har litt plen og herfra er det adkomst videre til fellesareal.



Plenen er pent opparbeidet og omkranset av hekk og blomster.



Soverom.



Soverom.



Under trappen finner du et praktisk kott. Her var det opprinnelig tiltenkt/godkjent adkomst til kjeller.



Kjøkken og spisestue.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og svært god benkeplass.



Stue.



Stue.



Spiseplass i stue.



Kjøkkenet er åpent mot spisestuen.



Planskisse kjeller.



Kjeller.



Kjelleren er utleid.



Bad i kjeller.

Nabolagsprofil

Stadionveien 26 - Nabolaget Valhalla/Marvika - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

Stadionveien Linje 13	4 min 0.4 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	6 min 2.3 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	6 min 2.8 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 3.2 km
Kongshavn brygge Linje 91	13 min 11.1 km

Skoler

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 11 klasser	12 min 1.1 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 99 elever, 9 klasser	16 min 1.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	22 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	23 min 2 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

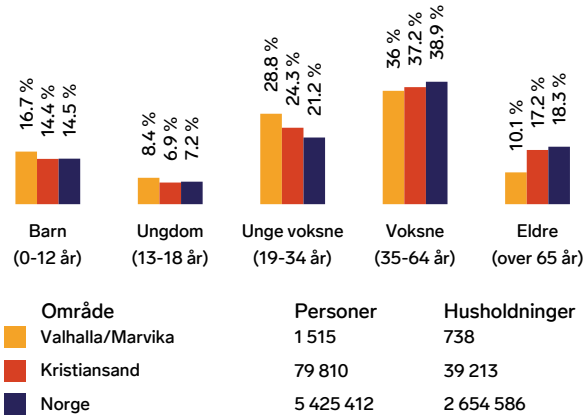
Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valhalla/Marvika	1 515	738
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Roligheden Gård barnehage (1-5 år) 206 barn	9 min 0.8 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	13 min 1.1 km
Kuholmen barnehage (1-5 år) 50 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Lund PostNord	4 min 0.4 km
Coop Mega Lund Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

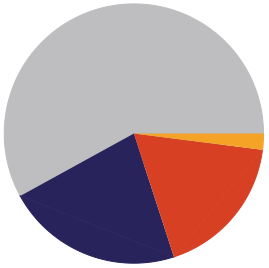
Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Sør Arena - 11er Fotball	4 min 0.3 km	
Starthallen normalhall Aktivitetshall	8 min 0.7 km	
CrossFit Kristiansand	5 min	
Fresh Fitness Lund	6 min	

Boligmasse



- 2% enebolig
- 18% rekkehus
- 22% blokk
- 58% annet

«Fint sted for barn!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

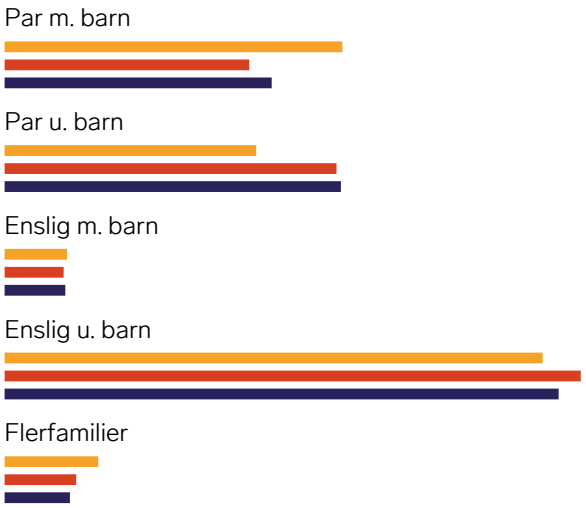
Sandens Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Lund	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 17% 16-18 år

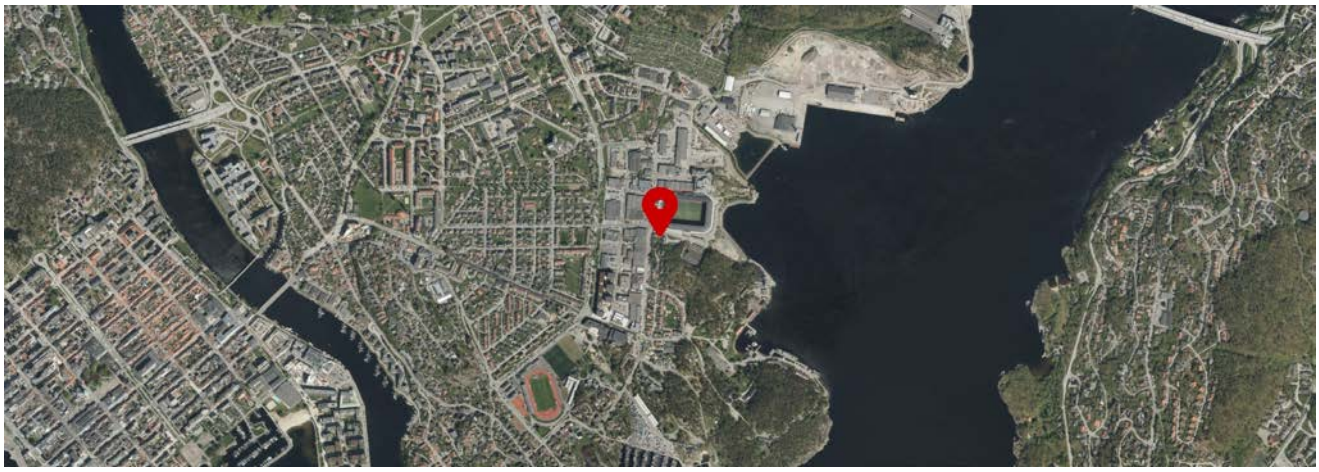
Familiesammensetning

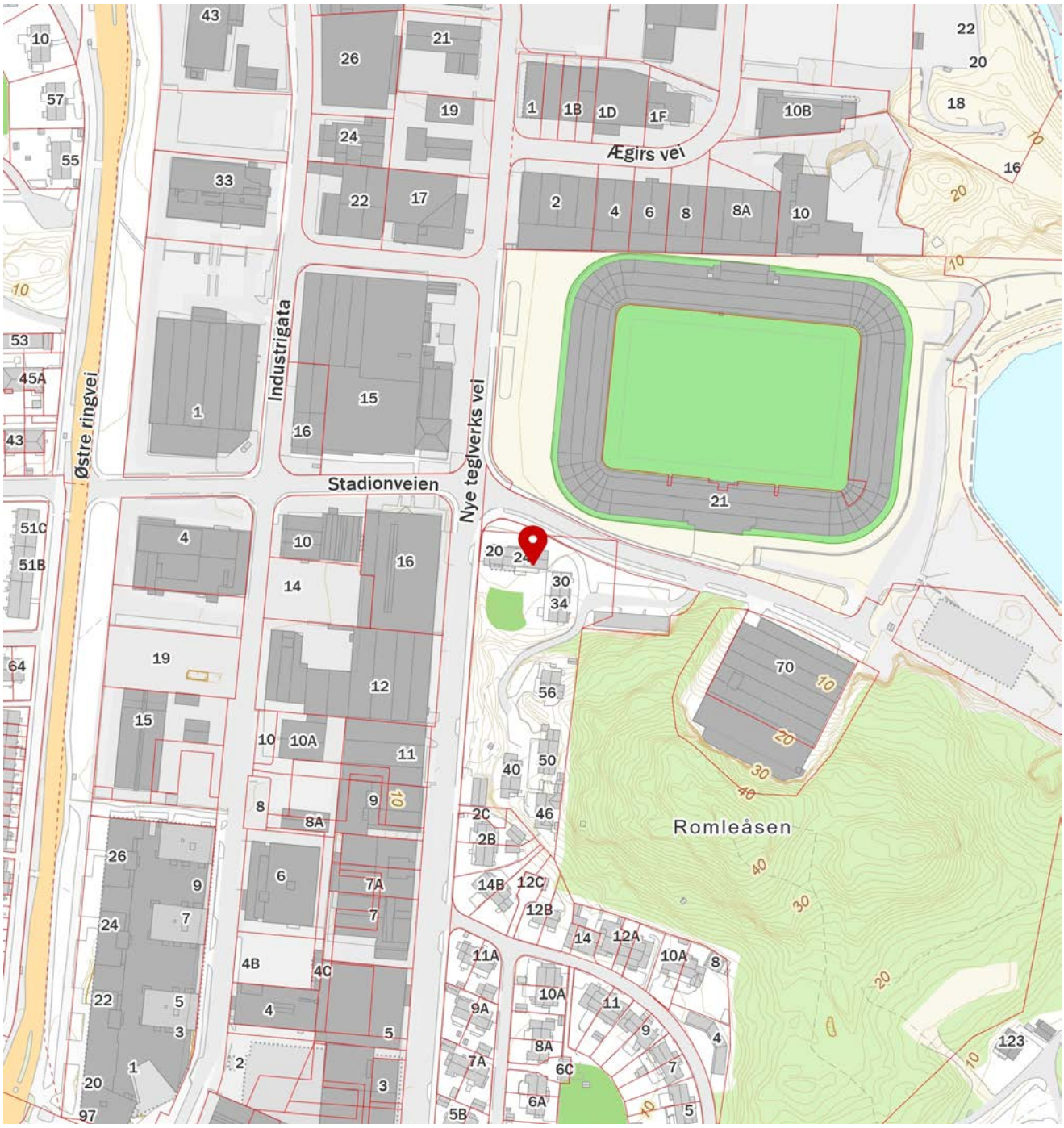


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Egenerklæring

Stadionveien 26, 4632 KRISTIANSAND S

20 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stadionveien 26	Stadionveien 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele eieperioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Ruud-Nilsen, Henriette

Selger

Ruud-Nilsen, Eivind

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Naboens sitt rør var i vår vegg, sprakk og lagde vannlekkasje. Dette fikset vi og pusset opp hele badet.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Måtte totalrenovere badet etter vannlekkasjen. Så hadde inne snekkere, murere, malere og elektrikere.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Even Kristiansansen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

El-tilsynet fant feil med jording, dette er utbedret av Avitell.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Avitell kom og rettet opp avvikene som el-tilsynet fant under sin kontroll.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Avitell

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vi fant ut av at vi hadde vannlekkasje pga. mugglukt. Hele badet ble revet, så dette er nå fikset opp i.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Utbyggingen av marvika torv.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 81561997

Tilstandsrapport

BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD GRUNDETJERN A/S

Stadionveien 26, 4632 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1044

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18128-2304 **Referansenummer:** SK1182

Foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS **Takstingeniør:** Arild Grundetjern

BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD GRUNDETJERN A/S

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.

BTakstmann Arild Grundetjern AS

BTakstmann Arild Grundetjern AS (org.nr. 913 377 613) har siden etableringen i 1995 opparbeidet seg en solid posisjon som en faglig sterk, seriøs og pålitelig aktør innen taksering og byggetekniske vurderinger i Kristiansand og omegn. Virksomheten har gjennom 3-tiår utviklet betydelig erfaring og kompetanse, og har utført tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger for flere tusen eiendommer av ulik type, alder og kompleksitet.

Foretaket bygger på Mesterbrev, kombinert med spesialisert takstfaglig-kompetanse. Denne kombinasjonen gir et bredt og solid grunnlag for presise og objektive vurderinger av bygningsmessig tilstand, konstruksjonsløsninger, materialbruk og tekniske installasjoner. Selskapet legger stor vekt på faglig kvalitet, nøyaktighet og etterprøvbarhet i arbeidet.

Takstmann Arild Grundetjern AS er en foretrukket samarbeidspartner for flere ledende aktører innen eiendom.



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000

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.

Takstmann Arild Grundetjern AS
Auglandsveien 16D
4620 KRISTIANSAND

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

Takstmann Arild Grundetjern AS
Auglandsveien 16D
4620 KRISTIANSAND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1961, påbygd i 2007 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold må påregnes. Eier opplyser om at kjeller ble oppusset i 2016. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig: Dobbelkrummet betongtakstein, takrenner og beslag er fra 2007 og er i bra stand. Vinduer og dører er stort sett fra 2007 og er i bra stand, stort stuevindu er slitt. Liggende kledning med staff er i bra stand, kledningen er utlektet og musebånd er montert. Terrasser var noe snødekt under befaringen men ser ut til å være i bra stand.

Innvendig: Bad i 1. etasje ble oppusset i 2022 pga. lekkasje i soilrør fra nabo. Hulltaking ble utført i vegger inn mot bad og ved utforèt trevegg i kjeller– ingen synlig eller målbar fukt oppdaget. Ingen gulvsluk er montert i vaskerom, vannstopperventil er montert. Kjøkkeninnredning x 2 er i bra stand. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom – ingen vesentlige avvik ble registrert.

Teknisk anlegg: Sikringsskap x 2 med automatsikringer – dokumentasjon ligger oppbevart i sikringsskapet. El.bil-lader er montert. El. anlegget ble kontrollert av DLE-Glitre Nett AS i 2025, avvik som ble påpekt er blitt utbedret. Røropplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet. V.v.-bereder er på ca. 200 liter. Oppvarming med ved og elektrisitet. Peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav. MITSHIBUSHI-ELECTRIC varmepumpe er fra 2011 og halvdelen av forventet levetid er oppnådd.

Eier opplyser om at leilighet i kjeller er en godkjent boenhet.

Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten.

Forøvrig må hele tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

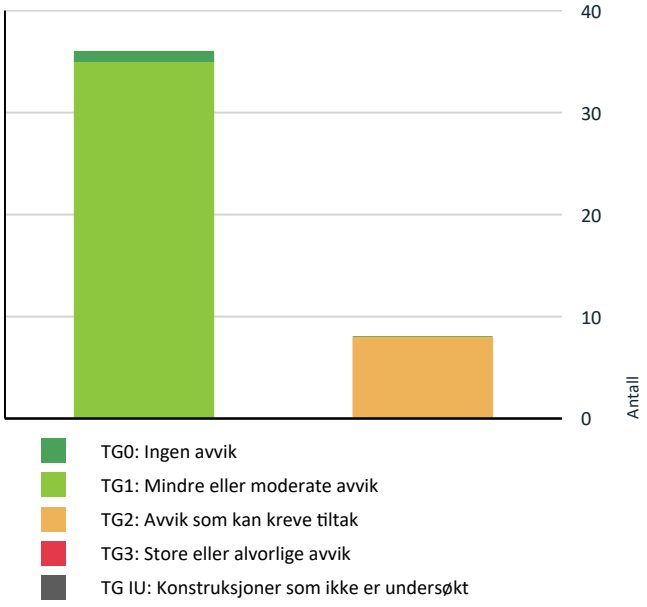
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Vegg fra stue til kjøkken i 2. etasje er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Stort stuevindu	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår	Kommentar
1961	Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dobbelkrummet betongtakstein er fra 2007 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

TG 1 Veggkonstruksjon

Liggende kledning med staff er fra 2007 og har normal slitasje, vedlikehold bør beregnes.

Kledningen er utlektet og musebånd er montert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med plasslagde taksperrer i 2" x 6" utførelse med takbord til undertak.

Mindre sig på taksperrer skyldes langt spenn.

5 cm luftespalte mellom undertaket og isolasjonen hvor asfaltplater er montert.

Luftespalte er etablert ved takgesims.

TG 1 Vinduer

Vinduer i 1. etasje og 2. etasje er fra 2007 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Jordslag på lite soveromsvindu i kjeller, vedlikehold bør beregnes.

TG 2 Stort stuevindu

Vinduet er fra byggetid og er slitt, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører

Inngangsdør er i bra stand og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Balkongdør på soverom og i stue er i bra stand.

Inngangsdør i kjeller er i bra stand.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser var noe snødekt under befaringen og ble ikke kontrollert, den virker å være i bra stand.

Rekkverkshøyde er i henhold til krav på byggetidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv:

Loft:

Innredet rom: Laminatgulv.

2. etasje:

Stue/kjøkken: Parkettgulv.

1. etasje:

Gang: Fliser.
Soverom: Laminatgulv.
Vaskerom: Belegg.
Soverom: Malte gulvbord.
Soverom: Malte gulvbord.
Bad: Fliser.

Kjeller:

Gang: Laminatgulv.
Soverom: Laminatgulv.
Stue/kjøkken: Fliser.
Soverom: Fliser.
Bad: Fliser.

Forbehold om feil må tas.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hall m/trapp, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom i 1. etasje, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i loftsrom, avvik i rommet var 14 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

Mindre knirk enkelte steder.

TG 2 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Liten setningssprekk mellom pipe og brannmur i stue og trapperom.

Peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble utført i utforèt trevegg i kjellerbad, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det må opplyses om at utforèt trevegg er en risikokonstruksjon mht. fukt.



TG 1 Innvendige trapper

Tett trapp med håndløper montert i deler av trappa fra 1. til 2. etasje, bør være montert i hele trappa og helt til loft hvor denne mangler.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet ble oppusset i 2020, ingen dokumentasjon er fremlagt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak- og veggpanel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Ingen gulvsluk er montert i rommet, det er montert vannstopperventil.

Belegg/membran er i bra stand.

TG er satt ut i fra tilstand.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Kontrollert vaskekum/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble registrert.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt.

Luftespalte er etablert under skyvdørbladet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking og fuktundersøkelse:

Det er foretatt hulltaking i veggen mellom vaskerom og soverom for å kontrollere eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble boret ett hull med en diameter på 73 mm for visuell inspeksjon og fuktmåling.

Fuktundersøkelsen ble utført med Protimeter MMS 3, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller målbar fuktighet over normale verdier i området.

- 6–12 % → Tørt / normalt (helt normalt for oppvarmede rom)
- 12–15 % → Fortsatt akseptabelt, men i øvre sjikt
- 15–18 % → Forhøyet fukt, bør følges med på
- > 18–20 % → For høyt – risiko for mugg og råte over tid
- > 20 % → Kritisk – høy sannsynlighet for fuktskade



1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet ble oppusset i 2023, dokumentasjon kan fremlegges.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malt tak og fliser/malte vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Fliser på gulv.

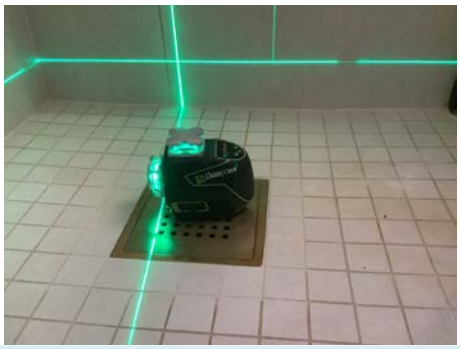
Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Forbehold må tas om det er ført opp membran ved dørterskel bak feielist.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra 2022.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt.

Vindusventil.

Luftespalte er etablert under dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontroll av konstruksjon:
Konstruksjonen ble inspisert gjennom eksisterende inspeksjonsluke i vegg under trapp som vender inn mot bad. Det ble derfor ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt, og ingen fuktighet over normale verdier ble påvist ved måling.

Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS 3 fuktmåler.

- 6–12 % → Tørt / normalt (helt normalt for oppvarmede rom)
- 12–15 % → Fortsatt akseptabelt, men i øvre sjikt
- 15–18 % → Forhøyet fukt, bør følges med på
- > 18–20 % → For høyt – risiko for mugg og råte over tid
- > 20 % → Kritisk – høy sannsynlighet for fuktskade

KJELLER > BAD

Generell

Eier opplyser om at rommet ble oppgradert i 2016.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt takpanel og veggpanelplater.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra 2016 iflg. eier.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand men har løsnet fra vegg og må festes på nytt.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Fordelerskap for røropplegget er montert i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsinnredningen har løsnet fra deg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Baderomsinnredningen må skrus til vegg.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt.

Luftespalte er etablert under dørbladet.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktundersøkelse:

Det er foretatt hulltaking i yttervegg for å kontrollere eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble boret ett hull med en diameter på 73 mm for visuell inspeksjon og fuktmåling.

Fuktundersøkelsen ble utført med Protimeter MMS 3, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller målbar fuktighet over normale verdier i området.

- 6–12 % → Tørt / normalt (helt normalt for oppvarmede rom)
- 12–15 % → Fortsatt akseptabelt, men i øvre sjikt
- 15–18 % → Forhøyet fukt, bør følges med på
- > 18–20 % → For høyt – risiko for mugg og råte over tid
- > 20 % → Kritisk – høy sannsynlighet for fuktskade

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av nyere dato og er i bra stand.

Induksjon-platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av nyere dato og er i bra stand.

Keramisk-platetopp er montert.

Lekkasjevarsler anbefales montert i kjøkkenbenken.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator ble kontrollert og den var i bra stand, ventilatorslange føres ut av vegg/tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegget ligger rør-i-rør system.

Fordelerskap for røropplegget er montert i bad i underetasjen hvor også innvendig stoppekran er montert.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av blandet årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen.

TG 1 Varmesentral

Ved og elektrisk til oppvarming.

TG 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder er av ukjent årgang og er på ca 200 liter.

Lekkasjevarsler anbefales montert ved varmtvannsberederen.

TG 2 Varmepumpe

Mitsubishi Electric varmepumpe er montert og er fra 2011, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvdelen av forventet levetid på varmepumpa er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap x 2 med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet.

El.bil-lader er montert i garasjen.

Kontroll av el-anlegget ble utført av DLE-Glitre Nett AS i 2025, avvik er utbedret.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

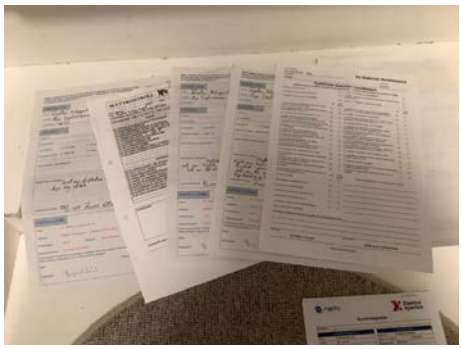
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

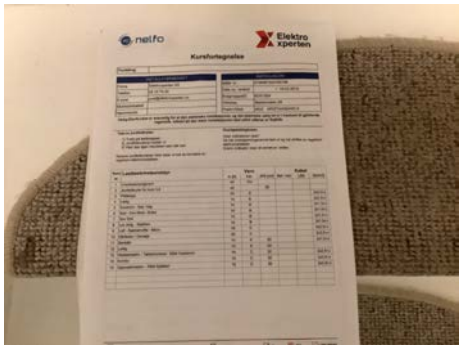
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ja Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsstandarden rundt boligen er stort sett fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Fuktsikring og drenering ved inngangsparti

Eier opplyser om at drenering ved inngangspartiet er av nyere dato, dette er ikke videre kontrollert.

Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er flatt og har god naturlig avrenning bort fra bygningskroppen. Det er ikke registrert noen tegn til fuktinnsig eller andre forhold som skulle tilsi risiko for vannansamling nær grunnmuren. Terrengforholdene vurderes som gunstige for bygningens konstruksjon og drenering.

Tomta var noe snødekt under befaringen.

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

Det er montert rømningsstige fra loft.

Det er ikke etablert rømning via trapp fra kjeller til 1. etasje slik det skal være iht. godkjenning av kjellerrom.

Radonrapport er fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det mangler intern trapp fra 1. etasje til kjeller slik det står på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.



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

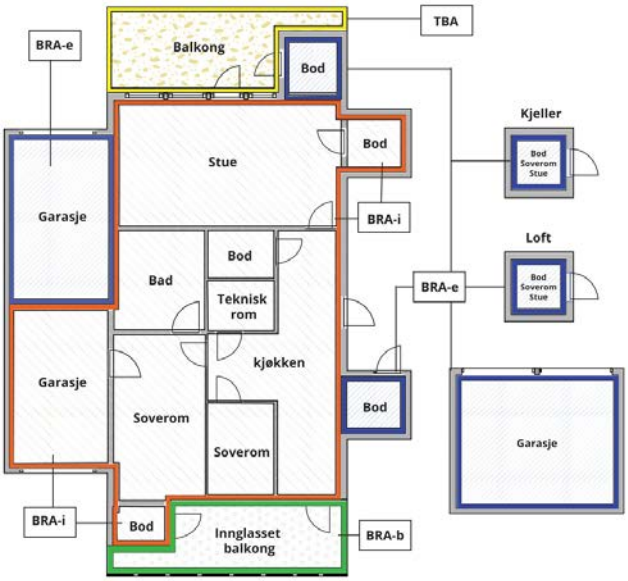
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	26			26	
2. etasje	69			69	15
1. etasje	46	25		71	16
Kjeller	38			38	
SUM	**179**	**25**			**31**
SUM BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Trapperom, loftsrom		
2. etasje	Trapperom, stue/kjøkken m/trapp		
1. etasje	Hall m/trapp, soverom, vaskerom, soverom 2, soverom 3, kott u/trapp, bad	Garasje	
Kjeller	Gang, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg fra stue til kjøkken i 2. etasje er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæringen for utfyllende opplysninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Arild Grundetjern	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1044		0	7593.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stadionveien 26

Hjemmelshaver
Romleåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ROMLEÅSEN BORETTSLAG	990779031			Ruud-Nilsen Eivind, Ruud-Nilsen Henriette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2026	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evnt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2026	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.01.2026	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	04.03.2026	

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

•det blir ikke utført 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

Viktig informasjon om omfanget av Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten omfatter utelukkende selve boligen, slik denne er definert i rapporten.

Frittstående bygninger som garasjer, boder, anneks og lignende, samt øvrige utvendige konstruksjoner som støttemurer, gjerder, plattinger og lignende, inngår ikke i den tekniske tilstandsvurderingen, med mindre dette er eksplisitt nevnt i rapporten.

Merk: Eventuelle tilleggsbygg og frittstående konstruksjoner er ikke tilstandsvurdert, men kan være gjenstand for en forenklet visuell vurdering og arealmåling, uten teknisk gjennomgang.

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Gnr.: 152 **Bnr.: 1044** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Stadionveien 26

Areal i m2: 7593,9

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- - - - - - - - - - - - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

— — — — — — — — Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 11.06.2025

Sign.: Anita Raustøl



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Stadionveien 26

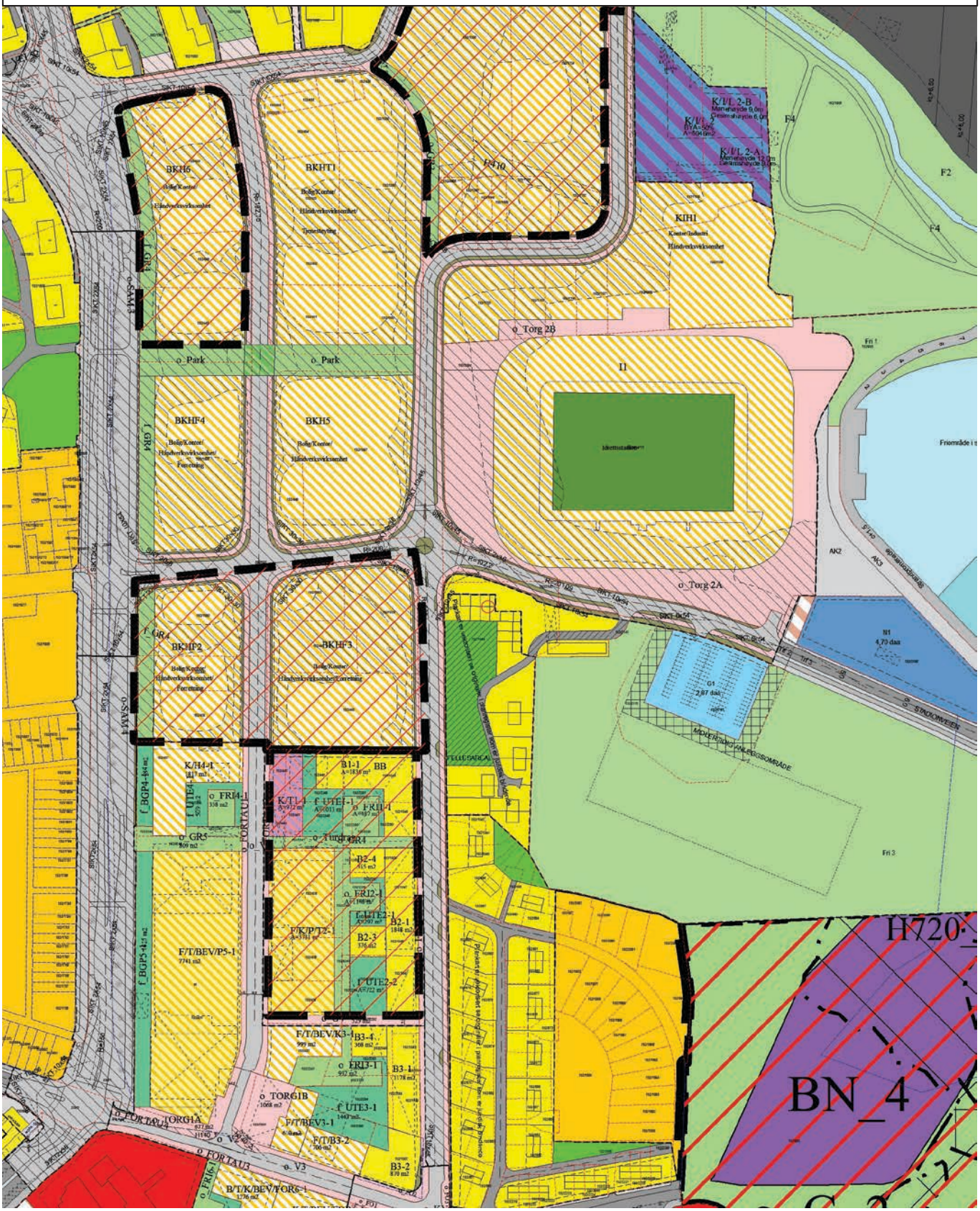
Dato: 11.06.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 72 ROMLEÅSENS VESTSIDE

V e d t e k t e r

til reguleringsplan for Romleåsens vestside.

Stadfestet O1.O3.1957

---

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringslinje (rød strek). Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen og de størrelsesforhold som er vist. Mindre avvikelser kan tillates når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 2.

Arealet som er fargelagt grønt på planen utlegges til fellesområdet (lekeplass).

§ 3.

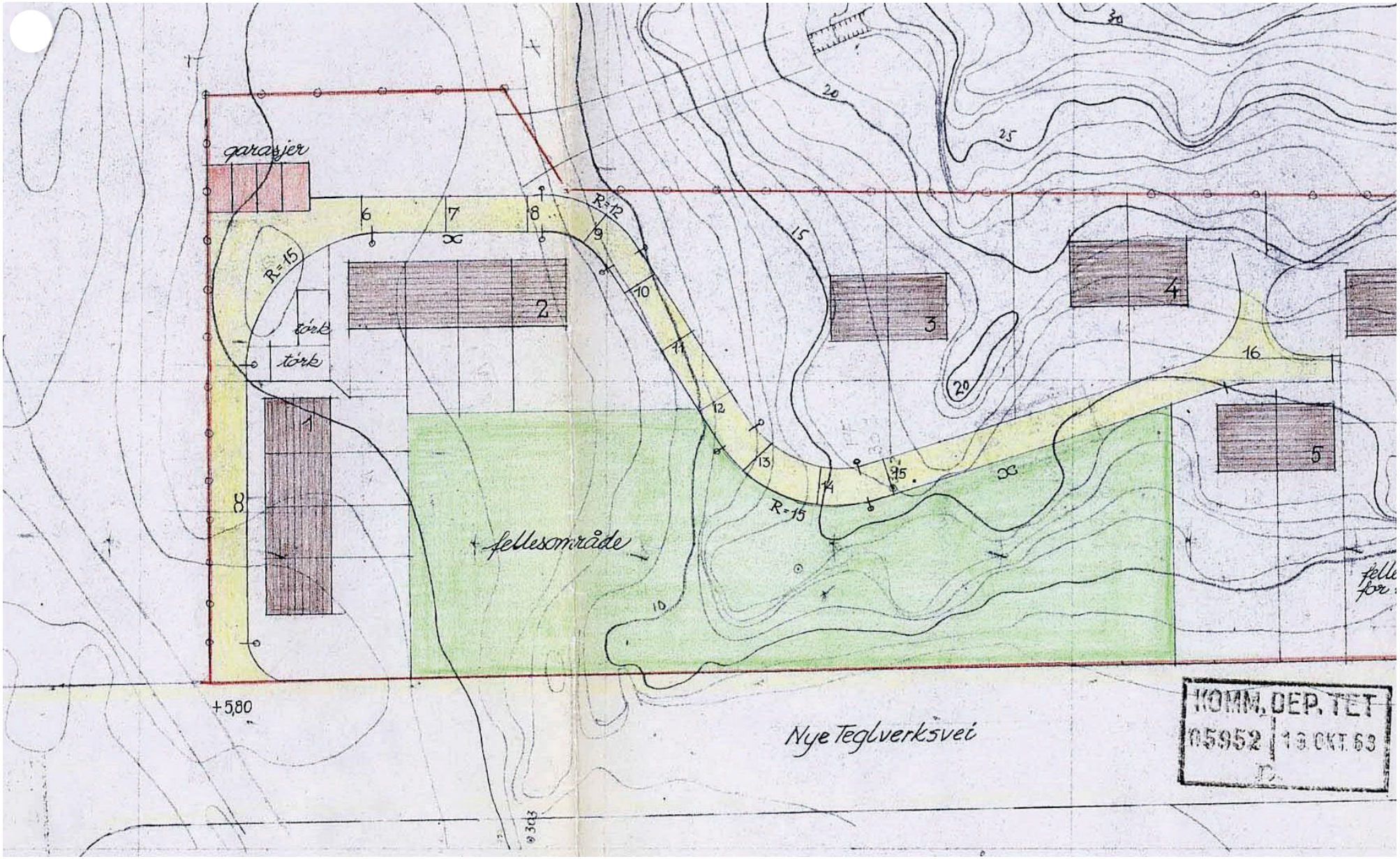
Bebyggelsen skal være bolighus i inntil 2 etasjer. Hvis det anvendes gavlkonstruksjon, skal takvinkelen ikke overstige 3O grader. Det kan anvendes andre takløsninger, men da skal disse godkjennes spesielt av byplankontoret.

§ 4.

Det er ikke tillatt å oppsette gjerder som markering av tomtegrensene, men hekk kan tillates.

§ 5.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Kristiansand til anvendelse.


garasjer
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
R=12
R=15
R=15
tørk
tørk
1
2
3
4
5
fellesområde
+5,80
Nye Teglverksvei
KOMM. DEP. TET
05952
19. OKT. 63

322
412
6
15
20
25

VEDTEKTER
for
ROMLEÅSEN BORETTSLAG
Vedtatt på generalforsamling 10. april 2018.

§ 1. ***Navn, forretningskontor, lagsform og formål.***

Romleåsen borettslag med forretningskontor i Kristiansand er et borettslag som har til formål å gi andelseiere borett ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og gi borett i slike boliger i slike bygg til andelseiere. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne.

§ 2. ***Andeler---ansvar*****.**

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. ***Andelseiere.***

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel. Andre enn ektefelle/samboer kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i felleskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i felleskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettsalget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. ***Overføring av andel.***

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i" Lov om bustadbyggelag". Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg boretts innskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. ***Godkjenning av ny andelseier*****.**

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter. Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det er sakelig grunn til det. Godkjenning kan utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle/samboer eller andelseierens eller ektefellens/samboers slektninger i rett opp eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i bytte av boliger. Nekter styret og godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og

overdrageren skiftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. *Utleie av andel*

Overlate bruken til andre av andel kan gjøres for 1 år. Ytterlige utleie skal godkjennes av generalforsamlingen/styret. Ellers gjelder utleie etter § 5-4 og 5-6 i Borettslagsloven.

§ 7. *Vedlikehold av andel.*

Andelseier skal holde bosted i forsvarlig stand. Andelseier er ansvarlig for alt vedlikehold av egen bolig og garasje utvendig og innvendig. Felles vann/kloakkrør, samt hovedtilførselskabler knyttet til strøm og nett som går gjennom bosted skal vedlikeholdes av laget. Fellesarealer vedlikeholdes av borettslaget.

§ 8 *Styret*

Laget har et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer pluss en vararepresentant. Styreperioden er 2 år, og styreverv går på omgang blant medlemmene Andelseiere under 70 år som ikke er syke, har plikt til å ta imot styreverv med mindre vedkommende har tjenestegjort i styret i minst en valgperiode de siste seks år. Vara representanten trer inn i styret dersom et styremedlem trer ut av styret i valgperioden. Generalforsamlingen velger styremedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg for ett år. De øvrige verv fordeler styret innbyrdes. Laget har tegnet styreansvarsforsikring.

§ 9. *Styrets vedtak.*

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

§ 10. *Firmategning.*

Styreleder tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. *Generalforsamling.*

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til generalforsamling skal skje skiftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 12. ***Saker som skal behandles på generalforsamling.***

På ordinær generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. **Konstituering.**
2. **Årsmelding fra styret.**
3. **Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.**
4. **Spørsmål om ansvarsfrihet.**
5. **Valg av styremedlemmer og vararepresentant.**
6. **Eventuell godtgjøring til styret.**
7. **andre saker som er nevnt i innkallingen.**

§ 13. ***Møteledelse og avstemming.***

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Med unntak som følger loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. ***Revisor.***

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 15. ***Endringer i vedtektene.***

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 16. ***Forholdet til borettslovene.***

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene" Lov om bustadbyggelag" av 6. juni 2003.

Innkalling til generalforsamling i Romleåsen borettslag

Sted: Lekeplassen (om dårlig vær kommer det nytt sted)
Tidspunktet: 1800.
Dato: onsdag 3.6.2025

Da var det tid for generalforsamling i Romelåsen borettslag.
Ingen nye beboere i 2024

Torfinn og Eli Voreland flytter ut i juli, nye eiere er Endre Tobias Torstensen og Arnhild Kvivik Shellis.

I år er ingen av styremedlemmene på valg, men:

"Vedrørende styreledervervet ønsker jeg å meddele at jeg ikke lenger ønsker å fortsette som styreleder for borettslaget. Etter grundig overveielse har jeg kommet til at jeg ikke vil kunne følge opp den pågående utbyggingen rundt oss på den måten som er nødvendig for å ivareta borettslagets interesser tilstrekkelig.
Kommunens holdning til utbygger gjør det spesielt utfordrende å sikre borettslaget sine interesser, og jeg føler derfor at borettslaget fortjener en leder som har full kapasitet og forutsetninger til å håndtere denne situasjonen på beste måte.
Jeg setter stor pris på tilliten jeg har fått under min tid som styreleder og håper at noen kan ta stafettpinnen videre"

Saker til behandling på generalforsamlingen:

1. Godkjenning av innkalling
2. Godkjenning av årsregnskap 2024. se vedlegg
3. Valg av nytt styre. Styreleder ønsker at andre tar over.
4. Fellesarealer og klipping. Fungerer det? Kan planen fra forrige år bare fortsette
5. A4 service. Har hatt brøyting, strøing og feiing. Er vi fortsatt fornøyde?
6. Søppeltømming. Hvordan ønsker vi det fremover? Kan vi redusere antall søppeldunker og antall tømminger. se vedlegg
7. evt

Romleåsen 23.05.2025

Geir Roald Aarrestad på vegne av styret (Lasse, Kaja og Geir Roald)

Referat fra møte i Romleåsen borettslag 03.06.25

DonnHuset

Tilstede: 14 enheter

Styreleder Geir Aarrestad leder møtet. Årets styre består av styreleder Geir Aarrestad, styremedlemmer Lasse Unneland og Kaja Fredheim Bjorvand.

1. Innkalling godkjennes
2. Ingen på valg
3. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap. Ingen innvendinger
4. Prat rundt økte kommunale kostnader.
   Vi skal så godt vi kan, samkjøre avfall. Fylle opp dunker og tømmer færrest mulig. Dette gjelder også bioavfall som kan i stor grad kan begrenses i antall tømminger. De i rekkehusene nede, setter en brun dunk ut ved glassavfall og fyller opp den først. De på toppen, fyller opp den som settes ut først. Om noen ønsker å sette sin brune dunk på det lille gresset på snuplassen, fylles den først. Om den blir full, så benytter vi ny.
5. Vi er enige om at plenklipping og fordeling fungerer. Neste år starter vi tidligere enn uke 23. Legges ut på facebooksiden. Årets nye beboere slipper klipping i år.
6. A4 service. Vi er fornøyde med tjenestene og vil fortsette med disse. Det ønskes at vi kan sette opp brøytestikker i svingen nederst ved glassdunkene. Her blir gresset ødelagt av brøytingen.
7. Geir ønsker ikke å fremme og holde i utbyggersaken da dette er krevende og komplisert. Konklusjonen blir som følger:
   - Alle gjør sitt i første omgang. Vi kontakter marineveien borettslag, samt andre kontaktpersoner for å kartlegge hvordan vi bør gå frem.
   - Mail/ info på facebook sendes ut til alle med info hvis det er noe nytt
8. Annet:
   - Vi bør undersøke om gjerdet mot Sør Arena bør rettes opp før det faller. Kan A4 se på dette igjen?
   - Porten nederst forblir stengt. Nøkkel til porten på lekeplassen skal spores opp
   - Geir kontakter Telenor og melder inn at vi har fått nye beboere slik at internett overføres.

BankID Signing
Lasse Unneland
2025-05-15

BankID Signing
Kaja Fredheim Bjorvand
2025-05-15

BankID Signing
Geir Roald Aarrestad
2025-05-15

Årsregnskap 2024
Romleåsen Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 779 031

BankID Signing
Lasse Unneland
2025-05-15

BankID Signing
Kaja Fredheim Bjorvand
2025-05-15

BankID Signing
Geir Roald Aarrestad
2025-05-15

RESULTATREGNSKAP

ROM LEÅSEN BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		734 297	750 381
Sum driftsinntekter		734 297	750 381
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad	3	595 897	553 120
Sum driftskostnader		595 897	553 120
Driftsresultat		138 400	197 261
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		372	2 211
Annen finansinntekt		3 323	0
Annen rentekostnad		51 176	47 820
Resultat av finansposter		-47 481	-45 609
Årsresultat		90 919	151 652
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	90 919	151 652
Sum overføringer		90 919	151 652

BankID Signing
Lasse Unneland
2025-05-15

BankID Signing
Kaja Fredheim Bjorvand
2025-05-15

BankID Signing
Geir Roald Aarrestad
2025-05-15

BALANSE

ROMLEÅSEN BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	2 163 823	2 163 823
Sum varige driftsmidler		2 163 823	2 163 823
Sum anleggsmidler		2 163 823	2 163 823
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	-2 200	39 201
Andre kortsiktige fordringer	5	31 275	46 854
Sum fordringer		29 075	86 055
Bankinnskudd, kontanter o.l.		100 387	67 569
Sum omløpsmidler		129 462	153 624
Sum eiendeler		2 293 285	2 317 447

BankID Signing
Lasse Unneland
2025-05-15

BankID Signing
Kaja Fredheim Bjorvand
2025-05-15

BankID Signing
Geir Roald Aarrestad
2025-05-15

BALANSE

ROMLEÅSEN BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital	4	3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	1 250 636	1 159 717
Sum opptjent egenkapital		1 250 636	1 159 717
Sum egenkapital		1 253 836	1 162 917
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Obligasjonslån	6	307 372	307 372
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	725 673	837 494
Sum annen langsiktig gjeld		1 033 045	1 144 866
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 683	0
Annen kortsiktig gjeld		4 722	9 664
Sum kortsiktig gjeld		6 404	9 664
Sum gjeld		1 039 449	1 154 530
Sum egenkapital og gjeld		2 293 285	2 317 447

Kristiansand, 09.04.2025
Styret i Romleåsen Borettslag

Geir Roald Aarrestad	Kaja Fredheim Bjorvand	Lasse Unneland
styreleder	styremedlem	styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader

Romleåsen Borettslag har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

BankID Signing
Lasse Unneland
2025-05-15

BankID Signing
Kaja Fredheim Bjorvand
2025-05-15

BankID Signing
Geir Roald Aarrestad
2025-05-15

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	2 163 823	2 163 823
= Anskaffelseskost 31.12.24	2 163 823	2 163 823
= Bokført verdi 31.12.24	2 163 823	2 163 823

Avskrivningssatsen for bygg er satt til 0. Vedlikeholdsavsetning erstatter avskrivninger.

Note 3 Spesifikasjon av driftskostnader

	2024	2023
Renovasjon, vann avløp o.l.	294 788	230 206
Strøm	146 621	142 217
Leie maskiner, utstyr med mer	9 939	0
Reparasjon og vedlikehold	62 721	88 362
Kontingent	2 130	1 990
Andre driftskostnader	79 698	79 513
Sum driftskostnader	595 897	542 287

Note 4 Egenkapital

Andelskapitalen består av 16 andeler à kr 200.

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	3 200	1 159 717	1 162 917
Årets resultat	0	90 919	90 919
Pr 31.12.2024	3 200	1 250 636	1 253 836

Ved vurdering av borettslagets egenkapital må det tas hensyn til at virkelig verdi av "Bygning og tomter" antas å være høyere enn verdien som er balanseført (anskaffelseskostnad).

Note 5 Andre fordringer

	2024	2023
Utestående husleie hos andelseiere	-2 200	39 201
Forskuddsbetalte kostnader	31 275	46 854
Sum fordringer	29 075	86 055

Note 6 Langsiktig gjeld

Informasjon vedr. langsiktig lån i Sparebanken Sør	
	2024
Betalte avdrag på lån i året	111 821
Rentesats (nominell) pr 31.12.2024	6,30 %
Månedlige renter og avdrag som forfaller den 30. hver måned	12 868
Innfrielsesdato	30.08.2030
Restlån pr 31.12.2024	725 673

Lånet er pantsikret i tomt.

For obligasjonsinnskuddet er hver andelseier i borettslaget panthaver. Gjelder fellesobligasjon for borettsinnskudd, beløp kr 307 372.

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Sivilarbeidernes byggelag

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 4-4a

Nye Teglværksveien

firmannsbolig

er lovmedholdig utført.

Når huset blir malt ferdig utvendig

Garasjen blir ferdig oppartid

Kristiansand den 10.okt. 19 59

Johs. Simonsen

bygningssjef

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Sivilarbeidernes Borettslag v/Spångberg

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 4-14,

Nye Teglverksvei

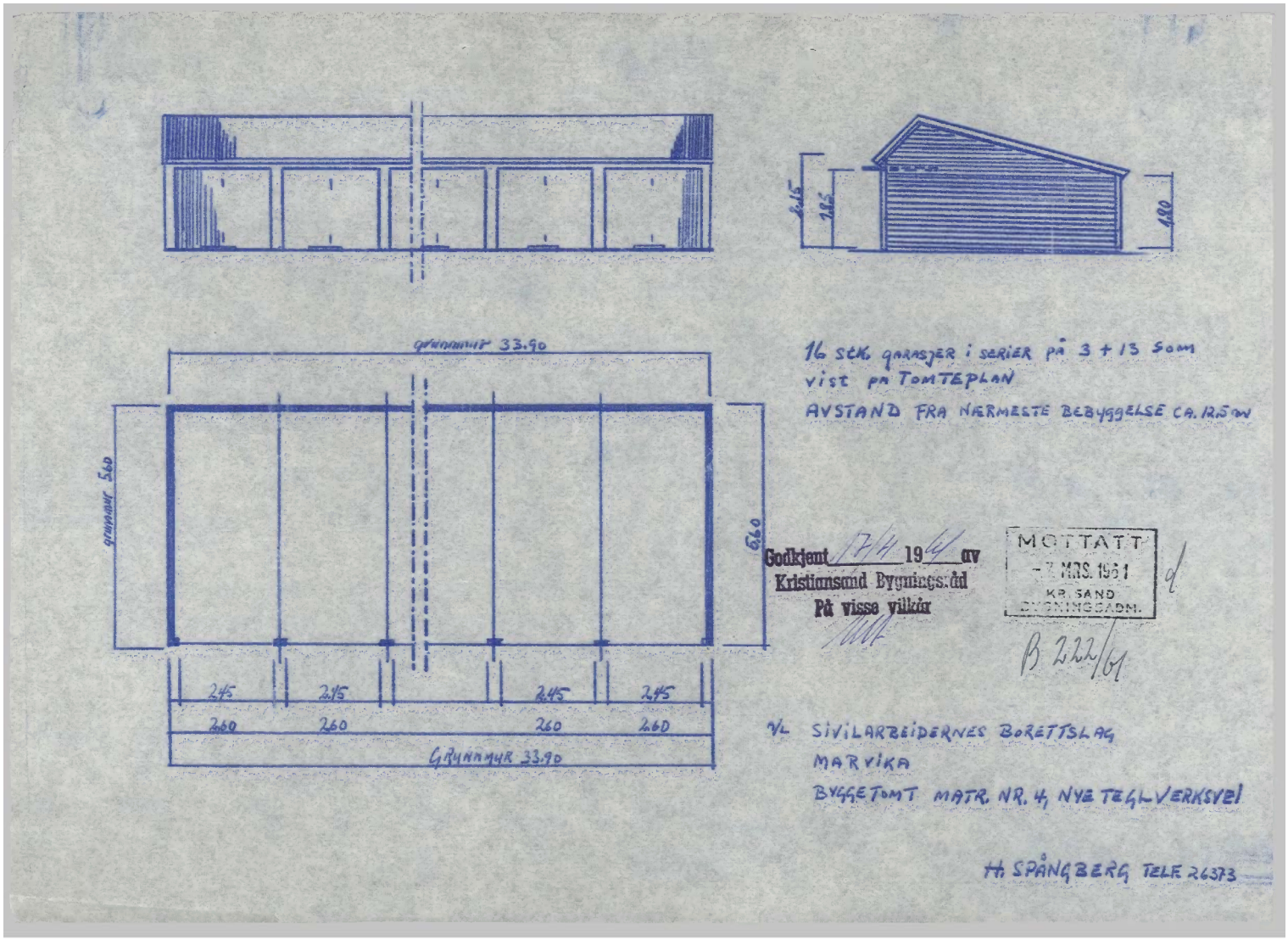
garasjer for 13+3 biler

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 13. juli 19 61

John Simonsen

bygningssjef.



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201605538-7 (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 17.01.2017

Stadionveien 26 - 152/1044 - vedtak - ferdigattest

Byggeplass:	Stadionveien 26	Eiendom:	152/1044
Ansvarlig søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Peter Hoveland	Adresse:	Stadionveien 26 4632 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Rekkehus /Bruksendring		

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel slik det er beskrevet i tillatelse av 30.05.2016.

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 hilsen

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Peter Hoveland, Stadionveien 26, 4632 KRISTIANSAND S

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Håkon André Arnesen
Telefon
+47 38 24 32 28

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

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

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201605538-2 (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 30.05.2016

Stadionveien 26 - 152/1044 - bruksendring - vedtak - tillatelse

Byggeplass:	Eiendommen 152/1044/0/0 har ikke adresse.	Eiendom:	152/1044
Ansvarlig søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Peter Hoveland	Adresse:	Stadionveien 26 4632 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Rekkehus /Bruksendring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 07.12.2015.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 02.05.2016 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Det foreligger samtykke fra Romleåsen boretslag.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:
Det er søkt om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Kjeller var opprinnelig (1959) avsatt som tilleggsdel med rom til vask, ved, mat og brensel. Det er nå søkt om å innrede med bad, soverom og kjellerstue. Det er på tegning vist intern trapp til førsteetasjeplan og utvendig trapp til terreng. Romhøyde er på snitt-tegning oppgitt til 2,1 meter.

Radon:
Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel krever måling av radon-nivå etter at tiltaket er utført. Dokumentasjon på at radonnivå er funnet tilfredsstillende må innsendes sammen med søknad om ferdigattest

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Håkon André Arnesen
Telefon
+47 38 24 32 28

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

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

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan for Romleåsen vestsiden. Godkjent 01.03.1957. Formål bolig.

Tiltaket ansees i samsvar med planen. Det er angitt i reguleringsbestemmelsene at bebyggelsen skal være bolighus i inntil 2 etasjer. Omsøkte tiltak endrer ikke noe på volumet av bygget (kun innvendige endringer), og bestemmelsen tilknyttet etasjetall vurderes til ikke å ha innvirkning i denne saken.

Naturmangfoldloven
Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Omsøkte arbeider er innenfor eksisterende konstruksjon, og tiltaket er således vurdert til å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Parkering og uteareal:
Bruksendringen endrer ikke antallet boenhet, og utløser således ikke krav til ekstra parkering eller uteoppholdsareal.

VA-tilkobling:
Medfører bruksendringen endring av VA-anlegg innv./utv., må søknad være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet før arbeidene igangsettes

Gjennomføringsplan:
Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:
Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

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. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
3. Dokumentasjon på at radonnivå er funnet tilfredsstillende

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak	kr. 5 500,-
Kartavgift	kr. 500,-
Til sammen	kr. 6 000,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

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

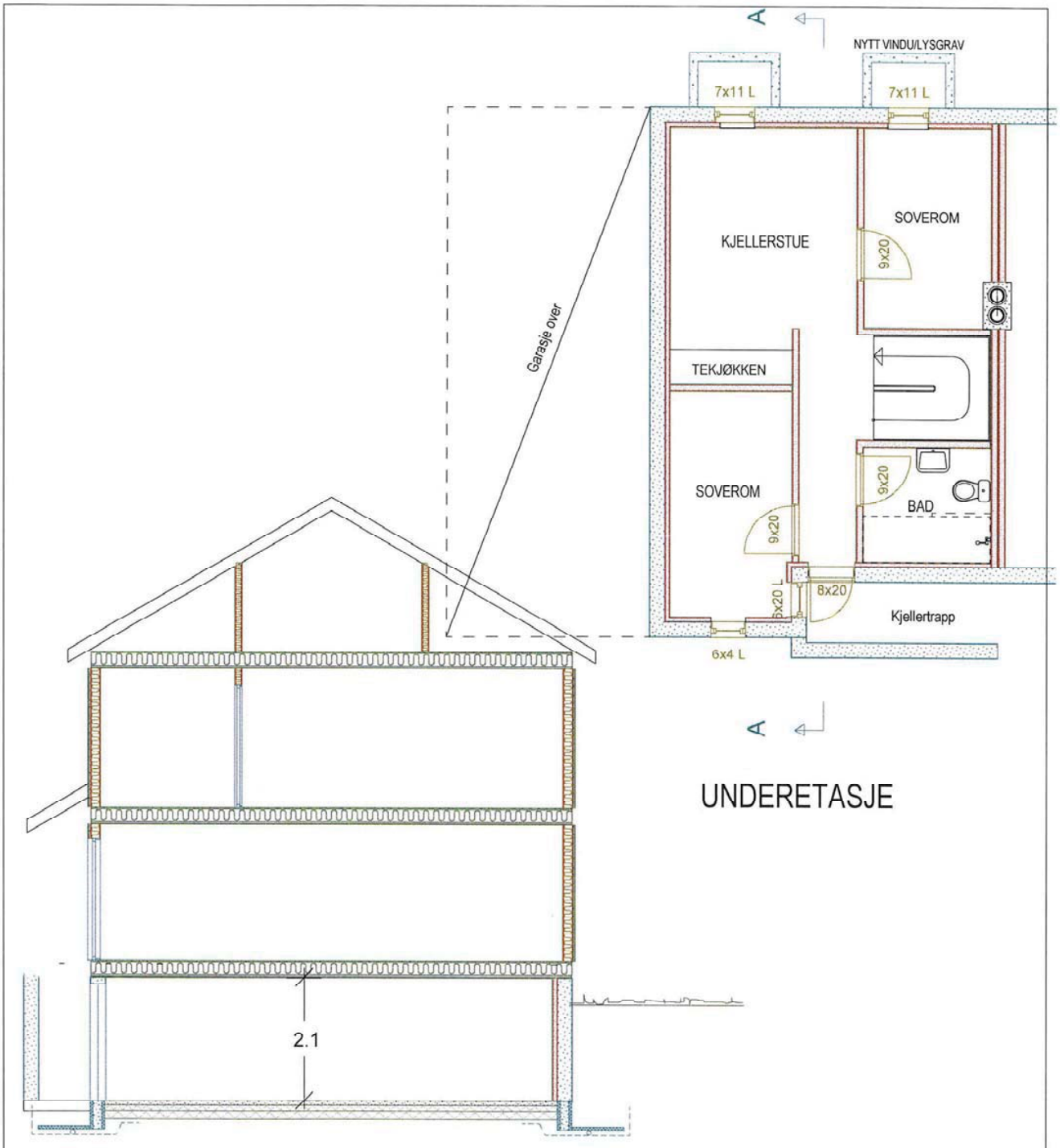
Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Håkon Andrè Arnesen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Peter Hoveland, Stadionveien 26, 4632 KRISTIANSAND S



UNDERETASJE

SNITT A-A

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
A		Vegg soverom, fjernet viduer mot gar.	annem	06.04.2016

DATA DESIGN SYSTEM

BRUKSENDRING PETER HOVLAND G.NR. B.NR.

Plan og snitt STADIONVEIEN 26 KOMMUNE: KRISTIANSAND

FLATNES bygg consult as

TEGN. David	PROSJ.NR. 1449
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 501
DATO 29.03.2016	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Igland Garasjen AS
Reddalsveien 47
4886 GRIMSTAD

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201813350-5 (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 03.10.2018

Stadionveien 20-58 - 152/1044 - Godkjent riving av 3 fellesgarasjer i rekke og oppføring av nye

Byggeplass:	Stadionveien 20	Eiendom:	152/1044
Ansvarlig søker:	Igland Garasjen AS	Adresse:	Reddalsveien 47 4886 GRIMSTAD
Tiltakshaver:	Romleåsen borettslag	Adresse:	v/o Pluss-Økonomi ASPostboks 2583 4678 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Garasje, uthus, anneks til bolig /Oppføring;Garasje, uthus, anneks til bolig /Riving		

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden på gitte vilkår fra Ingeniørvesenet. Tegninger og situasjonsplan mottatt 11.09.2018 og 24.09.2018 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter riving av tre fellesgarasjer i rekke og oppføring av nye.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om riving av tre fellesgarasjer i rekke og oppføring av nye er mottatt 11.09.2018. Endret situasjonsbeskrivelse er mottatt 24.09.2018. BYA er oppgitt til 79,4 m²

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Romleåsens vestside. Godkjent 01.03.1957 Formål unyansert formål.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Mari Gunnerud Haus
Telefon
+47 38 24 31 99

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

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

Det er i vedtak av 20.04.1961 godkjent at tre garasjer skulle oppføres der de eksisterende garasjene er nå. Det er derfor ikke behov for å søke dispensasjon fra reguleringsplanen for å opprette nye.

Det er 09.02.2018 holdt forhåndskonferanse vedrørende nytt garasjebygg med tre garasjer. Det ble da konkludert at søknaden ikke er avhengig av dispensasjon.

Estetiske krav:

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

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 11.09.2018 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket, og det er ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet for uttalelse. Vi kan ikke se at ytterligere sektor myndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden. Ingeniørvesenet hadde følgende forutsetninger:

- Eksisterende avkjørsel kan ikke utvides
- Det må etableres fysisk skille mellom fortau og manøvreringsareal for innerste del av garasjerekken i form av kantstein e.l. på privat grunn.
- Sikt fra avkjørsel 2 x 20 m må opprettholdes. Innenfor frisiktarealet tillates ikke bygninger, vegetasjon, gjerder eller andre tiltak høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng kan ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.
Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

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. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
4. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.
5. Før det gis ferdigattest skal vilkår fra Ingeniørvesenet være oppfylt.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr 10.000,- + kartavgift kr 1.000,- **til sammen kr 11.000**,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

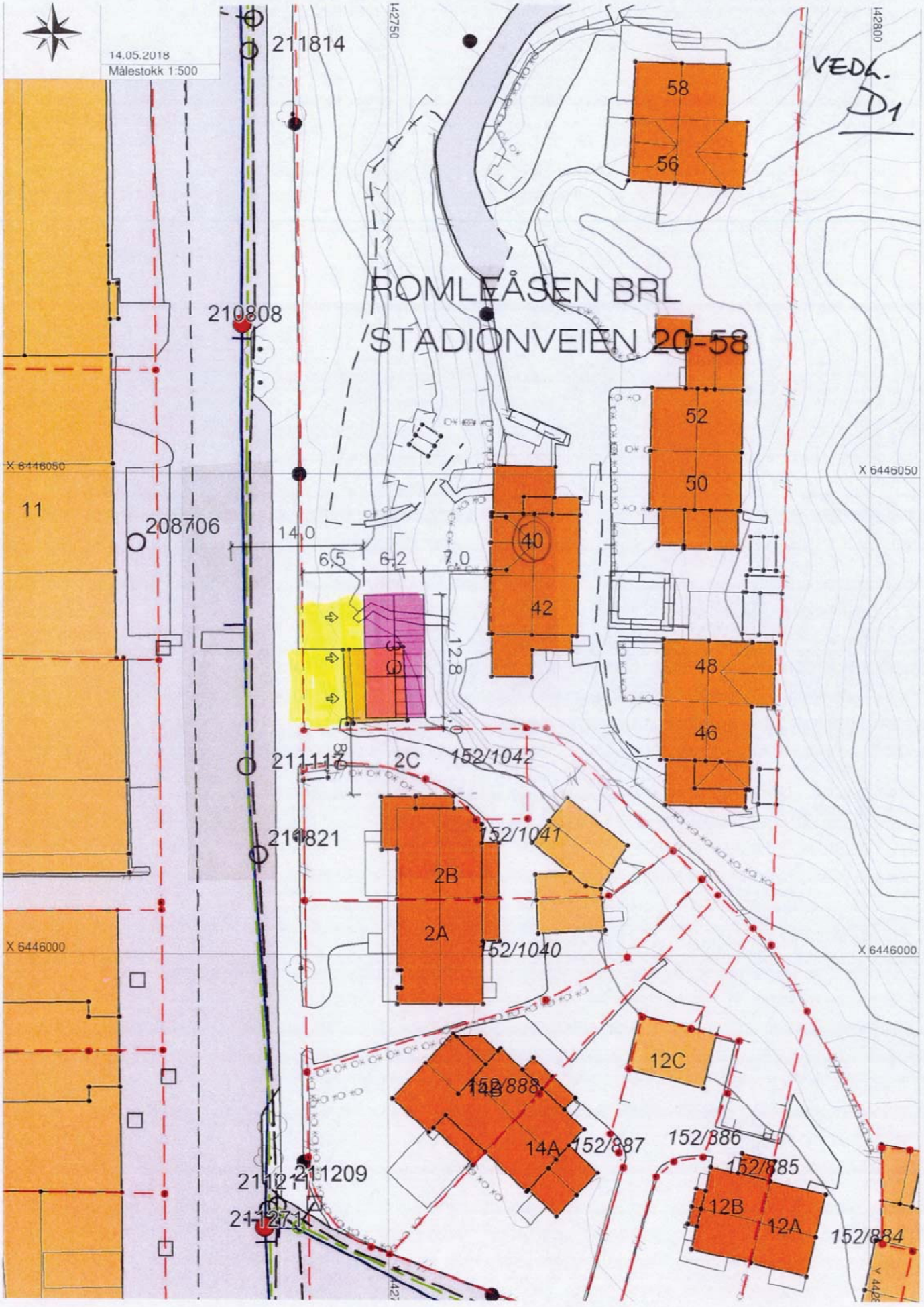
Klageadgang:

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

Med hilsen

Mari Gunnerud Haus
Rådgiver

Kopi: Romleåsen borettslag, v/o Pluss-Økonomi AS
Postboks 2583, 4678 KRISTIANSAND S


14.05.2018
Målestokk 1:500
211814
VEDL.
D1
58
56
ROMLEÅSEN BRL
STADIONVEIEN 20-58
210808
52
50
X 6446050
11
208706
14,0
6,5
6,2
7,0
40
42
12,8
48
46
211116
2C
152/1042
211821
152/1041
2B
2A
152/1040
X 6446000
12C
14B
152/888
14A
152/887
152/886
152/885
211209
211271
12B
12A
152/884

Bygg1



igland GARASJEN

Tiltakshaver: Trond Egil Hustad

Kundenr: 778405

Konstr/tegnet: Paulina

BYA= 79.4 | BRA= 75.6

Ordrenr/tilbudsnr: 114808 | Takvinkel: 22° | Dato: 06/09/2018

Gnr: 152 | Bnr: 1044 | Målestokk: 1: | Modell: FJÆRE | Tegningsnr: 11481511

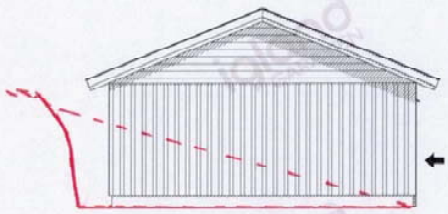
620 x 1280 cm

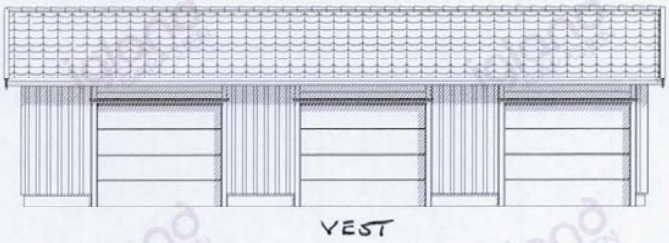
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

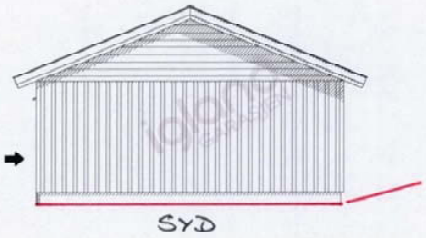
Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

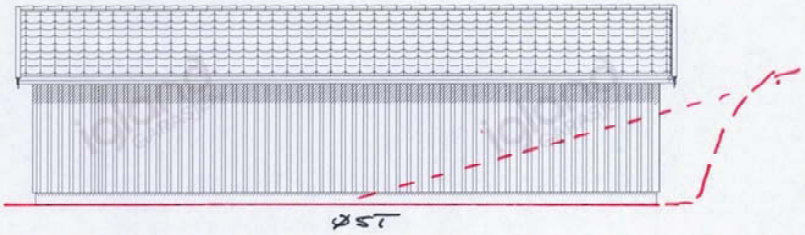
VEDLEGG E1

Bygg1









- - - EKSIST. TERRENG

——— NYTT TERRENG

igland GARASJEN

Tiltakshaver: Trond Egil Hustad

Kundenr: 778405

Konstr/tegnet: Paulina

BYA= 79.4 BRA= 75.6

Ordrenr/tilbudsnr: 114808

Takvinkel: 22°

Dato: 06/09/2018

Gnr: 152 Bnr: 1044

Målestokk: 1:100

Modell: FJÆRE

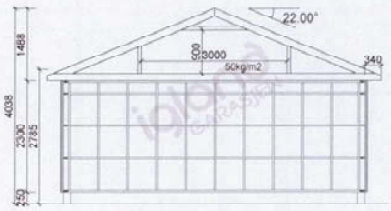
Tegningsnr: 11481512

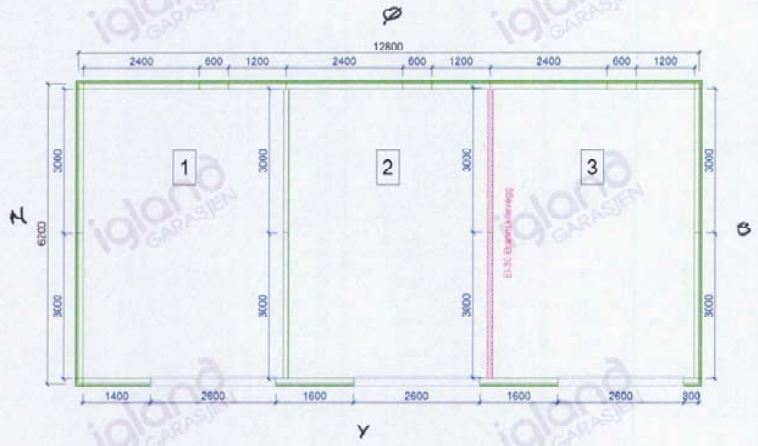
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

VEDLEGG NR 2

Bygg1





igland GARASJEN		Tiltakshaver: Trond Egil Hustad		
		Kundenr: 778405		Konstr/tegnet: Paulina
BYA= 79,4	BRA= 75,6	Ordrenr/tilbudsnr: 114808	Takvinkel: 22°	Dato: 06/09/2018
Gnr: 152	Bnr: 1044	Målestokk: 1:100	Modell: FJÆRE	Tegningsnr: 11481514

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overlåtes til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ikke fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Vedlegg E3

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Stadionveien 26, 4632 KRISTIANSAND S. Gnr. 152, bnr. 1044, andelsnr. 17 i Romleåsen Borettslag med orgnr. 990779031 i Kristiansand kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22