

PROAKTIV

Lys og trivelig
3-roms
selveier

ODDERHEITUNET 15



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

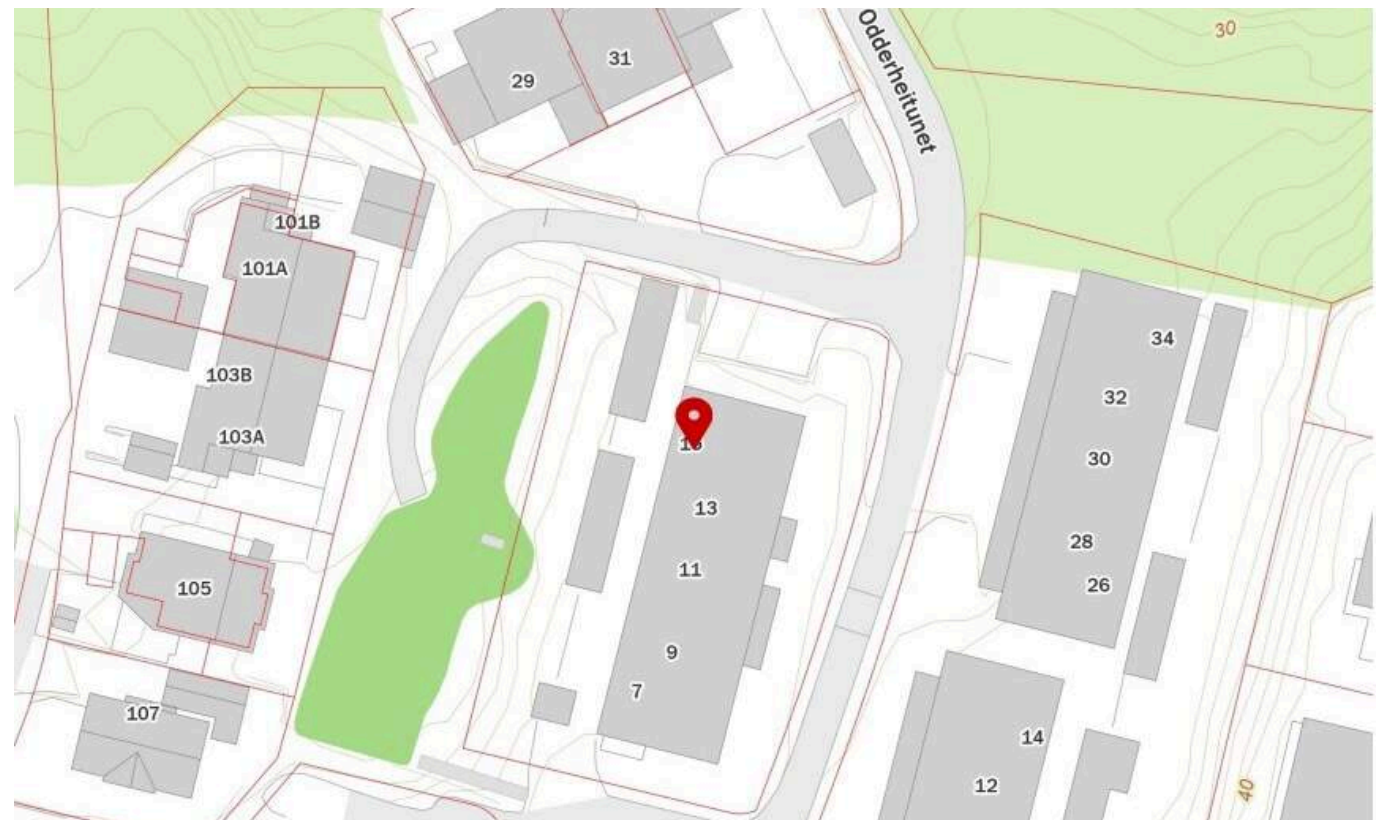
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no





RANDESUND

Lys og trivelig 3-roms selveierleilighet i populært og barnevennlig område på Odderhei - Garasjeplass

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Odderheitunet 15, 4639 Kristiansand s

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 96, bnr. 551, snr. 21 i Sameiet Odderheitunet

Prisantydning: 2.890.000,-

Omkostninger: 73.600,-

Totalpris: 2.963.600,-

Kommunale avgifter: 11.766,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 3/2

BRA: 66 m²

BRA-i: 66 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg i nabobygg med fjernstyrt portåpner.

Tomt: 4291 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.586,-

Felleskostnader inkl.: Fellesutgifter inneholder:
- Driftskostnader kr 2986
- Dugnadsbidrag (forfall hver 6 mnd, kr 600 i sept 2025)
- Telia / bredbånd kr 600

INNHold

3

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Nærområdet

8

Informasjon om
boligen

14

Boligen i bilder

25

Plantegninger

28

Kjerneinformasjon

33

Vedlegg

168

Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: / partner
Geir Flaa Johansen



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler / partner
Mobil: 95 00 00 00
E-post: geir@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

VELKOMMEN TIL VISNING!

Odderheitunet 15!

Lys og trivelig 3-roms leilighet med trappefri adkomst og følgende innhold. 1.etg.: Gang med garderobeplass. Stue med åpen kjøkkenløsning og spiseplass. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Utgang terrasse. Bad med dushjørne, wc, vask, skap og benk med integrert plass til vaskemaskin. 2 soverom hvorav det ene har garderobeskap og inngang bod/klesrom. 1 utv. bod og garasjeplass i lukke anlegg.

Rolig og barnevennlig beliggenhet i et veldrevet sameie. Bussholdeplass med gode forbindelser til Kvadraturen og Sørlandsparken få meter fra leiligheten. Butikk, barnehage og skoler i nærområde. Området byr også på flotte friarealer med blant annet badevann og fantastiske turmuligheter ved Sukkevann samt sandstrand og svaberg langs sjøen . Ca. 13 km. til sentrum.

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Geir Flaa Johansen

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



NÆROMRÅDET

Kommune: Kristiansand / **Område:** Kristiansand-Randesund/Søm/Odderhei/Fidjeåsen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Rolig og barnevennlig beliggenhet i et veldrevet sameie på Odderhei. Bussholdeplass med gode forbindelser til Kvadraturen og Sørlandsparken få meter fra leiligheten. Dagligvarebutikk, barnehage og skoler i nærområde. Området byr også på flotte friarealer med blant annet badevann og fantastiske turmuligheter ved Sukkevann samt sandstrand og svaberg langs sjøen. Ca. 13 km. til Kristiansand sentrum.

Adkomst

Se kart fra finn.no. Fellesvisning vil bli skiltet. Leiligheten er merket med til salgsplakat fra Proaktiv.



VELKOMMEN TIL ODDERHEITUNET 15

BYGGEMÅTE

Se vedlagte tilstandsrapport datert 31.12.2025, der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

- Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
- Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
 - Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
 - Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
 - Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
 - TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2 eller 3:

Utvendig

Andre utvendige forhold,TG2
Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.
Tiltak
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er

kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Overflater,TG2
Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er varierende slitasje overflater. Spesielt gulv gang, stue/kjøkken er slitt. Fuktskade ved kjøkken.
- Tiltak:
- De fleste vil nok modernisere/bytte deler av gulv.

Radon,TG2
Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: <https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>
Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.
Tiltak
- Andre tiltak:

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



LYS OG TRIVELIG STUE



- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Innvendige dører,TG2

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis merker og sår på karm/dørblad,foringer mm.
- Tiltak:
- Vedlikehold.

Våtrom

1 etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Det ligger noe vann igjen i kant i dusj. Det er trelast på dør som går ned til gulv som har noe fuktsvelling/merke Mindre sprekk i flis innerst i dusj.
- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1 etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Dusjdør/garnityr, benkeplate med vask, wc og opplegg

vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktsvelling under benkeplate.
- Tiltak:
- Fungerer med bruksoppsyn.

Kjøkken

1 etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Parkettgulv. Innredning fra byggeår med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt. Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe bruksslitasje innredning. Gulv foran har hva trolig er fuktskade.
- Tiltak:
- Bytte gulv dersom ønskelig.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder plassert i baderom og fra 2004. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
 - I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.
- Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
 - Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plassering det ene soverommet er endret.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5

år? Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Parkering

1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg i nabobygg med fjernstyrt portåpner.



VELKOMMEN INN!

Innhold

1.etg. (trappefri adkomst) Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod/garderobe og 2 soverom. Utvendig bod og garasje plass i lukket fellesanlegg.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 66 kvm

- Totalt BRA: 66 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmål og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Lys og trivelig 3-roms leilighet med trappefri adkomst og følgende innhold. 1.etg.: Gang med god garderobeplass. Stue med pipe og mulighet for peisovn. Åpen kjøkkenløsning med innredning i hvit utførelse. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Utgang terrasse. Bad med dushjørne, wc, vask, skap og benk med integrert plass til vaskemaskin. 2 soverom hvorav det ene har garderobeskap og inngang bod/klesrom. 1 utvendig bod og garasje plass i lukket anlegg.

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad. Pipe i stuen med mulighet for peisovn.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

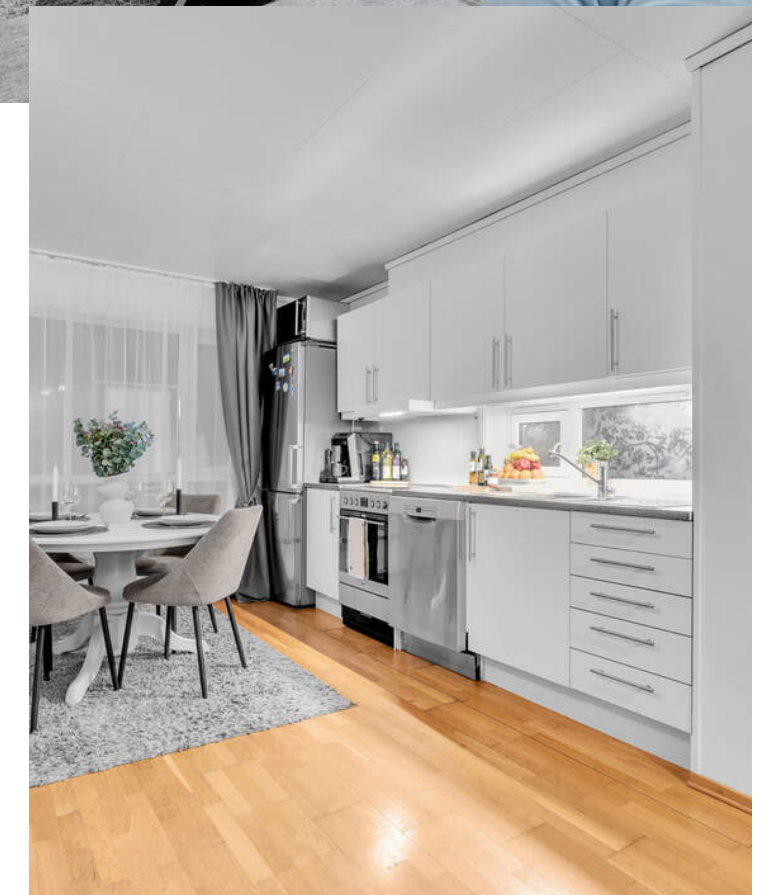
bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

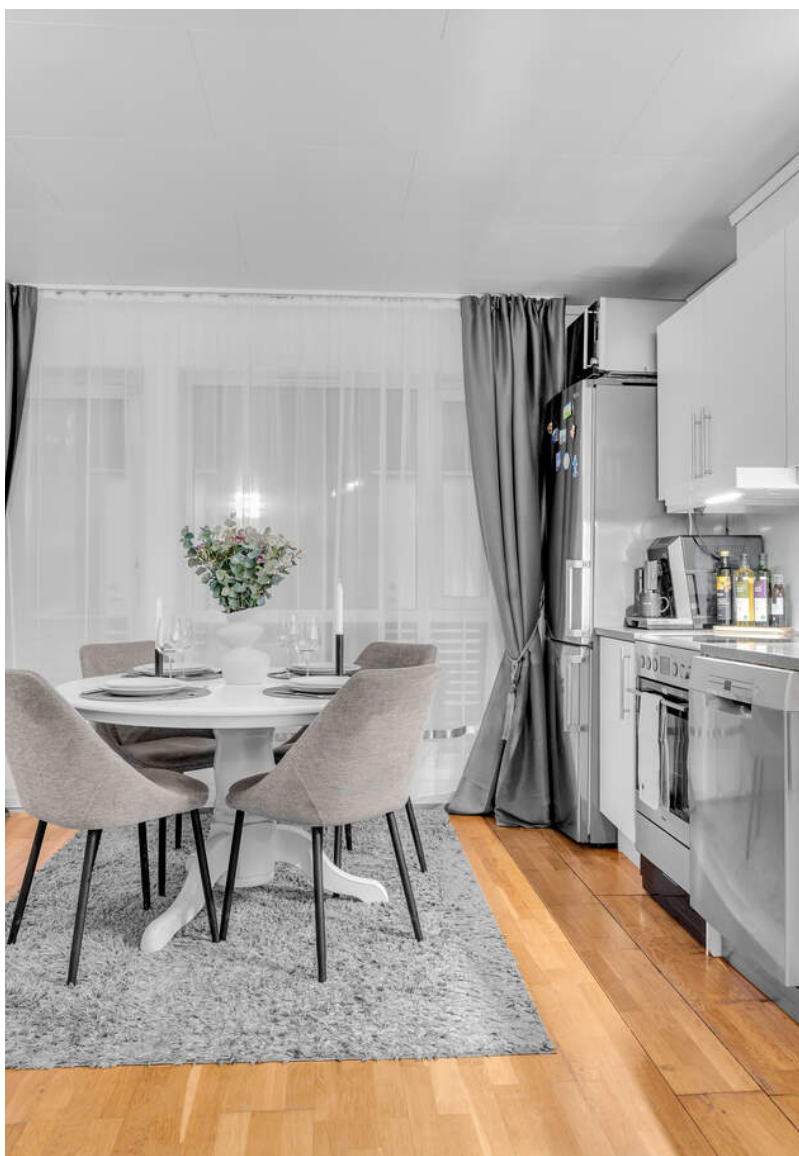
Strømstøtteordning

Det er ikke inngått avtale om Norgespris

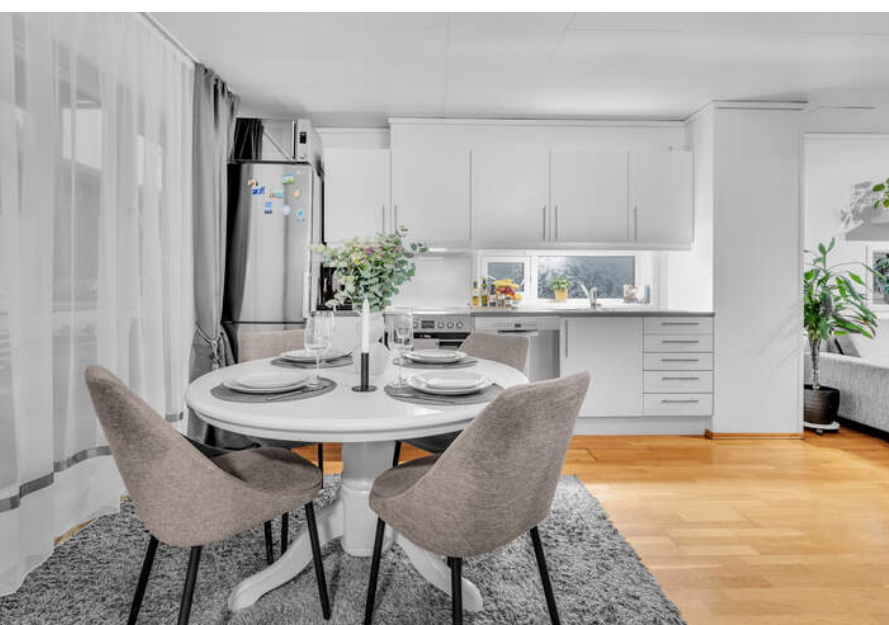


STUE MED ÅPEN
KJØKKENLØSNING





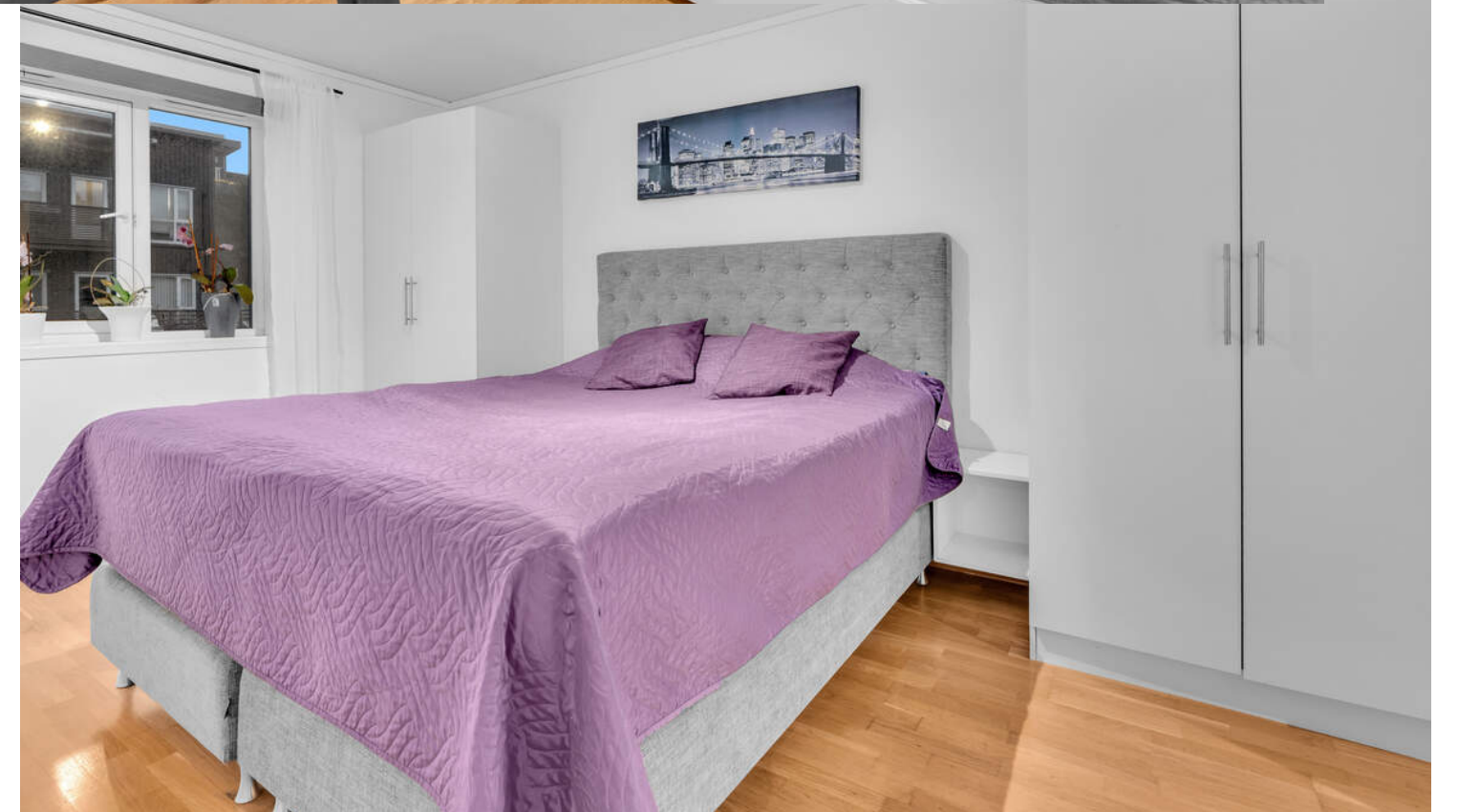
**STUEN HAR ÅPEN
KJØKKENLØSNING**

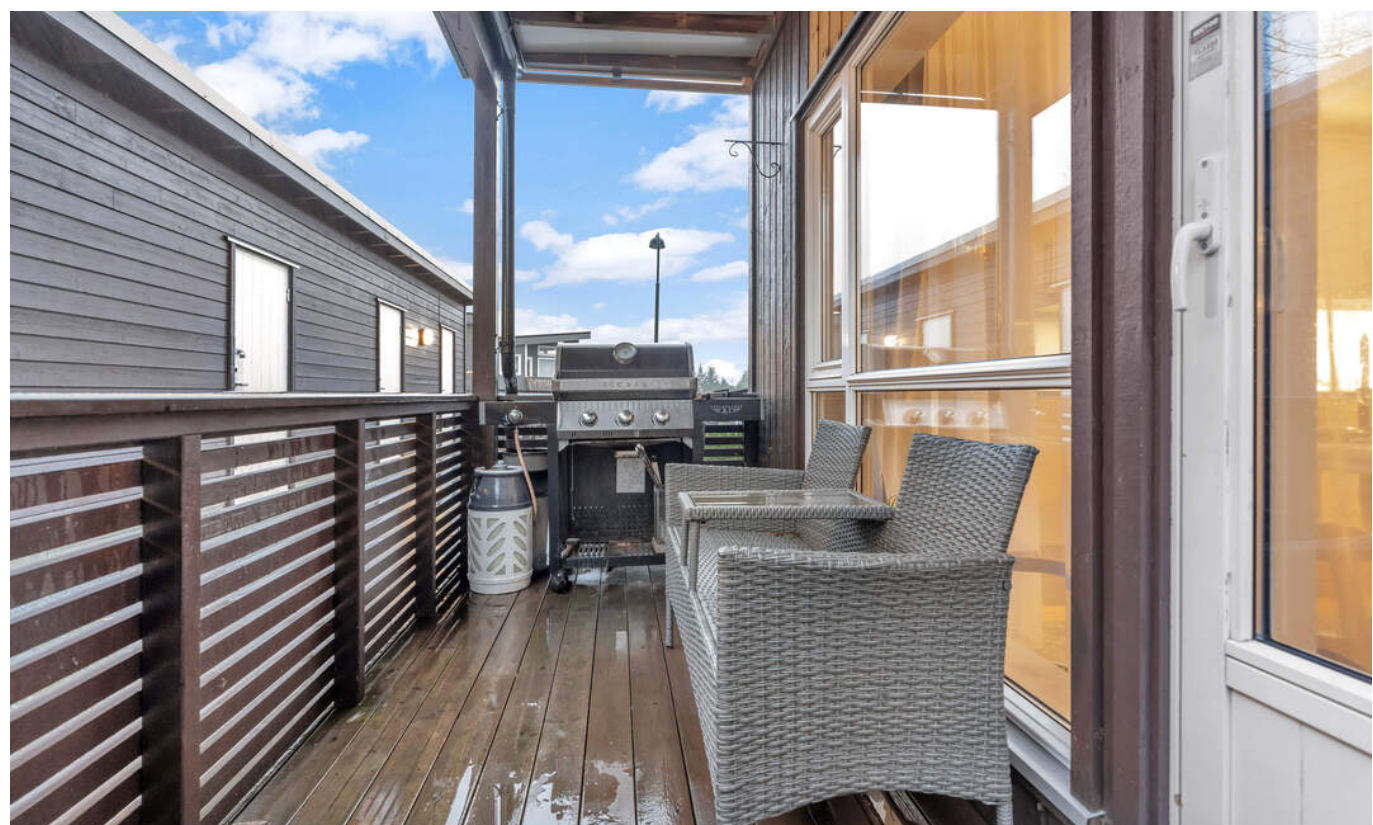


BAD / VASKEROM











PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 4 291 kvm, Eierform: Fellestomt

Utstyr

Leiligheten har integrert komfyr og oppvaskmaskin som medfølger.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Odderheitunet, Orgnr: 999338070

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger

foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Bosør BBL AS

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige rukerne av eiendommen.

Forsikring

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP0004228014

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 773 480 per 10.12.25

Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 093 921 per 10.12.25

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 3 586,-

Felleskostnader inkluderer: Fellesutgifter inneholder:

- Driftskostnader kr 2986

- Dugnadsbidrag (forfall hver 6 mnd, kr 600 i sept 2025)

- Telia / bredbånd kr 600

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 11 766 pr. år

Kommunale avgifter består av abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp, feie- og tilsynsgebyr og eiendomsskatt. I tillegg kommer renovasjon etter gjeldende priser hos Avfall Sør.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert

26.04.2005. Ferdigattest er en sluttattest fra

bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er

ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer,

gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som

ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Diverse

Kjøper oppfordres til grundig gjennomgang av vedlagt selgers egenerklæring, tilstandsrapport og øvrige dokumenter og vedlegg til salgsprospektet.

Alle arealangivelser i salgsprospekt og annonser er hentet fra arealmålinger utført av takstmann.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra

brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens

grunnboksblad:

På sameiets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/96/551/21:

04.11.2003 - Dokumentnr: 19156 - Bestemmelse om veg.

Rettighetshaver Gnr 96 Bnr 555.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Overført fra: Knr: 4204 Gnr: 96 Bnr: 551 Fnr: 0 Snr 1

06.06.2005 - Dokumentnr: 9351 - Erklæring/avtale.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere.

06.06.2005 - Dokumentnr: 9353 -

Erklæring/avtale. Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Overført fra Knr: 4204 Gnr: 96 Bnr: 551 Fnr: 0 Snr: 1.

Best om garasje/parkering.

Gnr 96, bnr 550 har rett til 10 p-plasser i d.e.

Kan ikke slettes uten samtykke fr akommunen.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Overført fra: Knr 4204 Gnr: 96 Bnr: 551 Fnr: 0 Snr: 1

14.06.2005 - Dokumentnr: 9894 - Bestemmelse iflg skjøte.

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt.

06.06.2025 - Dokumentnummer: 9351 - Seksjonering.

Opprettet seksjoner: Snr 21.

Formål: Bolig.

Sameiebrøk: 65/560.

Bestemmelse om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr 1-10.

10.06.2025 - Dokumentnummer 648243 - Sammenslåing av eierseksjonssameier.

Endret fra Knr: 1001 Gnr: 96 Bnr: 550 Fnr: 0 Snr: 1.

Endret fra Knr: 4204 Gnr: 96 Bnr: 550 Fnr: 0 Snr: 1

Snr: 21

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/1824

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i regulert område under reguleringsplan for Odderhei 2, del av Gnr 96 Bnr 10, 122 og 280, med reguleringsbestemmelser datert 10.12.2003 og er godkjent til boligformål.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 96 Bnr. 551 Snr. 21 i Kristiansand kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Prisantydning inkludert omkostninger**

2 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
72 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 890 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

73 600,- (Omkostninger totalt)

2 963 600,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Revisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje,

naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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 bygningssakkyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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.

Eier

Algirdas Liekis
Monika Liekiene

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fast vederlag kr 49 000,- gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 11 900,-, og markedsføringspakke kr. 11 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr.7 115,-

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og

Kjerneinformasjon

Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Proffmegleren AS
Org.nr. 933456056
Ansvarlig megler: Geir Flaa Johansen

Dato salgsoppgave
11.1.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke



Egenerklæring

Odderheitunet 15, 4639 Kristiansand s

06 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Odderheitunet 15

Postadresse

Odderheitunet 15

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

06.2014

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.

06.2014

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Liekis, Algirdas

Selger

Liekiene, Monika

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.

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var lekkasje fra odelagt oppvaskmaskin

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2024

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet flere deler av kledning og nymalt

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Malermesteren as

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Side 2

34

ODDERHEITUNET 15

PROAKTIV.NO

35



☐ Ja

☒ Nei

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

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

Kontrolert hver 2 år

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Agder energi

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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 leiligheten?

☐ 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

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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



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

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Kledning, balkonger og maling

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 95754288

Egenerklæringsskjema

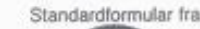
Name	Date	Name	Date
Liekiene, Monika	2026-01-06	Liekis, Algirdas	2026-01-06
Identification		Identification	
Liekiene, Monika		Liekis, Algirdas	

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Liekiene, Monika
Liekis, Algirdas

06/01-2026
20:49:54
06/01-2026
20:47:18

BANKID
BANKID

HUSORDENSREGLER FOR BOLIG

Bilag til leiekontrakt av

(dato)

Ytre orden

1. Gårds plass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridor, felles kjeller- og loftstom må ikke opptas med gjenstander tilhørende leierne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l.
Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Sykler og kjøretøy skal settes på anvist plass.
2. Enhver forurensning av gårds plassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.
3. Uten utleiers skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.
4. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Fellesrom

5. Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leierne etter utleiers nærmere bestemmelser. I den grad vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av leier, skal dette skje etter vaktlister satt opp av utleier.
6. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.
7. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må

ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm fra gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

Indre orden

8. Spikring i vegger, dører og karmar er ikke tillatt. Oppheng på vegger må gjøres med tynne stifter.
9. Leier plikter å innhente utleiers tillatelse før vaskemaskin/oppvaskemaskin installeres. Tøking av tøy i leiligheten er forbudt.
10. Leier skal rense alle sluk i leiligheten 2 ganger årlig, og er ansvarlig for skader som følger av tette sluk.
11. Leier plikter å påse at leiligheten regelmessig blir luftet. Alle ventiler må til enhver tid være åpne for å unngå fuktig og dårlig/helsefarlig innneklima. På soverom må vinduer daglig åpnes for utlufting.
12. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre leiere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.
13. Har leiligheten egen balkong, plikter leier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan leier bli ansvarlig for eventuell skade.
14. Tap av nøkler skal meldes til utleier omgående.

Leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Sted/Dato

Underskrift

Utleier

Leier

NAVNE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER

Revised 6/13



Huseiernes Landsforbund har utarbeidet
og selger følgende formularer:

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

LEIEKONTRAKT FOR NÆRINGSLOKALER

LEIEKONTRAKT FOR HYTTE/FRITIDSBOLIG

LEIEKONTRAKT FOR GARASJE OG/ELLER BILOPPSTILLINGSPASS

VARSEL (ved mislighold i husleieforhold, jf. tvangsfullbyrdelsesloven
§ 13-2 3. ledd a, b, c og e)

HEVINGSERKLÆRING (ved vesentlig mislighold etter husleieloven
§ 9-9, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd d)

OPPSIGELSE (ved avslutning av oppsigelig leieforhold)

For våre medlemmer har vi gratis juridisk svartjeneste over telefon
hver mandag t.o.m. fredag i kontortiden. I tillegg kan medlemmene få gratis
rådgivning fra advokater ansatt i Huseiernes Landsforbund i inntil én time per år.

Medlemskap er svært rimelig, og betaler seg selv ved våre
bonus-/rabattavtaler. Se under Medlemsfordeler på www.huseierne.no

Henvendelse til vårt hovedkontor:



Huseiernes Landsforbund
Fred Olsensgt. 5
0152 OSLO

Telefon 22 47 75 00
Telefaks 22 41 19 90
www.huseierne.no

VEDTEKTER

For Sameiet Odderheitunet

(Vedtatt på årsmøte 23.09.2025)

§ 1

Navn og formål

Fellessameiets navn: Sameiet Odderheitunet.
som består av:

30 seksjonssameiere, utskilt fra gnr. 96 bnr. 551 i Kristiansand kommune,
Fellessameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i og administrasjon av
eiendommene med hensyn til fellesanlegg og fellesutstyr av enhver art.
For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin
sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en
ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter
vedkommende sameier har grunnboks hjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart
avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdel til hver
eierseksjon omfatter boder.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til
fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og
konstruksjoner. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til den
enkelte bruksenhet og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap er også fellesanlegg.

§ 3 Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til
næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til
det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og
forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 3. Bruken av bruksenheten og
fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for
andre sameiere.

§5	
Parkering	
5-1	Sameiets parkeringsplasser Sameiet/seksjonseierne disponerer 39 parkeringsplasser. Av disse ligger 30 som fellesareal i garasje og 9 er gjesteparkering.
5-2	Rettslig disposisjonsrett Hver seksjon har midlertidig enerett til en parkeringsplass i garasje på fellesarealene.
	Gjeste plassene er forbeholdt gjester og skal ikke brukes av seksjonseiere som har garasjeplass i kjeller.
	Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Midlertidig utleie krever samtykke fra styret.
5-3	Vedlikehold Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.
5-4	Kostnadsfordeling Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til: • snørydding/feiing • vask av garasjekjeller • reparasjon av garasjeport • strøm, evt. andre kostnader til oppvarming • annet
5-5	Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass i garasjen. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne på uteområde skal bare benyttes til parkering for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 6 Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 7 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jfr. § 6.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i§ 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Generalforsamling skal velge et styre på 4 medlemmer. 2 medlemmer velges fra bnr. 550 og 2 medlemmer velges fra 551. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen dersom ikke generalforsamlingen vedtar noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§12 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 13 Vedlikehold

13-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- a) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

- b)

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- c)

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- d)

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- e)

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- f)

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- g)

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- h)

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- i)

Seksjonseier plikter å betale egenandelen ved bruk av sameiets forsikring ved skader som ikke har årsak i sameiets plikter.

13-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

13-3 Varmepumpe

Sameiet gir sameier rett til å oppføre varmpumpe på følgende vilkår:

1. Varmepumpen plasseres på terrassen til sameiers leilighet:

2. Sameier tar det fulle vedlikeholds- og utskiftningsansvaret (utførelse og kostnader) for varmpumpen og for eventuelle skader den måtte resultere i. Sameier plikter å følge den til enhver tid gjeldende norm om forsvarlig vedlikehold i følge lov for borettslag og sameier. Krav til maksimum støy som avgis fra pumpen må være innenfor bestemmelser gitt i NS 8175. Montasje og installasjon skal utføres av godkjente fagfolk, og løsning for gjennomføring av kabler i yttervegg (tetting) og dokumentasjon på anlegget, særlig i forhold til støy på den delen som monteres utvendig, må fremlegges hvis nødvendig. Hvis det skulle oppstå tvil omkring støy etter at pumpen er montert, er det eier av varmpumpen som koster en eventuell støymåling for dokumentasjon av lydnivået.

3. Andelseier må hele tiden sørge for å bevare ytterveggens (mot og rundt varmpumpeinnstallasjonen) funksjon og utseende ved montering, endring og vedlikehold av varmpumpen (totrinnstetning med mer).

4. Dersom varmpumpen fjernes, må borettslagets eiendom tilbakestilles. Det skal da ikke lenger være synbart at en varmpumpe har vært tilknyttet boligen.

Denne avtales forpliktelser følger eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a)

eiendomsforsikring, jfr. § 15,
- b)

kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
- c)

lys/oppvarming av fellesarealer,
- d)

kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

§ 15 Betaling av felleskostnader

15-1 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter **blir** dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1 i hver måned forskuddsvis innbetale et kontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side

15-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger

folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

15-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET ODDERHEITUNET tirsdag 23.09.2025 kl. 18:00 - Garasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Stian Remme v/SØBO er valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Stian Remme v/SØBO er valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Lars Kålås Økland ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Totalt 18 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden er godkjent uten merknader.

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

Sameiet er nå slått sammen til ett gårds -og bruksnummer. De sameiet nå er over 20 enheter er vi lovpålagt å ha revisor.

Styret ba om pristilbud fra 4 statsautoriserte revisorer/firmaer. Vi fikk to tilbud med ca lik pris(10-12000kr).

Disse var:

Torbjørn Salvesen, tilbud ca 11000-12000kr +MVA

Ole Martin Omdal, tilbud ca 10000kr +MVA

På bakgrunn av rask tilbakemelding, ryddighet og pris anbefaler styret å velge

statsautorisert revisor Torbjørn Salvesen.

Vedtak:
Årsmøte velger Torbjørn Salvesen som sameiets revisor.

Enstemmig vedtatt.

2.2 Vedtektsendring
Sameiet er nå slått sammen til ett gårds -og bruksnummer.

I sameiets nåværende vedtekter §1, står følgende:

Fellessameiets navn: Sameiet Odderheitunet. som består av: 10 seksjonssameiere, utskilt fra gnr. 96 bnr. 550 i Kristiansand kommune, 20 seksjonssameiere, utskilt fra gnr. 96 bnr. 551 i Kristiansand kommune.

Foreslått endret til:

Fellessameiets navn: Sameiet Odderheitunet. som består av: 30 seksjonssameiere, utskilt fra gnr. 96 bnr. 551 i Kristiansand kommune.

Vedtak:
Sameiets vedtekter §1 endres fra:

Fellessameiets navn: Sameiet Odderheitunet. som består av: 10 seksjonssameiere, utskilt fra gnr. 96 bnr. 550 i Kristiansand kommune, 20 seksjonssameiere, utskilt fra gnr. 96 bnr. 551 i Kristiansand kommune.

Til:

Fellessameiets navn: Sameiet Odderheitunet. som består av: 30 seksjonssameiere, utskilt fra gnr. 96 bnr. 551 i Kristiansand kommune.

Enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for SAMEIET ODDERHEITUNET

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stian Remme (sign.)	25.09.2025
Protokollvitne	Lars Kållås Økland (sign.)	26.09.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET ODDERHEITUNET (Bygg A, Gnr 96 Bnr 550) tirsdag 17.09.2024 kl. 18:00 - Garasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Marit Andersen er valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Marit Andersen er valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Anette Aakre er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Anette Aakre, nr 9

Håvard Linde Lie, nr 17

Hilde Hultin, nr 19

Martin Ingvaldsen, nr 21

Fredrikke Von Zernichow, nr 25

Med fullmakt fra Øyvind Elvebø, nr 23 til Marit Andersen

Til sammen 6 stemmeberettigede

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Dagsorden er enstemmig godkjent.

2. Saker fra styret

Et eierseksjonssameie skal ha ett gårds- og bruksnummer. Sameiet Odderheitunet har idag to gårds- og bruksnummer. Sameiet bør slå sammen eiendommen til ett. Slik at sameiet da får ett gårds -og bruksnummer.

For å gjennomføre vedtektsendringer krever Brønnøysundregistrene at det er et gårds- og bruksnummer.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Ved sammenslåing av sameiet tar styret kontakt med Eivind Skajaa for hjelp med søknader, papirarbeid og det praktiske.

I etterkant vil det innkalles til et stiftelsesmøte av det nye sameiet.

Vedtak:
Sameiet slår sammen eiendommene gnr. 96/bnr. 550 og gnr.96/bnr.551 til et gårds- og bruksnummer.

Vedtatt med 6 av 6 stemmer.

Protokoll ekstraordinært møte for SAMEIET ODDERHEITUNET

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marit Andersen (sign.)	18.09.2024
Protokollvitne	Anette Aakre (sign.)	18.09.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET ODDERHEITUNET tirsdag 29.04.2025 kl. 19:00 - Dvergsnes skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Marit Andersen ble valg til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Stian Remme v/SØBO ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Lars Kålås Økland ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
9 tilstede og 4 fullmakter. Totalt 13 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret

selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 40.500,-.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Enstemmig vedtatt.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

Marit Andersen stiller til valg til ny periode.

Vi har ikke andre kandidater på valg, men årsmøte har mulighet til å komme med forslag.

Vedtak:

Marit Andersen er valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Henrik Hoveland er valgt for perioden 2024-2026

Hilde Hultin er valgt for perioden 2024-2026.

Ida Engeseth er valgt for perioden 2023-2025 og tar ikke gjenvalg.

Vi skal velge et styremedlem.

Vedtak:

Henrik Hoveland er ikke på valg. 1 år igjen av perioden.

Hilde Hultin er ikke på valg. 1 år igjen av perioden.

Greta Levisauskaite er valgt som styremedlem for 2 år.

Protokoll for SAMEIET ODDERHEITUNET

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marit Andersen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Lars Kållås Økland (sign.)	29.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET ODDERHEITUNET tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Dvergsnes skole, Odderhei 1, nede ved fotballbanen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Marit Andersen ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Representant fra SØBO Reidun Adin Olaisen ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Greta Levisauskaite ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Det var 10 seksjoner som var tilstedeværende, ingen representert ved fullmakt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Der er ikke kommet inn noen saker fra eierne.

Vedtak:
Der er ikke kommet inn noen saker fra eierne.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av vedtekt §5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Se forslag til endring av vedtekt i vedlegg 1. Endringen er markert med grønt.

Vedtak:
Endring av vedtekt § 5-5 ble enstemmig vedtatt

5.2 Ny vedtekt - §13-3 Varmepumpe

Se forslag til ny vedtekt i vedlegg 1.

Vedtak:
I forslag til ny vedtekt ble det gjort følgende tillegg i punkt 2 andre avsnitt første setning på årsmøtet: (Montasje) og installasjon skal utføres av godkjente fagfolk
Ny vedtekt § 13-3 inklusiv tillegg ble enstemmig vedtatt.

6. Styrehonorar

Vedtak:
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 39 000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg i år, Marit Andersen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Ida Engeseth har et år igjen av perioden og er ikke på valg i år.
Styremedlem Jørgen Birkestøl er ferdig med sin periode.
Henrik Hoveland stiller til gjenvalg for en ny periode.
Phuc Thi Hong Hoang, Hilde Hultin og Greta Levisauskaite stiller som kandidater til styremedlemmer.

Vedtak:
Styremedlem Ida Engeseth har et år igjen av perioden.
Styremedlem Henrik Hoveland ble gjenvalgt for 2 nye år.
Hilde Hultin ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for SAMEIET ODDERHEITUNET

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marit Andersen (sign.)	08.05.2024
Sekretær	Reidun Adin Olaisen (sign.)	08.05.2024
Protokollvitne	Greta Levisauskaite (sign.)	08.05.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET ODDERHEITUNET

Tirsdag 23.09.2025 Kl: 18:00
Garasjen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Stian Remme v/SØBO er valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Stian Remme v/SØBO er valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden er godkjent uten merknader.

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

Sameiet er nå slått sammen til ett gårds -og bruksnummer. De sameiet nå er over 20 enheter er vi lovpålagt å ha revisor.

Styret ba om pristilbud fra 4 statsautoriserte revisorer/firmaer. Vi fikk to tilbud med ca lik pris(10-12000kr).

Disse var:

Torbjørn Salvesen, tilbud ca 11000-12000kr +MVA

Ole Martin Omdal, tilbud ca 10000kr +MVA

På bakgrunn av rask tilbakemelding, ryddighet og pris anbefaler styret å velge statsautorisert revisor Torbjørn Salvesen.

Forslag til vedtak: Årsmøte velger Torbjørn Salvesen som sameiets revisor.

2.2 Vedtektsendring

Sameiet er nå slått sammen til ett gårds -og bruksnummer.

I sameiets nåværende vedtekter §1, står følgende:

Fellessameiets navn: Sameiet Odderheitunet. som består av: 10 seksjonssameiere,

utskilt fra gnr. 96 bnr. 550 i Kristiansand kommune, 20 seksjonssameiere, utskilt fra gnr. 96 bnr. 551 i Kristiansand kommune.

Foreslått endret til:

Fellessameiets navn: Sameiet Odderheitunet. som består av: 30 seksjonssameiere, utskilt fra gnr. 96 bnr. 551 i Kristiansand kommune.

Forslag til vedtak: Sameiets vedtekter §1 endres fra:

Fellessameiets navn: Sameiet Odderheitunet. som består av: 10 seksjonssameiere, utskilt fra gnr. 96 bnr. 550 i Kristiansand kommune, 20 seksjonssameiere, utskilt fra gnr. 96 bnr. 551 i Kristiansand kommune.

Til:

Fellessameiets navn: Sameiet Odderheitunet. som består av: 30 seksjonssameiere, utskilt fra gnr. 96 bnr. 551 i Kristiansand kommune.

VEDTEKTER

For Sameiet Odderheitunet

(Vedtatt på årsmøte 07.05.2024)

§ 1

Navn og formål

Fellessameiets navn: Sameiet Odderheitunet. som består av: 10 seksjonssameiere, utskilt fra gnr. 96 bnr. 550 i Kristiansand kommune, 20 seksjonssameiere, utskilt fra gnr. 96 bnr. 551 i Kristiansand kommune, Fellessameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i og administrasjon av eiendommene med hensyn til fellesanlegg og fellesutstyr av enhver art. For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnboks hjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdel til hver eierseksjon omfatter boder.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til den enkelte bruksenhet og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap er også fellesanlegg.

§ 3 Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§5

Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 39 parkeringsplasser. Av disse ligger 30 som fellesareal i garasje og 9 er gjesteparkering.

5-2 Rettslig disposisjonsrett

Hver seksjon har midlertidig enerett til en parkeringsplass i garasje på fellesarealene.

Gjeste plassene er forbeholdt gjester og skal ikke brukes av seksjonseiere som har garasjeplass i kjeller.

Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Midlertidig utleie krever samtykke fra styret.

5-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

5-4 Kostnadsfordeling

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass i garasjen. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne på uteområde skal bare benyttes til parkering for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 6 Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 7 Ordinært sameiermøte	
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.	
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.	
Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.	
Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.	
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:	
1. Styrets årsberetning, 2. Styrets regnskap for foregående kalenderår, 3. Valg av styre, 4. Årlig vedlikeholdsprogram.	
Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.	
§ 8 Ekstraordinært sameiermøte	
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jfr. § 6.	
§ 9 Sameiermøtets vedtak	
Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.	
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.	
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:	
a) endring av vedtektene, b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,	

- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i§ 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Generalforsamling skal velge et styre på 4 medlemmer. 2 medlemmer velges fra bnr. 550 og 2 medlemmer velges fra 551. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen dersom ikke generalforsamlingen vedtar noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§12 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 13 Vedlikehold

13-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- a) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

- b)

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- c)

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- d)

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- e)

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- f)

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- g)

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- h)

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- i)

Seksjonseier plikter å betale egenandelen ved bruk av sameiets forsikring ved skader som ikke har årsak i sameiets plikter.

13-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

13-3 Varmepumpe

Sameiet gir sameier rett til å oppføre varmpumpe på følgende vilkår:

1. Varmepumpen plasseres på terrassen til sameiers leilighet:

2. Sameier tar det fulle vedlikeholds- og utskiftningsansvaret (utførelse og kostnader) for varmpumpen og for eventuelle skader den måtte resultere i. Sameier plikter å følge den til enhver tid gjeldende norm om forsvarlig vedlikehold i følge lov for borettslag og sameier. Krav til maksimum støy som avgis fra pumpen må være innenfor bestemmelser gitt i NS 8175. Montasje og installasjon skal utføres av godkjente fagfolk, og løsning for gjennomføring av kabler i yttervegg (tetting) og dokumentasjon på anlegget, særlig i forhold til støy på den delen som monteres utvendig, må fremlegges hvis nødvendig. Hvis det skulle oppstå tvil omkring støy etter at pumpen er montert, er det eier av varmpumpen som koster en eventuell støymåling for dokumentasjon av lydnivået.

3. Andelseier må hele tiden sørge for å bevare ytterveggens (mot og rundt varmpumpeinnstallasjonen) funksjon og utseende ved montering, endring og vedlikehold av varmpumpen (totrinnstetning med mer).

4. Dersom varmpumpen fjernes, må borettslagets eiendom tilbakestilles. Det skal da ikke lenger være synbart at en varmpumpe har vært tilknyttet boligen.

Denne avtales forpliktelser følger eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a)

eiendomsforsikring, jfr. § 15,
- b)

kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
- c)

lys/oppvarming av fellesarealer,
- d)

kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

§ 15 Betaling av felleskostnader

15-1 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter **blir** dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1 i hver måned forskuddsvis innbetale et kontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side

15-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger

folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

15-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.
Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

**Innkalling til ordinært årsmøte i
SAMEIET ODDERHEITUNET**

Tirsdag 29.04.2025 Kl: 19:00
Dvergsnes skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styret foreslår styreleder til årsmøtets møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Årsmøte velger SØBOs representant Stian Remme til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 40 500
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

5. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Marit Andersen
Styremedlem, Henrik Hoveland
Styremedlem, Ida Engeseth

Styremedlem, Hilde Hultin

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

Marit Andersen stiller til valg til ny periode.

Vi har ikke andre kandidater på valg, men årsmøte har mulighet til å komme med forslag.

Forslag til vedtak: Marit Andersen er valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Henrik Hoveland er valgt for perioden 2024-2026

Hilde Hultin er valgt for perioden 2024-2026.

Ida Engeseth er valgt for perioden 2023-2025 og tar ikke gjenvalg.

Vi skal velge et styremedlem.

Forslag til vedtak: Henrik Hoveland er ikke på valg. 1 år igjen av perioden.

Hilde Hultin er ikke på valg. 1 år igjen av perioden.

NN er valgt som styremedlem for 2 år.

Styrets årsmelding for SAMEIET ODDERHEITUNET 2024

Innledning

SAMEIET ODDERHEITUNET ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettviseende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Marit Andersen, Odderheitunet 30 Styremedlem, Henrik Hoveland, Odderheitunet 42 Styremedlem, Ida Engeseth, Odderheitunet 32 Styremedlem, Hilde Hultin, Odderheitunet 19

Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt et jevnt og godt arbeidsår. Styret hadde 4 styremøter og behandlet 12 saker. Styret hadde også en del mailkorrespondanse for å samordne noe arbeid.

Re-seksjonering av våre to sameier til ett, med felles gårds- og bruksnummer ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 17.september 2024. Det vil fullføres i løpet av vårsemesteret 2025.

Elbil-anlegget i garasjen har nå fungert i ca 1 år. Det fungerer godt og 8 beboere har nå egen lader.

Både vår- og høstdugnad hadde godt oppmøte og vi fikk gjort mye arbeid på tomta vår.

Mye snø gav oss en relativt stor regning for snørydding, men det må påregnes innimellom.

En kuldeperiode førte til vannet i flere rør frøs til. Mange beboere fikk en ekstrajobb med tining og besøk av rørlegger.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

I løpet av 2024 fikk vi Brabo til å utføre en garasjevask. Og de malte også opp våre parkeringsplasser.

Vi gjennomførte spyling av rør på kjøkken og bad i til sammen 27 leiligheter i mai.

Svalegangen på bygg C fikk et ekstra lag med terrassebeis. Dette ble utført av beboere i bygget. Tusen takk til dem.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil vi måtte påregne å utbedre noe på balkongene. Og vinduskarmer og tak må hele tiden holdes under oppsikt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

Resultatrapport klient 119 SAMEIET ODDERHEITUNET

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		809 310	742 032	796 000	856 000
Innbetalt kabel TV/Internett		180 990	192 330	195 840	179 640
Innbetalte dugnadspenger		36 000	30 000	36 000	36 000
Andre driftsinntekter	1	13 658	149 994	0	11 500
Sum inntekter		1 039 958	1 114 356	1 027 840	1 083 140
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	39 000	36 000	36 000	40 500
Forretningsførerhonorar		46 200	43 194	43 000	44 000
Rådgivningstjenester		6 250	0	2 000	0
Vaktmestertjenester		113 916	72 637	56 000	80 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	5 499	5 076	5 076	5 711
Vedlikehold/serviceavtaler	4	108 049	477 694	402 924	409 294
Kabel-tv/Internett		179 640	194 181	195 840	179 640
Forsikring		163 674	151 546	162 000	176 000
Kommunale avgifter		101 758	90 240	102 000	122 000
Strøm		24 456	16 386	19 000	23 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	475	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		379	450	1 000	1 000
Telefon og porto		617	678	0	700
Andre driftsutgifter	5	4 653	3 045	3 000	4 875
Sum driftskostnader		794 090	1 091 602	1 027 840	1 086 720
Driftsresultat		245 868	22 754	0	-3 580
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 196	678	0	3 000
Annen finansinntekt		579	995	0	580
Rentekostnad		0	556	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		7 775	1 117	0	3 580
Arsresultat	6	253 643	23 871	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	7	-253 643	-23 871	0	0
Sum disponering av resultat		-253 643	-23 871	0	0

Balanserapport klient 119 SAMEIET ODDERHEITUNET

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 675	23 010
Andre fordringer	8	111 032	92 372
Opptjente renter		328	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		143 672	74 419
Innestående på særvilkår		200 000	0
Sum omløpsmidler	6	460 707	189 801
SUM EIENDELER		460 707	189 801

Balanserapport klient 119 SAMEIET ODDERHEITUNET

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		125 013	125 013
Årets resultat		253 643	0
Sum egenkapital	7	378 656	125 013
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		27 012	14 195
Leverandørgjeld		54 660	50 593
Annen kortsiktig gjeld		379	0
Sum kortsiktig gjeld	6	82 051	64 788
Sum gjeld		82 051	64 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		460 707	189 801

SAMEIET ODDERHEITUNET

Kristiansand, 31.03.2025

(Signert elektronisk)

Marit Andersen Styreleder	Ida Engeseth Styremedlem	Hilde Hultin Styremedlem
Henrik Hoveland Styremedlem		

Noter 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter
Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre inntekter

Gjelder ladestrøm til elbil.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	39 000	36 000
Sum	39 000	36 000

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 499	5 076
Sum	5 499	5 076

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsperioden, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Noter 2024

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	88	5 500
6603 VEDLIKEHOLD VVS	42 092	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	3 028	36 882
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	3 503	488
6609 KJØP AV MALING	1 449	3 875
6614 EGENANDEL SKADER	20 000	0
6630 BRØYTING	10 889	10 276
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	307 349
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	0	93 125
6690 DUGNADSUTBET ALINGER	27 000	20 200
Sum	108 049	477 694

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	791	0
7720 GENERALFORSAMLING	240	300
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 700	2 567
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	47	178
Sum	4 653	3 045

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	125 013	101 142
Årets resultat	253 643	23 871
B. Årets endringer i disponible midler	253 643	23 871
C. Disponible midler UB	378 656	125 013
Omløpsmidler	460 707	189 801
- Kortsiktig gjeld	82 051	64 788
Disponible midler 31.12	378 656	125 013

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	125 013	101 142
Årets resultat	253 643	23 871
Sum egenkapital 31.12	378 656	125 013

Note 8 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader neste regnskapsår.

SAMEIET ODDERHEITUNET

Resultat og balanse med noter for SAMEIET ODDERHEITUNET.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET ODDERHEITUNET

Styreleder	Marit Andersen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Henrik Hoveland (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Hilde Hultin (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Ida Engeseth (sign.)	01.04.2025



Rådhusgata 14 B
4611 Kristiansand
www.sobo.no
Org.nr 950 261 862 MVA

Telefon 38 07 90 70
E-post post@sobo.no
Autorisert regnskapsførerfirma

Til Sameiet Odderheitunet

Kristiansand, 31.03.2025

Erklæring

Årets regnskap for 2024 for Sameiet Odderheitunet er utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag som valgt forretningsfører for sameiet.

Sameiet har færre enn 21 seksjoner og har dermed etter Eierseksjonsloven ikke krav til å velge registrert eller statsautorisert revisor.

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et overskudd på kr 253 643,-.
Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2024 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.2024.

Sørlandet Boligbyggelag

Stig Meberg

Stig Meberg
Statsautorisert regnskapsfører

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen



Plan nr. 816.

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

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

§ 1
Generelt

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

§ 2
Byggeområder 25-1 generelt

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

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

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

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

2.1 Byggeområde A1 og A2

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

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

2.2 Byggeområde B1og B3

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

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

2.3 Byggeområde C1 og C2

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

2.4 Byggeområde D1, D2a og D2b

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

2.5 Byggeområde E1, E2a, E2b, E3a og E3b

Boliger kan oppføres som vist på planen. For område E1 gjelder %-BYA= 25%, for område E2a, E2b og E3a gjelder %-BYA=35% og for område E3b gjelder %-BYA=35%. Alle tomtene i område E1 kan bebygges med 1 boenheter samt en hybel på inntil 55 m2. Alle tomtene i E2a, E2b og E3a kan bare bebygges med 1 boenhet. For område E3b kan nr. 1,2,3,4 og 5 bebygges med 1 boenheter samt en hybel på inntil 55 m2, nr. 6 og 8 kan bare bebygges med 1 boenhet hver og på nr. 7, 9, 11 og 13 kan det til sammen oppføres inntil 12 enheter m/tilhørende fellesanlegg. Det skal opparbeides 1 ¼ p-plass pr. boenhet i fellesanlegg innomhus og felles sandlek utomhus.

2.6 Byggeområde F1, F2 og F3

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

2.7 Byggeområde G1, G2 og G3

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

2.8 Byggeområde H2, H3a, H3b og H4

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

2.9 Byggeområde I1

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

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

§ 3

Trafikkområder 25-3

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

§ 4

Frrområder 25-4

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

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

§ 5

Fareområder 25-5

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

§ 6

Spesialområder 25-6

6.1 Frisiktsoner

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

6.2 Kommunaltekniske anlegg

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

§ 7

Fellesområder 25-7

7.1. Felles adkomst

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

§ 8

Rekkefølgebestemmelser 26

8.1 Uthyggingsrekkefølge

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

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

8.3 Friområder
Sandlekeplass Fr11 skal være ferdigstilt før bolig nr 5 i område D får igangsettingstillatelse.
Sandlekeplass Fr12 skal være ferdigstilt før bolig nr 5 i område A, B eller C får igangsettings-
tillatelse.
Sandlekeplass Fr13 skal være ferdigstilt før bolig nr 5 i område E eller H får
igangsettingstillatelse.
Sandlekeplass innenfor Fr 7 skal opparbeides samtidig med uteområdene F og I.
Sandlekeplass i G3 opparbeides samtidig med G3.
Sandlekeplass i friområde ved felt H skal plasseres i utomhusplan og være ferdigstilt før bolig
nr. 5 i område H får igangsettingstillatelse.

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

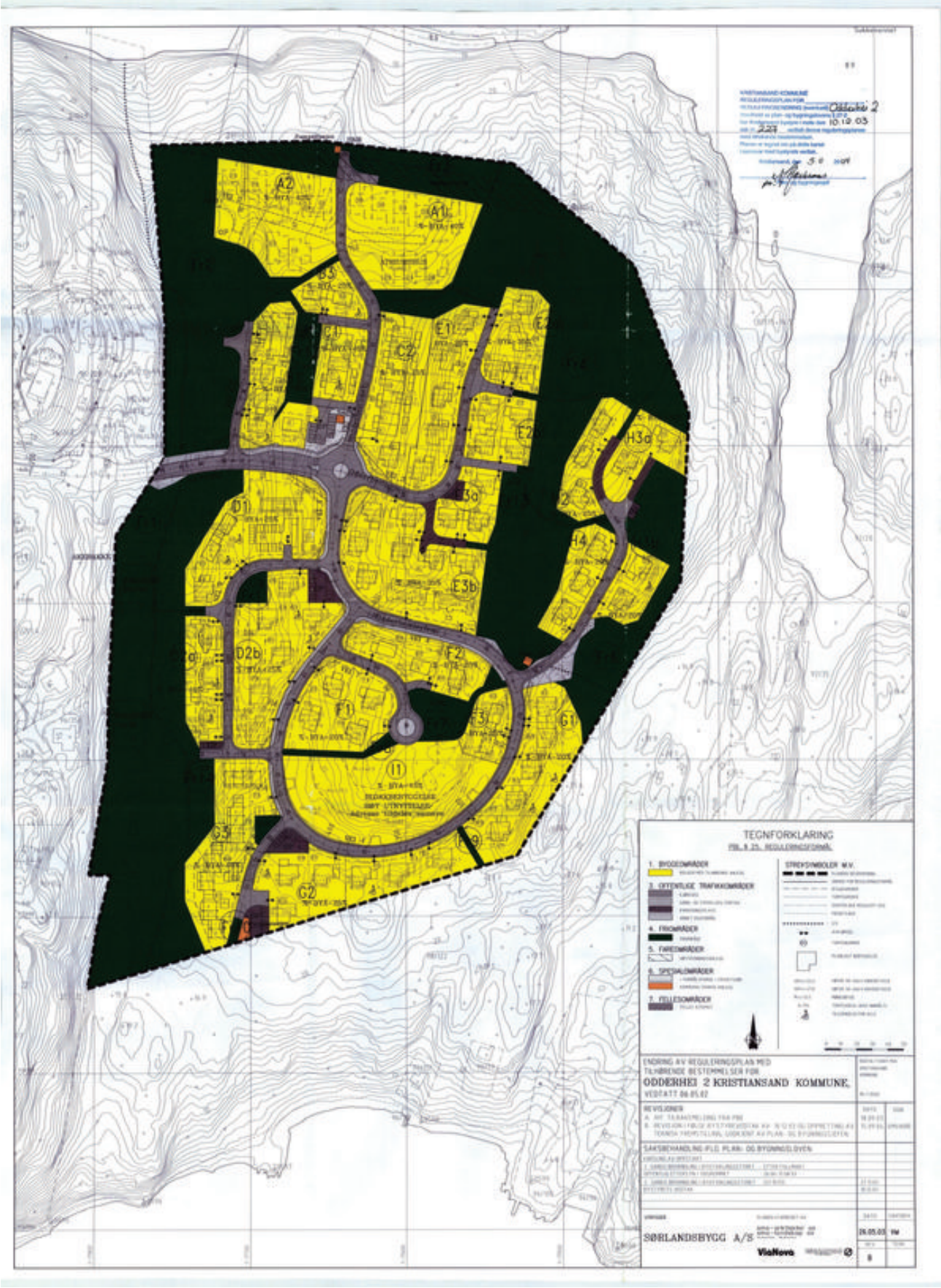
Parkeringsarealene i C1, D2b og G2 kan benyttes som midlertidige riggområder inntil
delfeltene er utbygd.

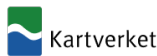
Kristiansand 26.05.2003

Rev. A: 18.09.03 iht. Tilbakemelding fra PBE etter utleggelse til off. ettersyn.
Rev. B: i h.h.t. bystyrets vedtak 10.12.2003
Skrivefeil i best. rettet opp i samsvar med brev av 28.09.04.

Godkjent av bystyret i Kristiansand 10.12.2003 som sak nr. 227

Plan- og bygningssjefen.





Attestert kopi av dok.nr. 2025/648243/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 19:42

Side 3 av 24

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

06.05.2025 09:15

Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2025/648243/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 19:42

Side 4 av 24

Søknad om reseksjonering

Tinglygingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn

Kommunens adresse

Kontaktperson

Kristiansand kommune

Postboks 4, 4685 Nodeland

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn

Telefonnummer

Fødselsnr./Org.nr.

Sameiets org.nr.

SAMEIET ODDERHEITUNET
V/Marit Andersen

+ 47 991 07 043

999 338 070

999 338 070
(SAMEIET ODDERHEITUNET)

e-post:

Adresse

Postnummer

Poststed

Odderheitunet 6-44 og 7-25

4639

KRISTIANSAND S

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.

Kommunens navn

Gårdsnr.

Bruksnr.

Festenr.

4204

Kristiansand kommune
Sammenslåing av to seksjonert sameier.
(gnr 96, bnr 550 og 551 til gnr 96, bnr 551)

96

551

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	261196-	Åteigen Lars Tveide	1/1
2	300898-	Engeseth Ida Føge Jensen	1/2
2	010396-	Lunde Fridtjof Herberg	1/2
3	240169-	Andersen Marit	1/1
4	211190-	Hoang Phuc Thi Hong	1/1
5	948 281 732	T.h. Wilberg AS	1/1
6	260573-	Finnestad Jarle	1/2
6	030381-	Øksendal Randi-Mari	1/2
7	020490-	Hoveland Henrik	1/1
8	230586-	Hustad Jon Lunden	1/1
9	230887-	Salem Daniel	1/1
10	030892-	Kulynyn Oleksiy T	1/1
11	270275-	Voreland Elin	1/1
12	230188-	Timenes Bjørg	1/2
12	060886-	Timenes Thomas	1/2
13	081098-	Eikså Amalie Kristine	1/1
14	051294-	Thorrud Nils Fredrik	1/1
15	271262-	Skeie Tove-Iren	1/1
16	051289-	Jahnsen Benedicte Beck	1/1
17	120372-	Birkestøl Jørgen	1/1
18	071091-	Levisauskaite Greta	1/1

Dato

Innsenderens underskrift

Kristiansand

24/3 - 2025

for SAMEIET ODDERHEITUNET, V/Marit Andersen

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOP

Kristiansand kommune

Plan og bygg

Side 1 av 6

PROAKTIV.NO

93



Attestert kopi av dok.nr. 2025/648243/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 19:42

Side 5 av 24

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
19	160785	Økland Lars Kålås	1/1
20	181290	Kulynyn Mykola Tarasovych	1/1
21	160390	Liekiene Monika	1/2
21	230987	Liekis Algirdas	1/2
22	070103	Føreland Jesper	1/1
23	071202	Lindevik Sten Daniel	1/1
24	160696	Aakre Anette	1/1
25	120388	Fredheim Helene Bjerke	1/1
26	010399	Musæus Fredrikke M Von Z	1/1
27	271266	Elvebø Øyvind	1/1
28	120994	Ingvaldsen Martin	1/1
29	100165	Hultin Hilde	1/1
30	140894	Lie Håvard Linde	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samleiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved resekjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	65	B
2	B	62	B
3	B	62	B
4	B	62	B
5	B	65	B
6	B	65	B
7	B	62	B
8	B	62	B
9	B	62	B
10	B	65	B
11	B	65	B
Ny Nevner = $1265 + 560 = 1825$ totalt i det sammenslåtte sameiet			

Ny Nevner = $1\,265 + 560 = 1\,825$ totalt i det sammenslåtte sameiet

Dato 24/3 | Innsenderens underskrift for SAMEIET ODDERHEITUNET, V/ Marit Andersen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 6



Attestert kopi av dok.nr. 2025/648243/200
Attestingstidspunkt 2025-12-11 19:42

Side 6 av 24

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

[illegible]

Ny Nevner = 1 265 + 560 = 1 825 totalt i det sammenslåtte sameiet

Dato 24/3 Innsenderens underskrift for SAMEIET ODDERHEITUNET, V/Marit Andersen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 6



ny nummer 1824
nye kullang til tinglysning

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

SAMEIET ODDERHEITUNET, org.nr. 999 338 070 og SAMEIET ODDERHEITUNET 7 - 25, org.nr. (ikke registrert) har besluttet å sammenslå disse to eierseksjonsameiene. Gnr 96, bnr 550 og gnr 96, bnr 551 - til gnr 96, bnr 551, snr 1 - 30. Brøken blir endret med at telleren er lik som tidligere og nevneren blit plusset sammen, jf punkt 4. Ny Nevner = 1 265 + 560 = 1 825 totalt i det sammenslåtte sameiet.

Nye seksjons nr for de seksjonene som blir sammenføyd inn i sameiet, jf punkt 4. sameiet, gnr 96, bnr 550, snr 1-10 endres til å bli gnr 96, bnr 551, snr 21-30 i det sammenslåtte sameiet.

Styre for SAMEIET ODDERHEITUNET, org.nr. 999 338 070, gnr 96, bnr 551, snr 1-20 signerer under punkt 12. Alle hjemmelshavere for SAMEIET ODDERHEITUNET 7 - 25, org.nr. (ikke registrert), gnr 96, bnr 550, snr 1-10 signerer under punkt 11.

Begge sameiene, for 96/551 og 96/550 signerer og samtykker iht årsmøtevedtak til sammenslåing.

Fellesboden ved tilleggsarel boder til seksjon 16 til 20 er flyttet til å ligge ved siden av seksjon 16, i stedet for seksjon 20.

Det er ingen andre endringer i sameiet.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

Kristiansand 24/3 - 2025

Innsenderens underskrift

for SAMEIET ODDERHEITUNET, V/Marit Andersen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 6

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2025/648243/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 19:42

Side 8 av 24

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenhet(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter - fra inngående seksjoner fra gnr 96, bnr 550, snr 1-10, nå gnr 96, bnr 551, snr 21 - 30.

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
21 (tidl. 1)	Kr-sand 5/3 - 2025	Monika Liekiene	Liekiene Monika
22 (tidl. 2)	12.03.25	Jesper Førelønd	Førelønd Jesper
23 (tidl. 3)		(EGEN SIDE 5B)	Lindevik Sten Daniel
24 (tidl. 4)	24.02.25	Anette Aakre	Aakre Anette
25 (tidl. 5)	23/2 - 25	Helene Bjerke Fredheim	Fredheim Helene Bjerke
26 (tidl. 6)	3/3 - 25	Fredrikke M Von Z Musæus	Musæus Fredrikke M Von Z
27 (tidl. 7)	05.03.2025	Øyvind Elvebø	Elvebø Øyvind
28 (tidl. 8)	Kr-sand 24/2-25	Martin Ingvaldsen	Ingvaldsen Martin
29 (tidl. 9)	Kr-sand 23/2-25	Hilde Hultin	Hultin Hilde
30 (tidl. 10)	24/2-25	Lie Håvard Linde	Lie Håvard Linde

Dato

Kristiansand 24/3 - 2025

Innsenderens underskrift

for SAMEIET ODDERHEITUNET, V/Marit Andersen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 6

96

ODDERHEITUNET 15

PROAKTIV.NO

97



8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter - fra inngående seksjoner fra gnr 96, bnr 550, snr 1-10, nå gnr 96, bnr 551, snr 21 - 30.			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
21 (tidl. 1)	Kr-sand / - 2025		Liekiene Monika Liekis Algirdas
22 (tidl. 2)			Føreland Jesper
23 (tidl. 3)	Bergen/ 19.03.2025 Daniel Engseth		Lindevik Sten Daniel
24 (tidl. 4)			Aakre Anette
25 (tidl. 5)			Fredheim Helene Bjerke
26 (tidl. 6)			Musæus Fredrikke M Von Z
27 (tidl. 7)			Elvebø Øyvind
28 (tidl. 8)			Ingvaldsen Martin
29 (tidl. 9)			Hultin Hilde
30 (tidl. 10)			Lie Håvard Linde

Dato 24/3 - 2025
Kristiansand

Innsenderens underskrift
for SAMEIET ODDERHEITUNET, V/Marit Andersen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

58



12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller
☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

SAMEIET ODDERHEITUNET, org.nr. 999 338 070 og SAMEIET ODDERHEITUNET 7 - 25, org.nr. (ikke registrert) har besluttet å sammenslå disse to eierseksjonsameiene. Gnr 96, bnr 550 og gnr 96, bnr 551 - til gnr 96, bnr 551, snr 1 - 30.

SAMEIET ODDERHEITUNET 7 - 25, org.nr. (ikke registrert) iht årsmøtevedtak til sammenslåing. alle 10 seksjonseierne samtykker til denne sammenslåingen ved signatur under punkt 11.

Sted og dato

Underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

for SAMEIET ODDERHEITUNET, org.nr. 999 338 070 iht firmaattest og iht årsmøtevedtak til sammenslåing. Signatur: Styret i fellesskap.

Sted/dato

Underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Kristiansand 25/2 - 2025

Marit Andersen

Marit Andersen - Styrets leder

Sted og dato

Underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Kristiansand 25/2 - 2025

Henrik Hoveland

Henrik Hoveland - Styremedlem

Sted og dato

Underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Kristiansand 25/2 - 2025

Ida Engeseth

Ida Føge Jensen Engeseth - Styremedlem

Sted og dato

Underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Kristiansand 25/2 - 2025

Hilde Hultin

Hilde Hultin - Styremedlem

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til Innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 4204

Kommunens navn KRISTIANSDAL

Gårdsnr. 96

Bruksnr. 551

Festenr.

Seksjonsnummer

Dato 25/4-2025

Underskrift

Stempel

Kristiansand kommune

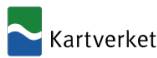
Plan og bygg

Spørsmål vedr. denne utformingen av denne reseksjoneringen/sammenslåingen, vennligst ta kontakt med:

Eivind Hubert Skajaa | eiendomsmegler MNEF | Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216
Øterveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | e-post:

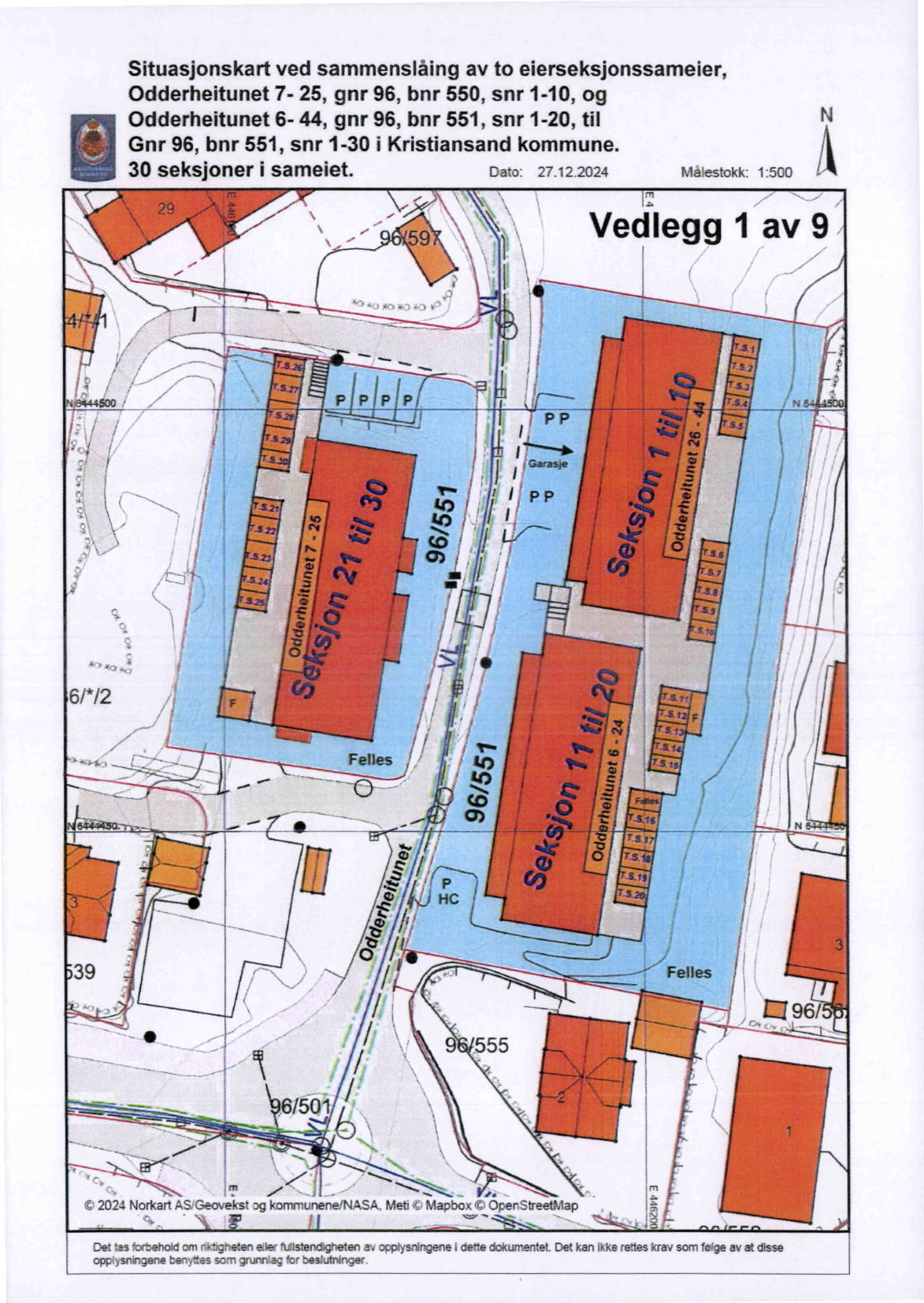
Dato 24/3 - 2025
Kristiansand

Innsenderens underskrift
for SAMEIET ODDERHEITUNET, V/Marit Andersen



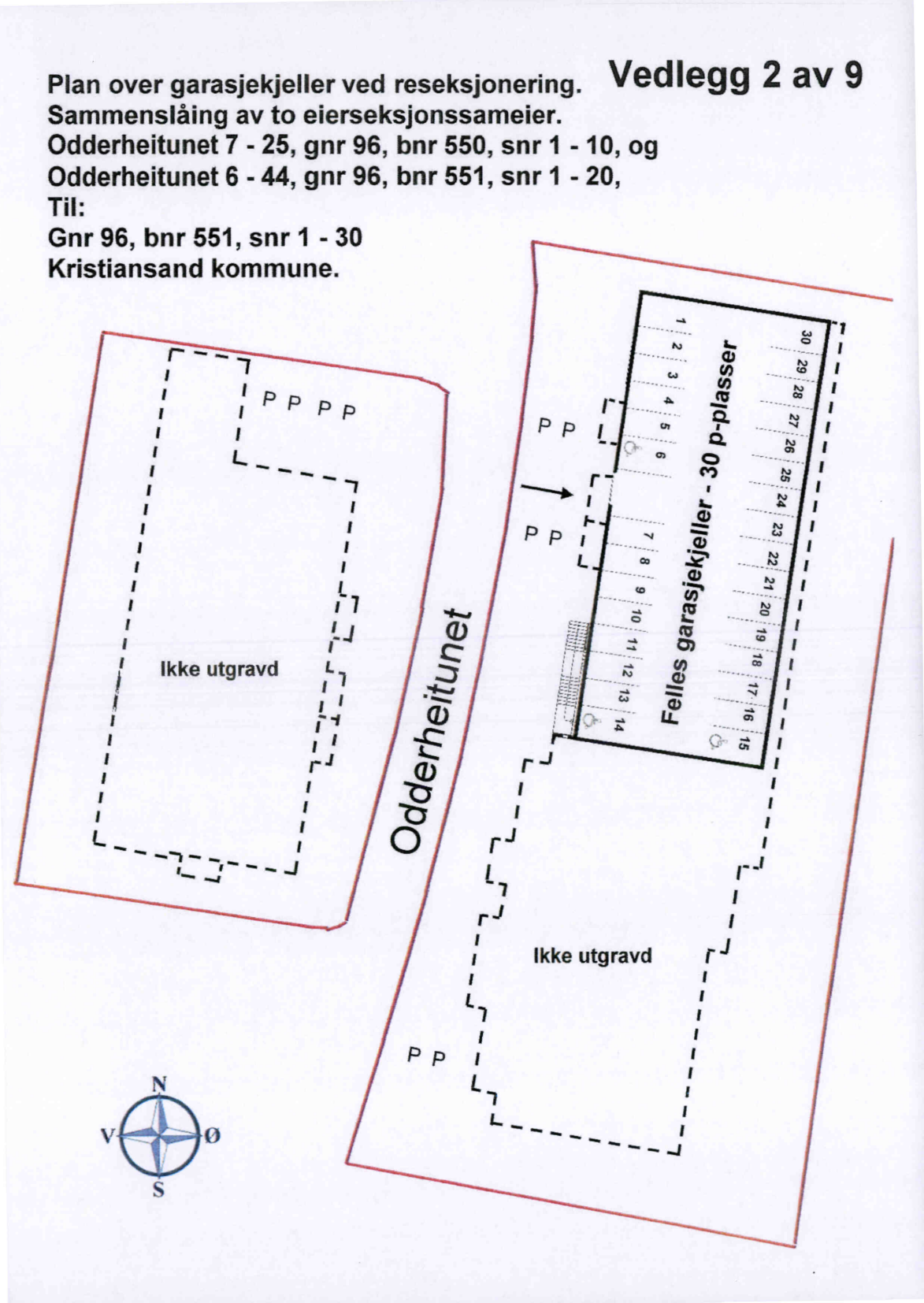
Attestert kopi av dok.nr. 2025/648243/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 19:42

Side 11 av 24



Attestert kopi av dok.nr. 2025/648243/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 19:42

Side 12 av 24

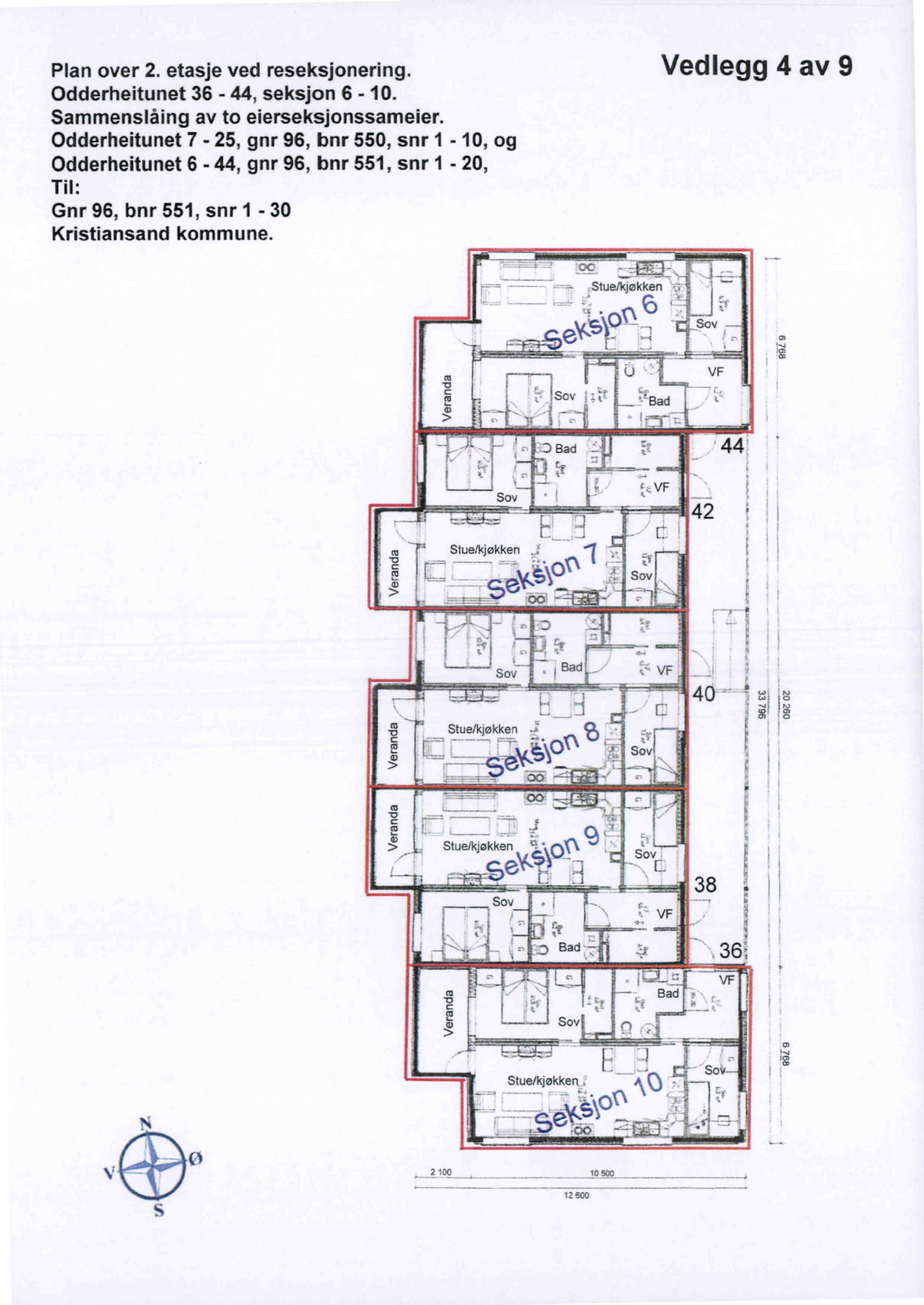




Attestert kopi av dok.nr. 2025/648243/200
Attestingstidspunkt 2025-12-11 19:42



Attestert kopi av dok.nr. 2025/648243/200
Attestingstidspunkt 2025-12-11 19:42

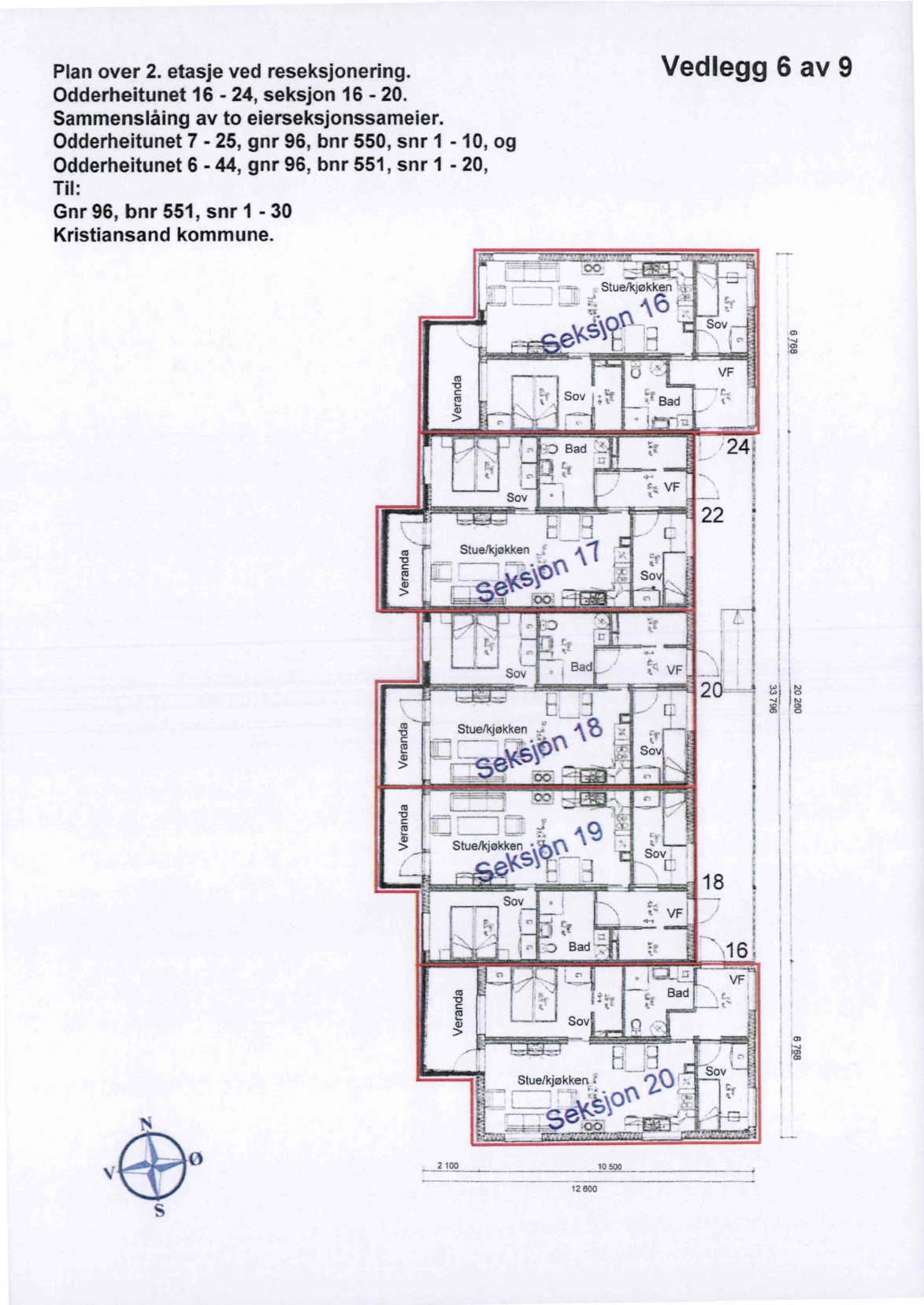


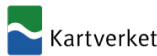


Attestert kopi av dok.nr. 2025/648243/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 19:42



Attestert kopi av dok.nr. 2025/648243/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 19:42



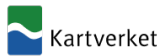
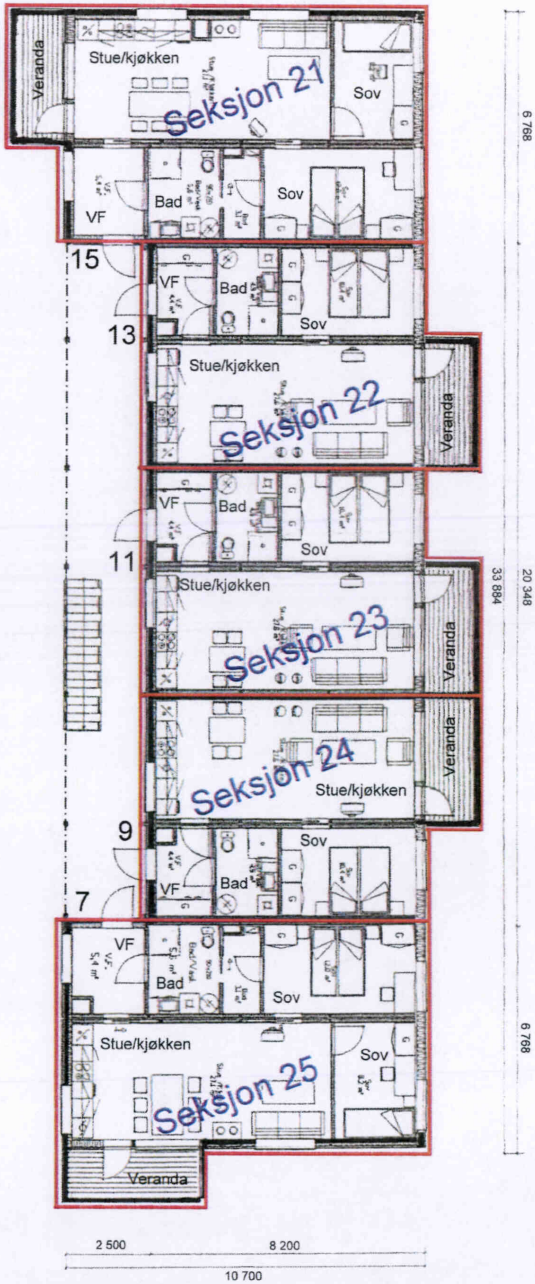


Attestert kopi av dok.nr. 2025/648243/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 19:42

Side 17 av 24

Plan over 1. etasje ved reseksjonering.
Odderheitunet 7 - 15, seksjon 21 - 25.
Sammenslåing av to eierseksjonssameier.
Odderheitunet 7 - 25, gnr 96, bnr 550, snr 1 - 10, og
Odderheitunet 6 - 44, gnr 96, bnr 551, snr 1 - 20,
Til:
Gnr 96, bnr 551, snr 1 - 30
Kristiansand kommune.

Vedlegg 7 av 9

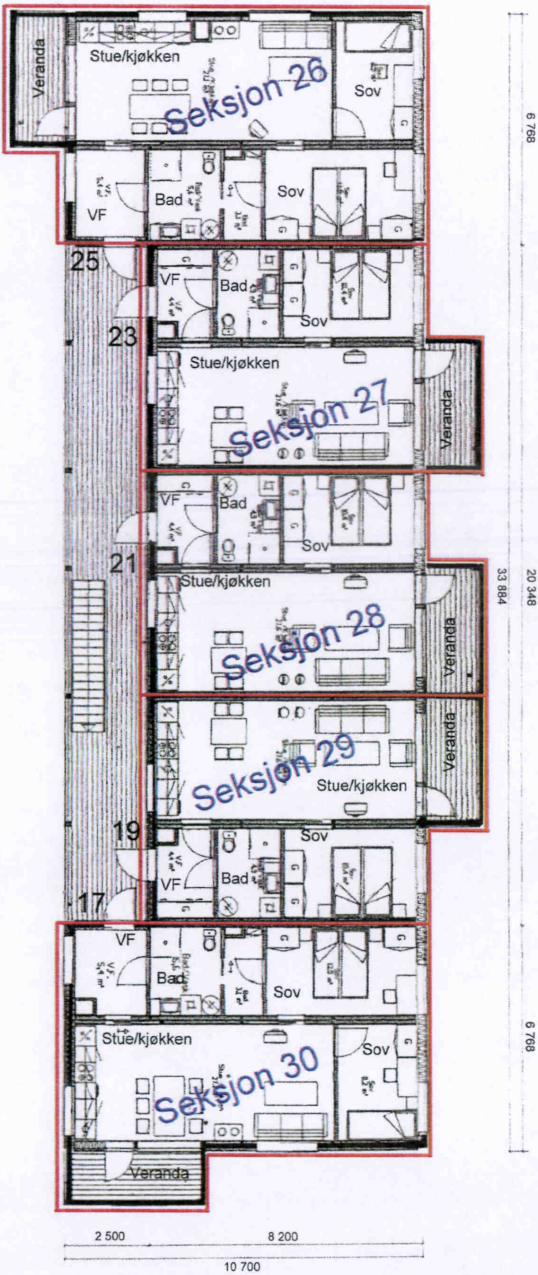


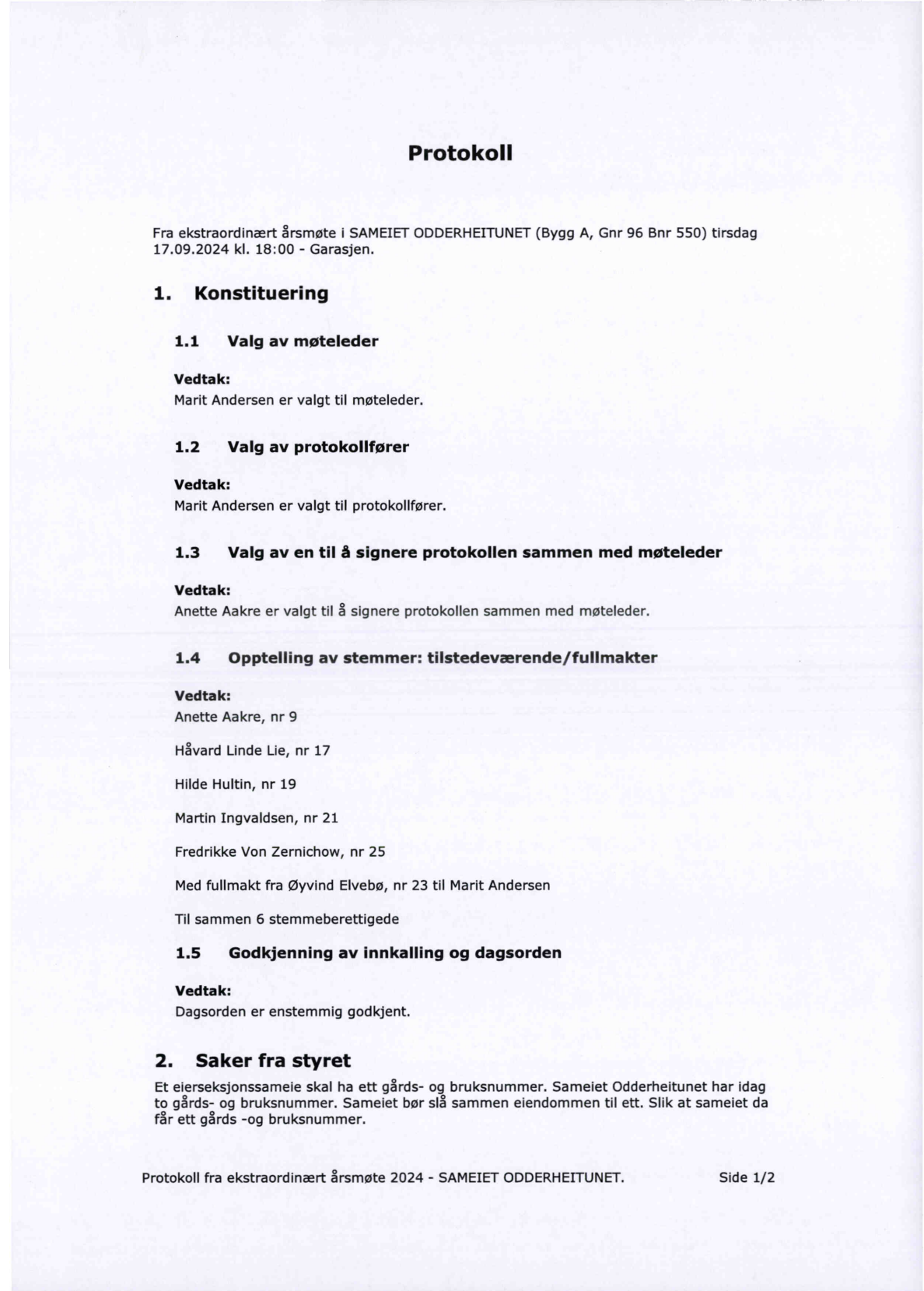
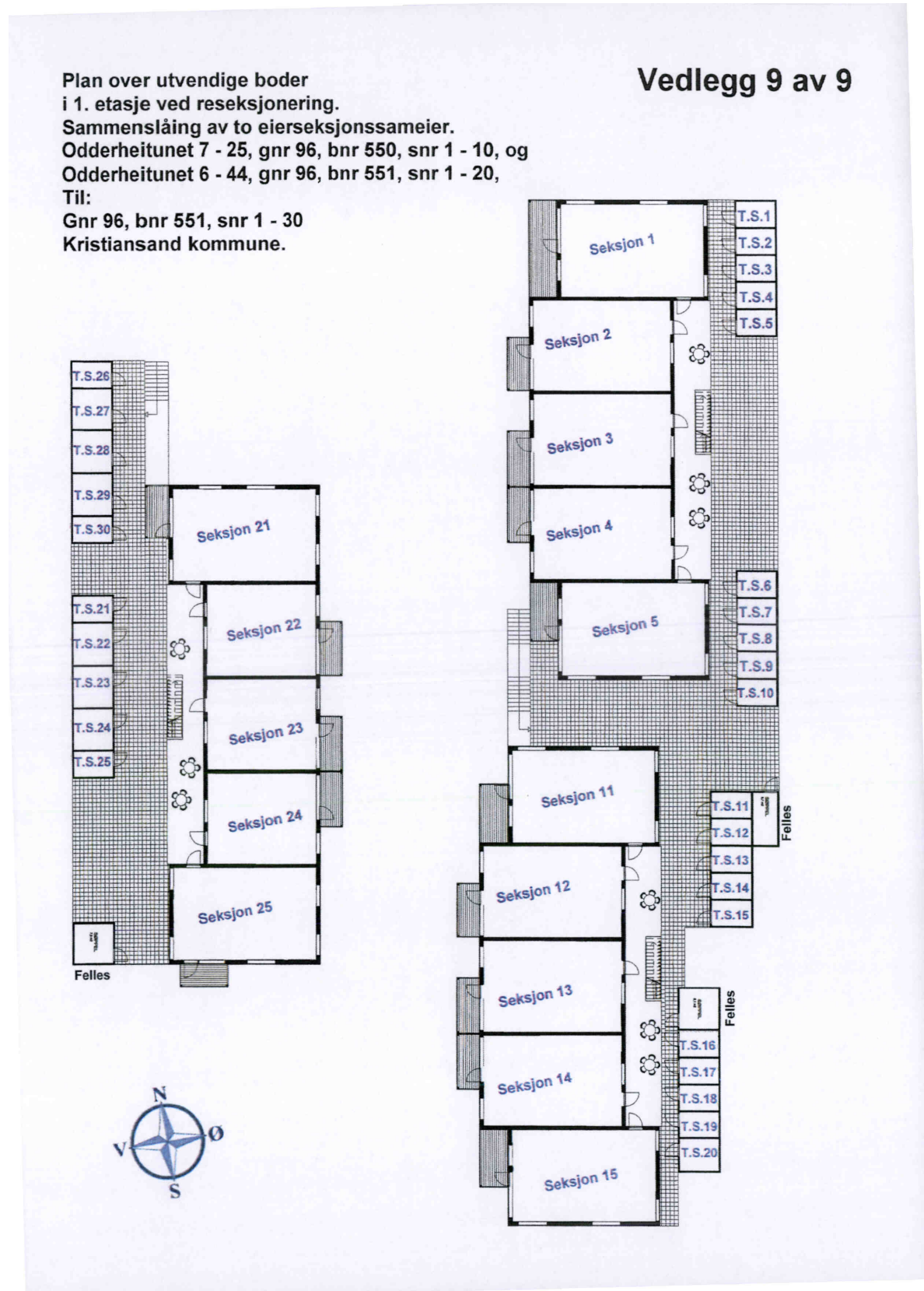
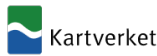
Attestert kopi av dok.nr. 2025/648243/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 19:42

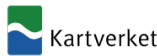
Side 18 av 24

Plan over 1. etasje ved reseksjonering.
Odderheitunet 17 - 25, seksjon 26 - 30.
Sammenslåing av to eierseksjonssameier.
Odderheitunet 7 - 25, gnr 96, bnr 550, snr 1 - 10, og
Odderheitunet 6 - 44, gnr 96, bnr 551, snr 1 - 20,
Til:
Gnr 96, bnr 551, snr 1 - 30
Kristiansand kommune.

Vedlegg 8 av 9







For å gjennomføre vedtektsendringer krever Brønnøysundregistrene at det er et gårds- og bruksnummer.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Ved sammenslåing av sameiet tar styret kontakt med Eivind Skajaa for hjelp med søknader, papirarbeid og det praktiske.

I etterkant vil det innkalles til et stiftelsesmøte av det nye sameiet.

Vedtak:
Sameiet slår sammen eiendommene gnr. 96/bnr. 550 og gnr.96/bnr.551 til et gårds- og bruksnummer.

Vedtatt med 6 av 6 stemmer.



Protokoll ekstraordinært møte for SAMEIET ODDERHEITUNET

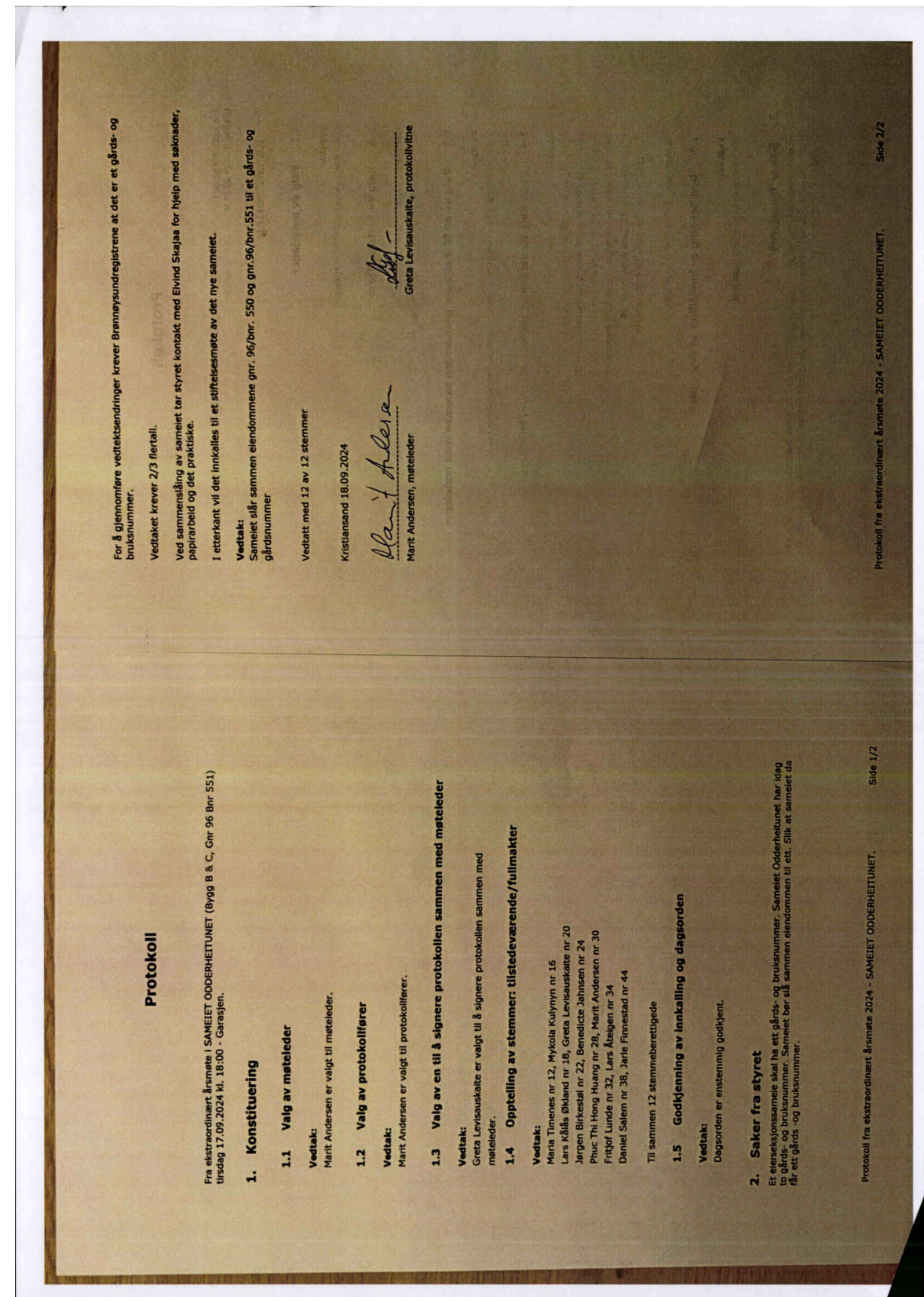
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marit Andersen (sign.)	18.09.2024
Protokollvitne	Anette Aakre (sign.)	18.09.2024



Attestert kopi av dok.nr. 2025/648243/200
Attestingstidspunkt 2025-12-11 19:42

Side 23 av 24



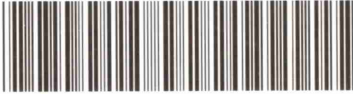
Attestert kopi av dok.nr. 2025/648243/200
Attestingstidspunkt 2025-12-11 19:42

Side 24 av 24



Attestert kopi av dok.nr. 2005/9894/93
Attestingstidspunkt 2025-12-12 10:12

Side 1 av 3

TINGLYST 14 JUNI 2005 KRISTIANSTAD TINGRETT DAGBOKNR: 9894	
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken	
1. Eiendommen(e) 2)	
Kommunenr. 1001	Kommunenavn KRISTIANSTAD
Gnr. 96	Bnr. 550
Festernt.	Seksjonsnr. 1
Ideell andel 1/1	Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på fastet grunn ☒ Nei ☐ Ja	
Gjeldning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder størrelse ideell andel	
Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja	
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja	
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja	
Beskaffenhets: ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg	
Bruk av grunn: ☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet	
Type bolig: ☒ FB Frittliggende bolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☒ AN Annet	
2. Kjøpesum	
Kr 1.320.000,-	
Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype: ☒ 1 Pritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjørt på avtalt måte	
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr 140.000 Skjøte gjelder første gangs overskjøting av selvstendig og nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.	
4. Overdras fra	
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) 310845	Navn Andreas Dvergsnes
Ideell andel 1/1	
5. Til	
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) 270473	Navn ARE GUNDERSEN
Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	
Ideell andel ☐ Ja ☐ Nei	
Ideell andel ☐ Ja ☐ Nei	
Ideell andel ☐ Ja ☐ Nei	
6. Særskilte avtaler	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
	
Doknr: 9894 Tinglyst: 14.06.2005 Emb. 093 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
SE SIDE 3.	
Utseendelsen og underskrift (ved besatt):	
(e) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2004-10-1	
Side 1 av 3	



Attestert kopi av dok.nr. 2005/9894/93
Attestingstidspunkt 2025-12-12 10:12

Side 2 av 3

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligsaksjon 5) Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av saksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd. Sted, dato _____	
Kjøper/erverters underskrift ARE GUNDERSEN	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand m.v. 6) 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen	
9. Underskrifter og bekreftelser Sted, dato _____	
Utsteders underskrift 7) [Signature]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver for Andreas Dvergsnes iflg fullmakt Skanska Bolig AS Frode Kjeidsen Jan Chr. Ruud
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen Dato _____ Ektefelles/registrert partners underskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vineunderskrift Thor Helle	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver THOR HELLE
Adresse Odderhei. Plati 22, 4639 KR. SAND	
2. vitneunderskrift Berit Valvåg	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver BERIT VALVÅG
Adresse Jernv. 16, 4629 Kr.sand	
Bortfesteres underskrift 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Utsteders dato og underskrift (ved løsark) : _____	

Rett kopi

HODNE EIENDOM

- byens egen boligmegler

Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand S
Tlf. 38 12 28 00 - Fax 38 12 28 01

Rett kopi

HODNE EIENDOM

- byens egen boligmegler

Rådhusgt. 10 - Boks 583 - Kr.sand S
Tlf. 38 12 28 00 - Fax 38 12 28 01



Attestert kopi av dok.nr. 2005/9894/93
Attesteringstidspunkt 2025-12-12 10:12

Side 3 av 3

Følgende bestemmelser skal tinglyses på tomter/eiendommer utskilt fra gnr. 96, bnr. 501, Kristiansand kommune.

- Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
- Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
- Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
- Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.
- Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtkjøperen alene.
- Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.
- Antenner av større dimensjoner samt parabolantenner tillates ikke oppført uten bygningsrådets godkjenning.
- For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
- Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetninger innen 2 år. Hvis særlige grunner foreligger kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningen ikke kan kommunen kreve tomten tilbakeført eller solgt til ny kjøper som kommunen god- kjenner. Dersom partene ikke blir enige om prisen fastsettes denne ved voldgift i henhold til Tvistemålslovens kap. 32.
- Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2005/9353/93
Attesteringstidspunkt 2025-12-12 10:13

Side 1 av 13

fullmakt

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

Saknr. 200503880

Begjærings skjemaet sendes til Kristiansand kommune, Plan- og bygningsetaten,

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjærings skjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspeidering til rekurent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1001	Kristiansand	96	551		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾ 310845

Navn Andreas Dvergsnes

Seksjonsnr. ²⁾

Ideell andel ³⁾ 1/1

TINGLYST

06 JUNI 2005

KRISTIANSAND TINGRETT

DAGBOKNR. 9353

Doknr: 9353 Tinglyst: 06.06.2005 Emb. 093

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	65	B	11	B	65	B	21				31			
2	B	62	B	12	B	62	B	22				32			
3	B	62	B	13	B	62	B	23				33			
4	B	62	B	14	B	62	B	24				34			
5	B	65	B	15	B	65	B	25				35			
6	B	65	B	16	B	65	B	26				36			
7	B	62	B	17	B	62	B	27				37			
8	B	62	B	18	B	62	B	28				38			
9	B	62	B	19	B	62	B	29				39			
10	B	65	B	20	B	65	B	30				40			
SUM BRØK 632				SUM BRØK 632				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				1264				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.

Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Gnr 96 bnr. 550 har rett til bruk av 10 p- plasser i parkeringskjeller på gnr. 96. bnr. 551.

Gnr. 96 bnr. 550 skal være med på vedlikehold og kostnader med vedlikehold av parkeringskjeller med 1/3 part.

Denne erklæring kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Kristiansand kommune.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2 (felt 5). Døds skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Etter fullmakt

Pål Tronstad

Frøde Kjølås

STATENS KARTVERK
FAST EIENDOM
- Eiens egen boligmagler
Adm. og tekn. 10. etg.
Tlf. 88 12 28 00 - Fax 88 12 28 01



Attestert kopi av dok.nr. 2005/9353/93
Attesteringstidspunkt 2025-12-12 10:13

Side 2 av 13

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)

☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b)

☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.

c)

☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d)

☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e)

☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f)

☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g)

☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h)

☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)

☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)

d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Oslo 22/4-05		Etter fullmakt	
		Pål Tronstad	SELMER
		Frode Kjeldsen	SKANSKA AS BOLIG

REKSEKSJONERING
- byens egne boligmegler
Rådhusgt. 181 Boks 53 - Kr.sand S
Tlf. - 38 12 28 00 - Fax 38 12 28 01



Attestert kopi av dok.nr. 2005/9353/93
Attesteringstidspunkt 2025-12-12 10:13

Side 3 av 13

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatsen følger vedlagt

Kristiansand kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
96	SS1		

i Kristiansand kommune

Dato	Underskrift	Stempel
6/6-2005		KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.

3) Fellet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.

6) B=tillagsdel i bygning; G=tillagsdel i tomt; BG=tillagsdel både i bygning og tomt.

7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)

9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.

10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.

11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.

12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Signaturer

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

Etter fullmakt

SELMER

SKANSKA AS BOLIG

REKSEKSJONERING
- byens egne boligmegler
Rådhusgt. 181 Boks 53 - Kr.sand S
Tlf. - 38 12 28 00 - Fax 38 12 28 01



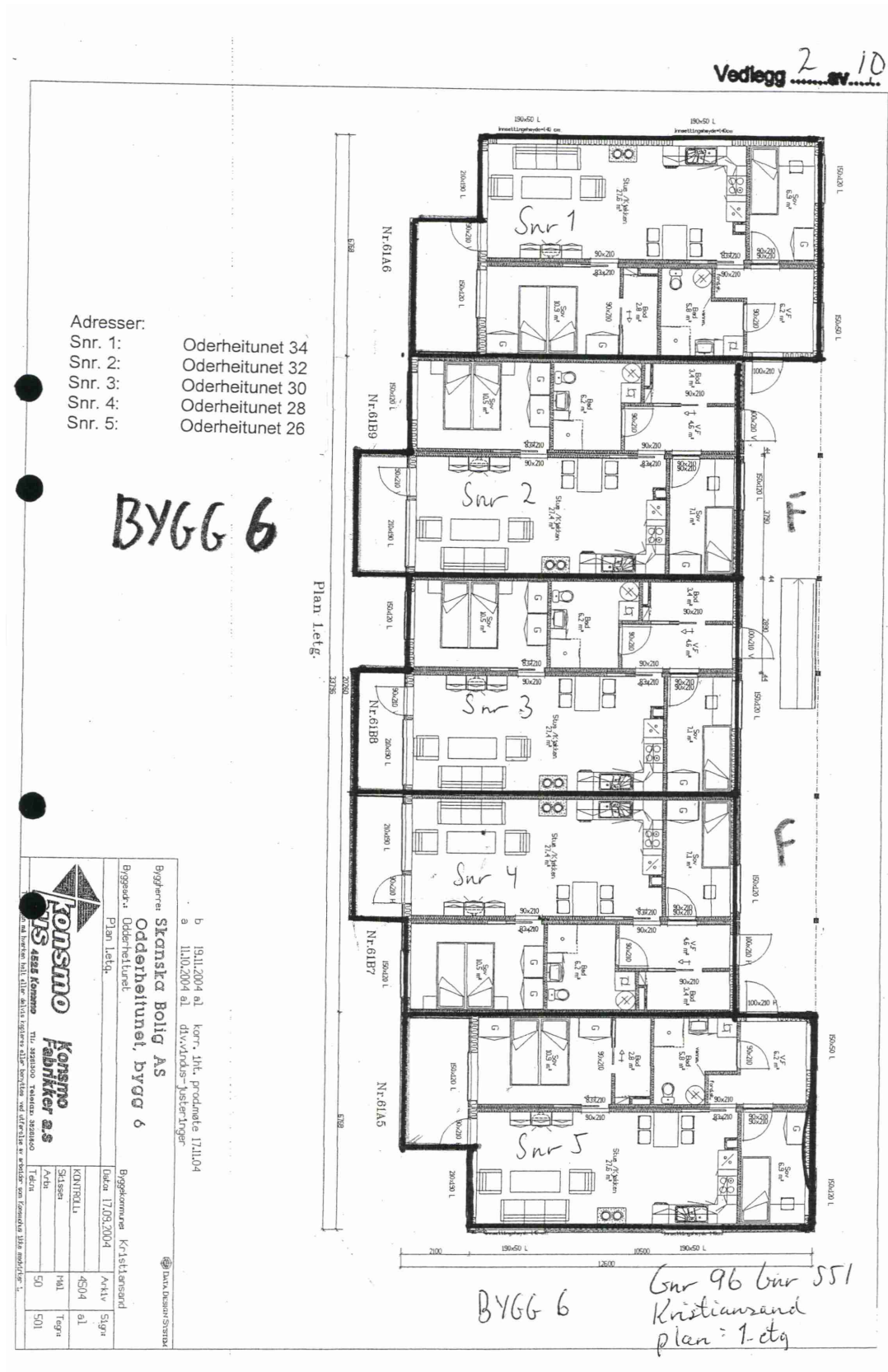
Attestert kopi av dok.nr. 2005/9353/93
Attesteringstidspunkt 2025-12-12 10:13

Side 4 av 13



Attestert kopi av dok.nr. 2005/9353/93
Attesteringstidspunkt 2025-12-12 10:13

Side 5 av 13





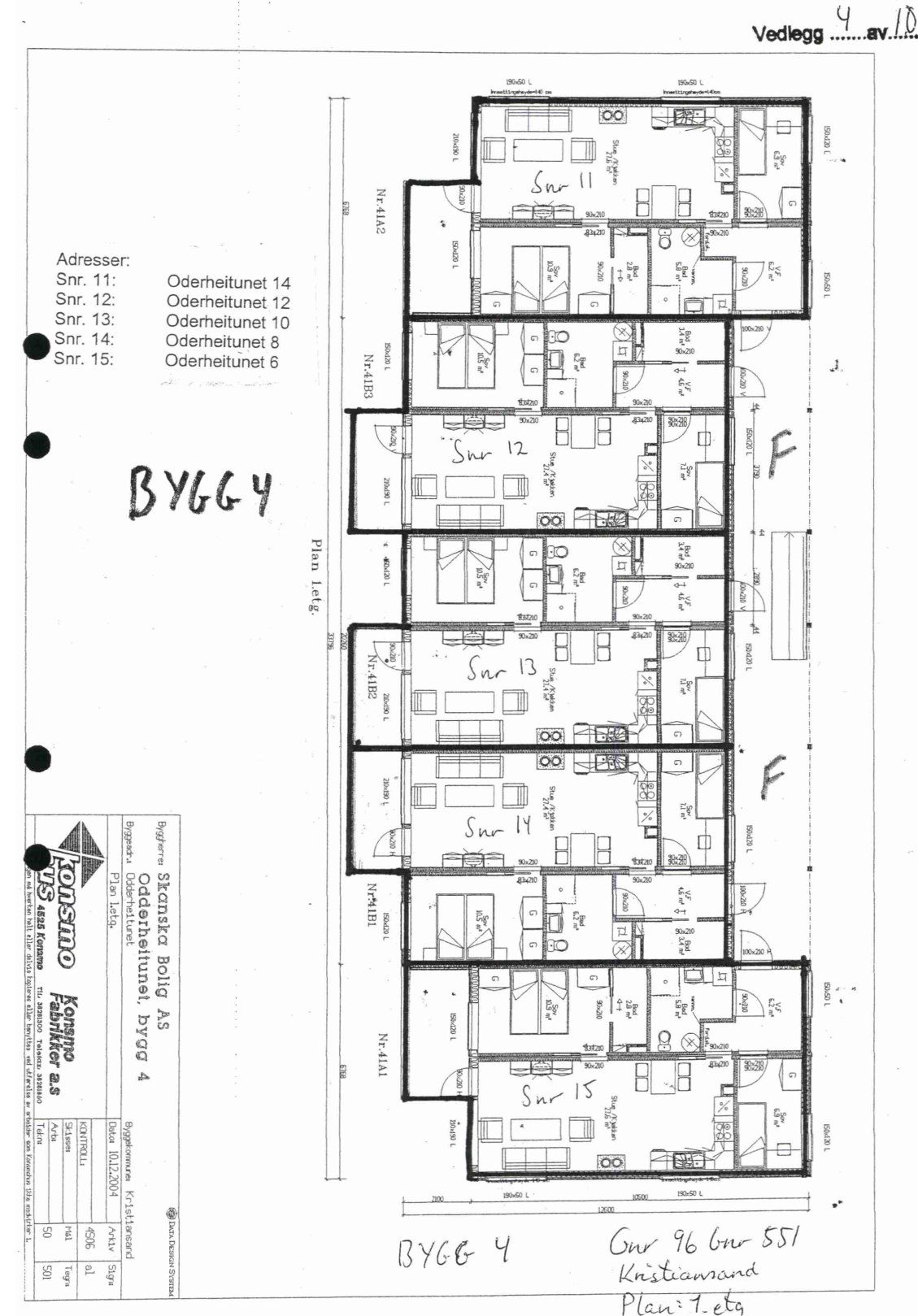
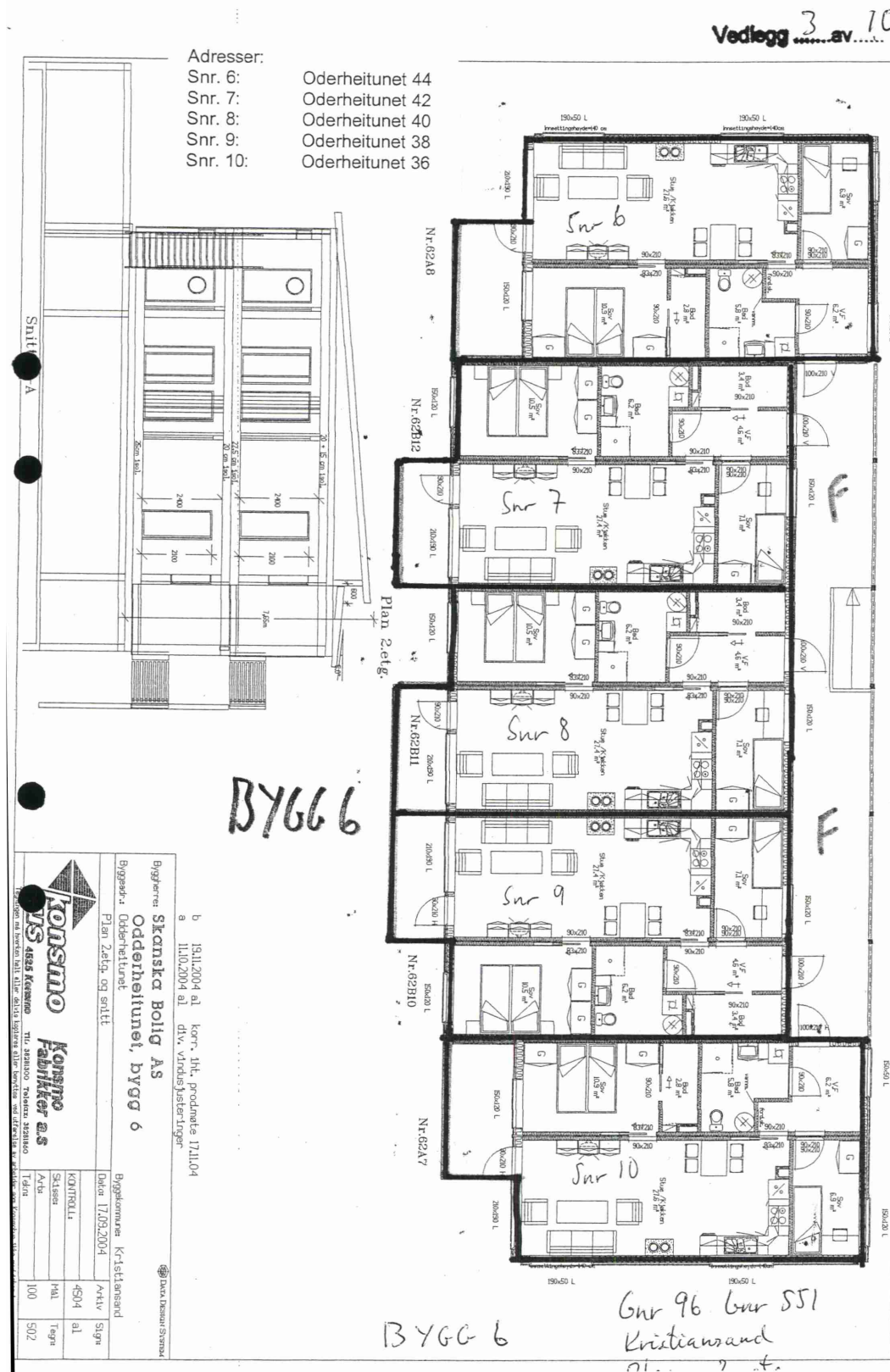
Attestert kopi av dok.nr. 2005/9353/93
Attestingstidspunkt 2025-12-12 10:13

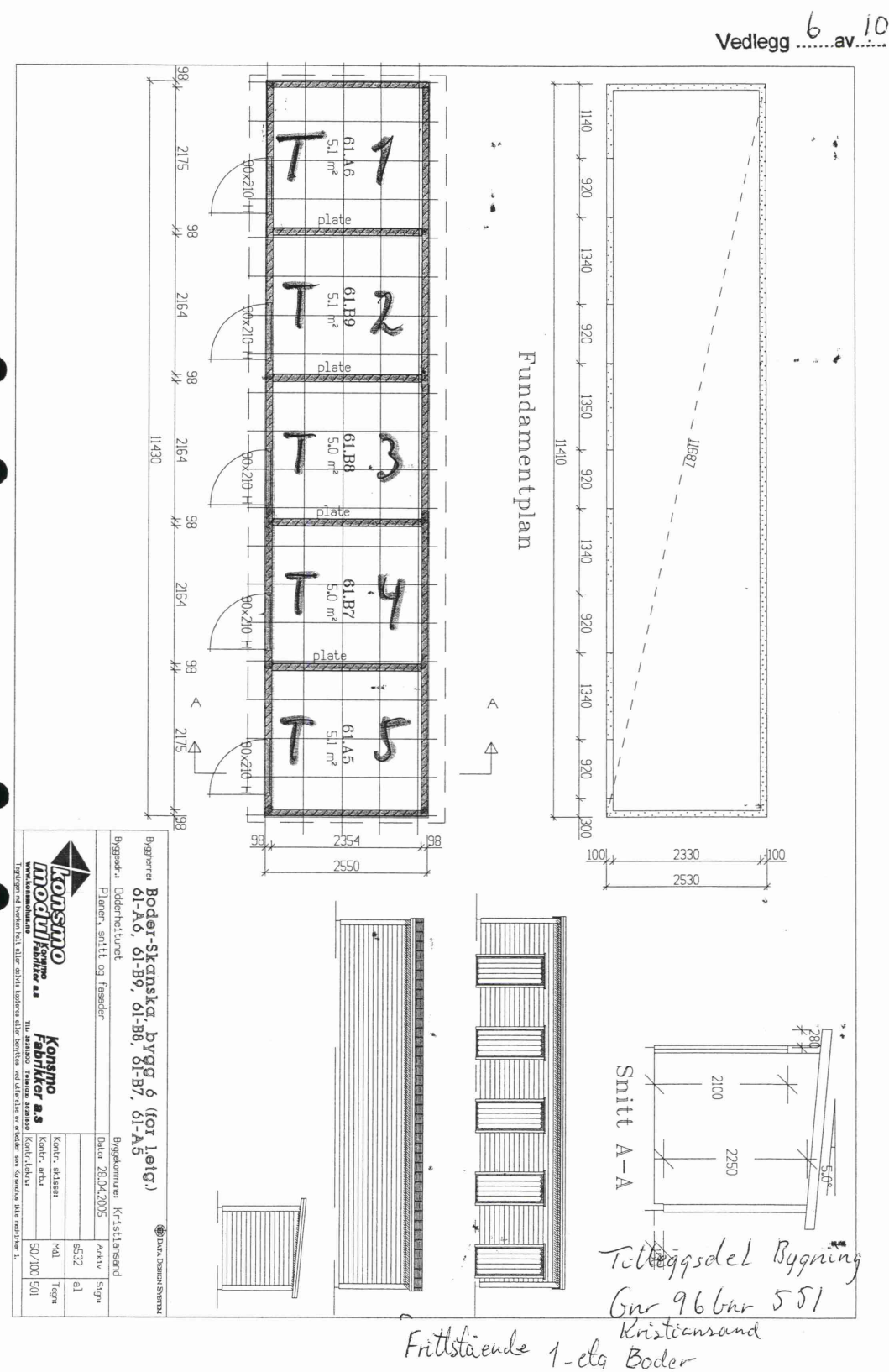
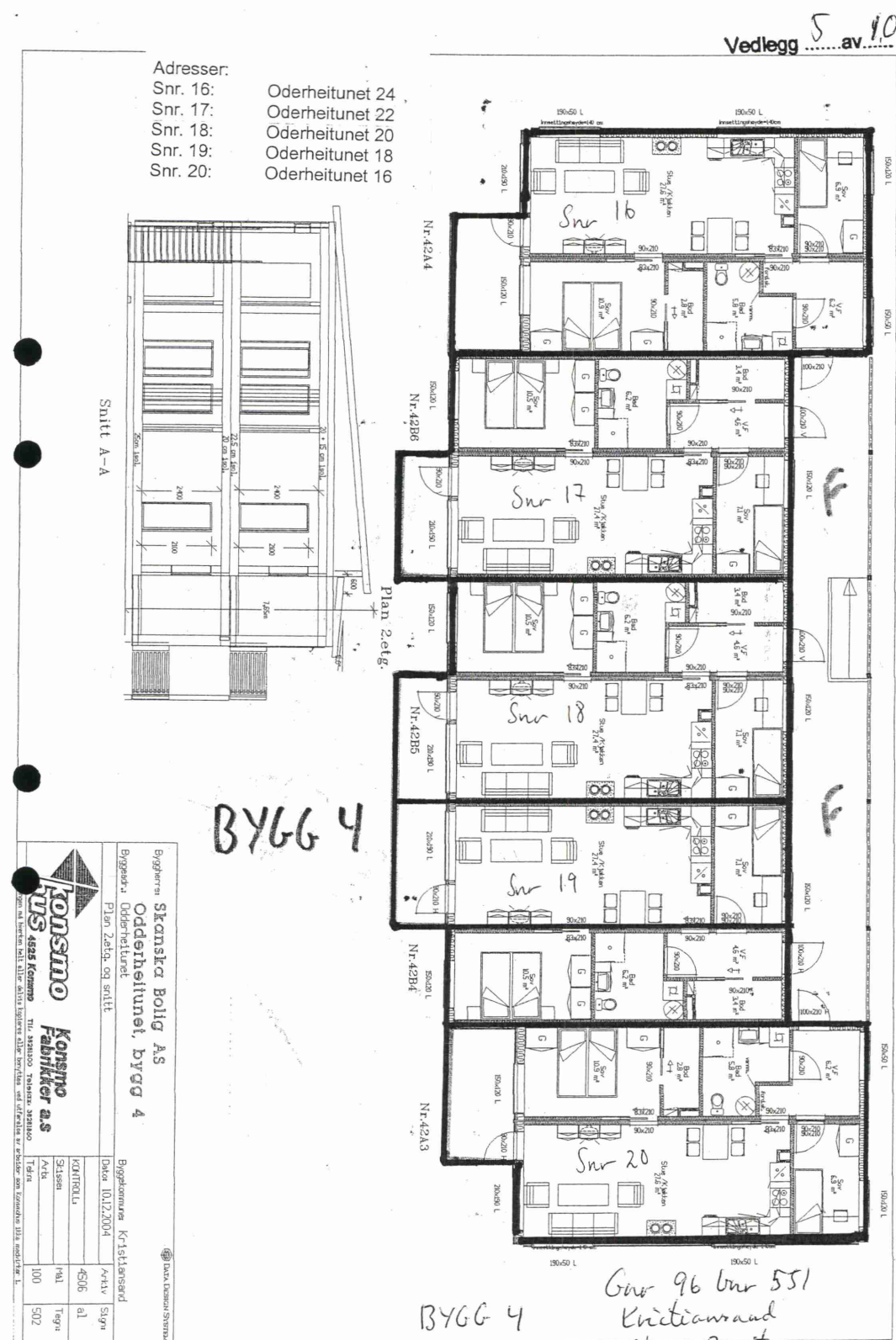
Side 6 av 13



Attestert kopi av dok.nr. 2005/9353/93
Attestingstidspunkt 2025-12-12 10:13

Side 7 av 13



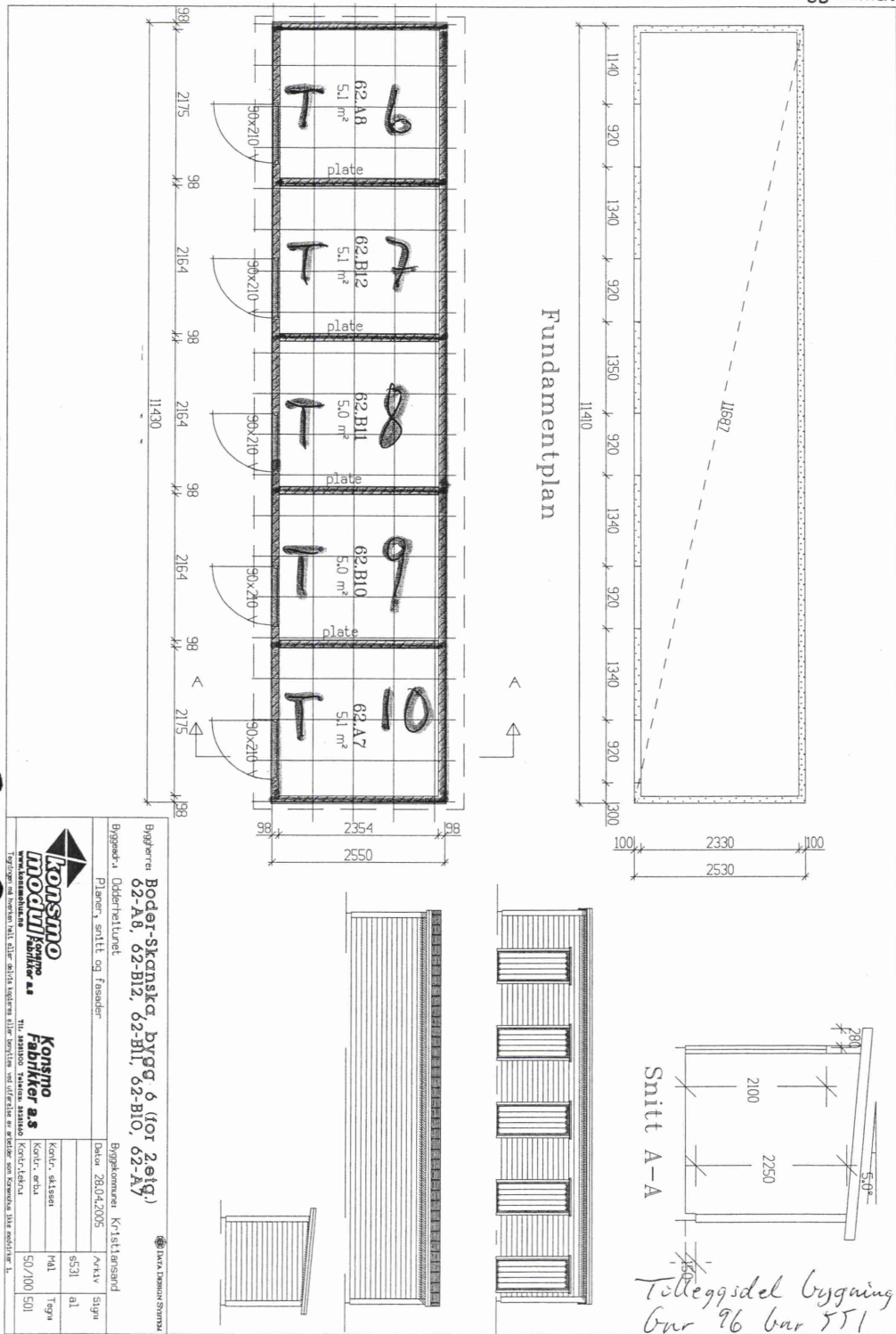




Attestert kopi av dok.nr. 2005/9353/93
Attestingstidspunkt 2025-12-12 10:13

Side 10 av 13

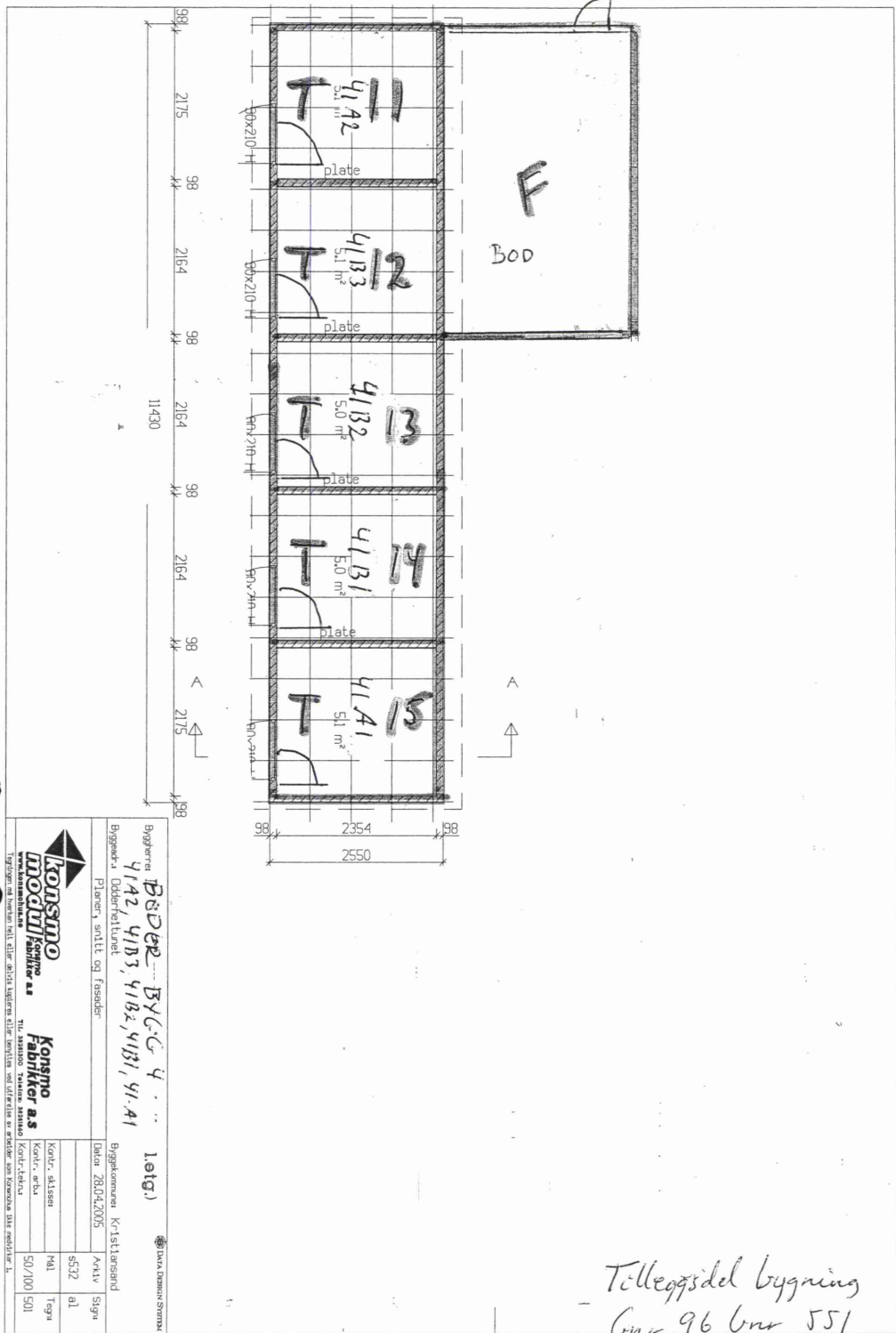
Vedlegg 7 av 10

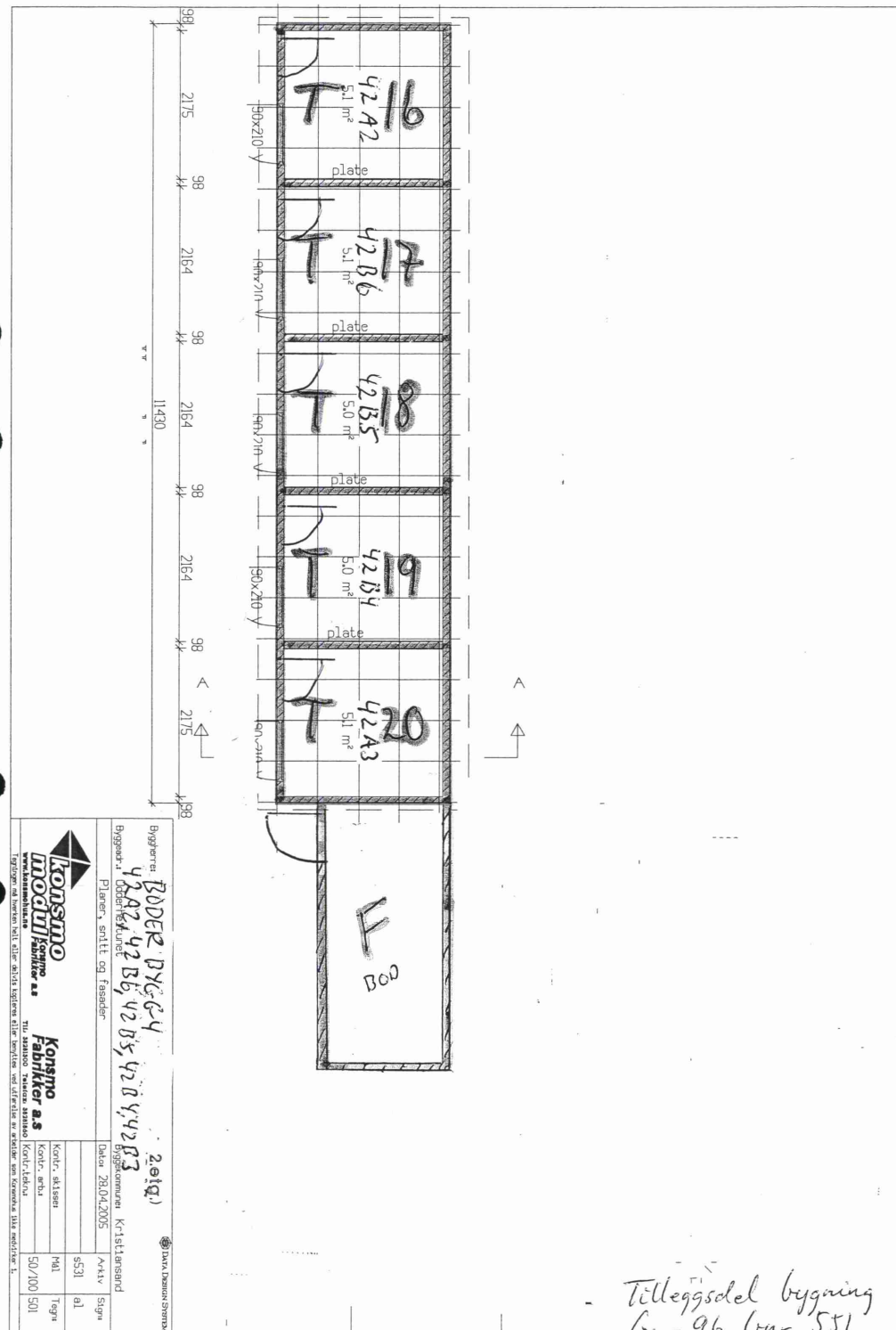


Attestert kopi av dok.nr. 2005/9353/93
Attestingstidspunkt 2025-12-12 10:13

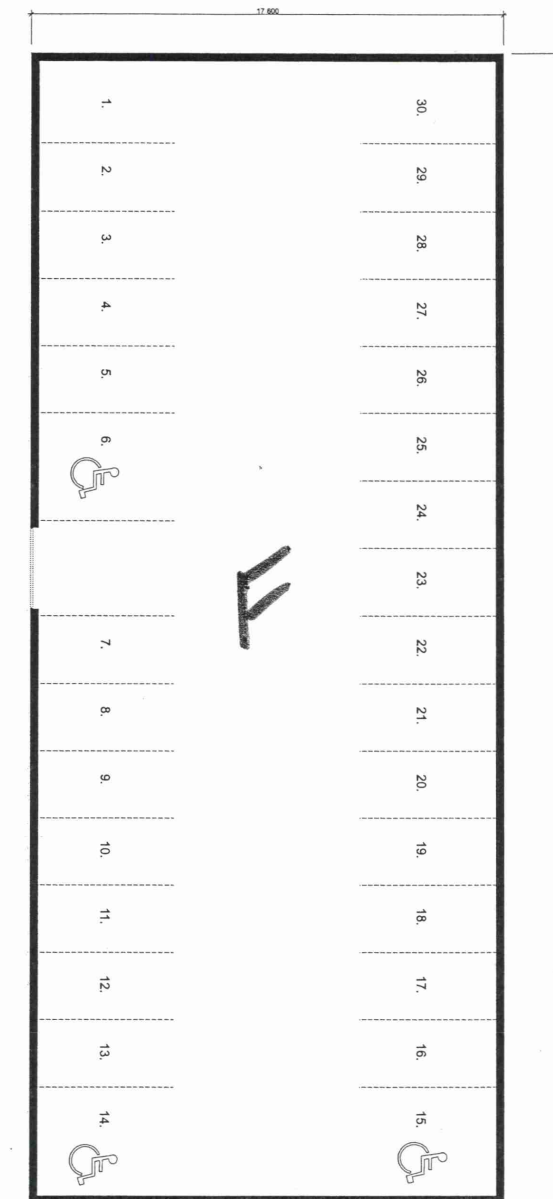
Side 11 av 13

Vedlegg 8 av 10





Tilleggsdel bygning
Gnr 96 Gnr 551
Kristiansund
Fyllstaapole A. sta Anden



Gnr 96 bnr 551
Kristiansand
Garasjekjeller



Attestert kopi av dok.nr. 2005/9351/93
Attesteringstidspunkt 2025-12-12 10:13

Side 1 av 8

Blankett nr62-1502

Saksnr. 200503903

Begjærings skjemaet sendes til
Kristiansand kommune,
Plan- og bygningsetaten,

☒ Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner
☐ Begjæring om
resekksjonering

Etter tinglysingen skal begjærings skjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspeidering til rekvirent.
Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1001	Kristiansand	96	550		

2. Hjemmelshaver(e)

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

TINGLYST
06 JUNI 2005
KRISTIANSAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 9351

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

S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 6)	Tilleggs- areal 6)	S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 6)	Tilleggs- areal 6)	S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 6)	Tilleggs- areal 6)	S.nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 6)	Tilleggs- areal 6)
1	B	65	B	11				21				31			
2	B	50	B	12				22				32			
3	B	50	B	13				23				33			
4	B	50	B	14				24				34			
5	B	65	B	15				25				35			
6	B	65	B	16				26				36			
7	B	50	B	17				27				37			
8	B	50	B	18				28				38			
9	B	50	B	19				29				39			
10	B	65	B	20				30				40			
SUM BRØK 560				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) 560				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Doknr: 9351 Tinglyst: 06.06.2005 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1309 EIEIENDOM
Bygningsetaten boligmegler
Håblingsgt. 10-12 Boks 563 - Kr.sand S
Tlf. 38 12 28 00 - Fax 38 12 28 01

Signaturer

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

Etter fullmakt

Pål Tronstad

Frode Kjeldsen



Attestert kopi av dok.nr. 2005/9351/93
Attesteringstidspunkt 2025-12-12 10:13

Side 2 av 8

Blankett nr62-1502

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

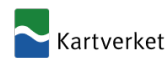
6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjenntas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Oslo 22/4 -05		Etter fullmakt	
		Pål Tronstad	SELMER
		Frode Kjeldsen	SKANSKA BOLIG AS

1309 EIEIENDOM
Bygningsetaten boligmegler
Håblingsgt. 10-12 Boks 563 - Kr.sand S
Tlf. 38 12 28 00 - Fax 38 12 28 01



Attestert kopi av dok.nr. 2005/9351/93
Attestingstidspunkt 2025-12-12 10:13

Side 3 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 2005/9351/93
Attestingstidspunkt 2025-12-12 10:13

Side 4 av 8

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾			
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)			
eller			
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
☐ Befaring er foretatt			
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt			
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor			
☐ Tillatelsen følger vedlagt			

Kristiansand kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festestr.	Seksjonsnr.
96	550		
i Kristiansand kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
6/6-05	Rolf Helledal	KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN	

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

Signaturer	
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Dødsoppgjøret består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.	
Etter fullmakt	SELMER Pål Tronstad Frode Kildsen

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

Side 3 av 3

HØRNE LINDOM
- byens egen bogfuglemægler
Rådhusgaden 10 - 8000 Århus C
Tlf. 38 12 28 00 - Fax 38 12 28 01



sms arkitekter as tlf +47 38 10 70 20
Siv. ark. MNAL, NPA faks +47 38 10 70 21

Tegn.tittel:

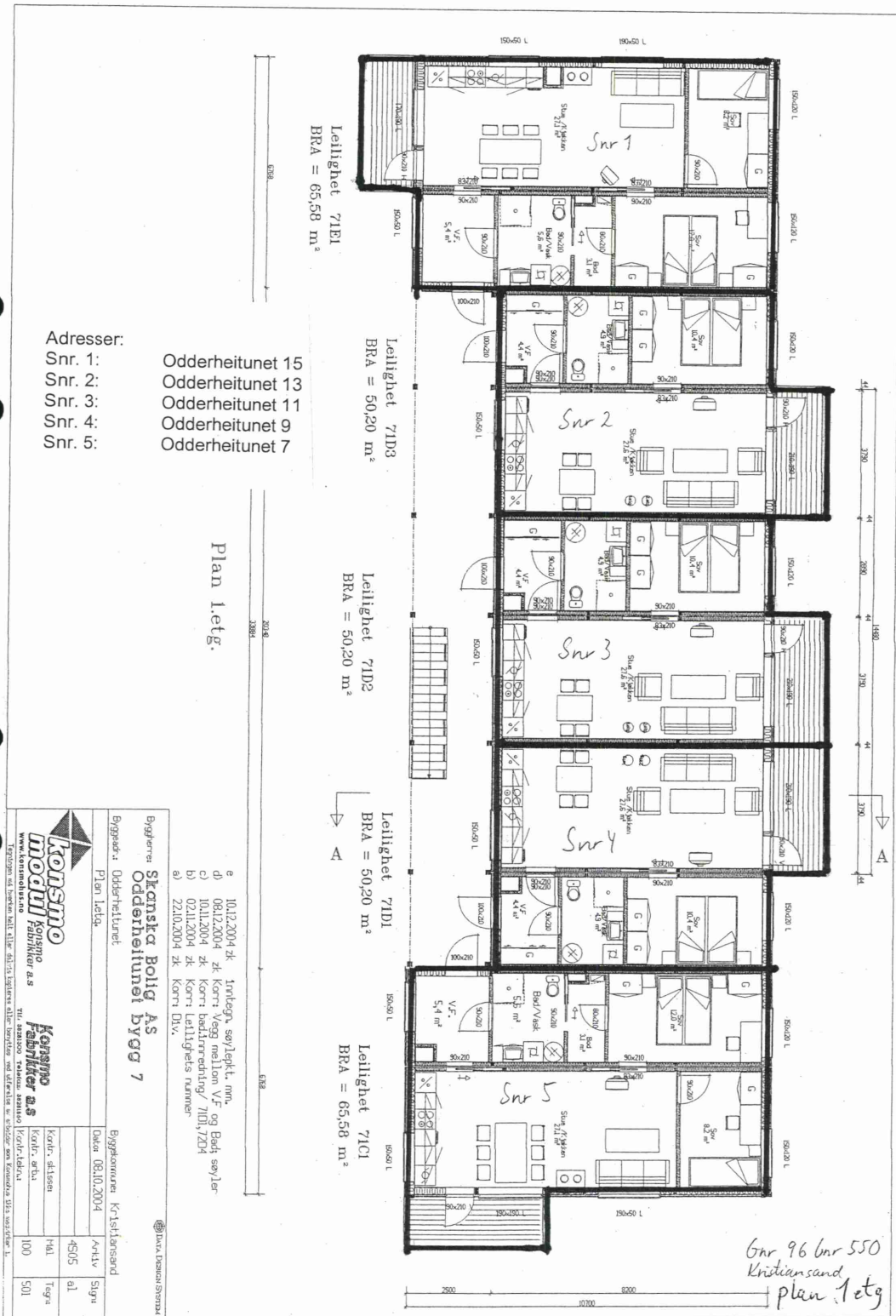
Podderhei 2 01 00 0



Attestert kopi av dok.nr. 2005/9351/93
Attesteringstidspunkt 2025-12-12 10:13

Side 5 av 8

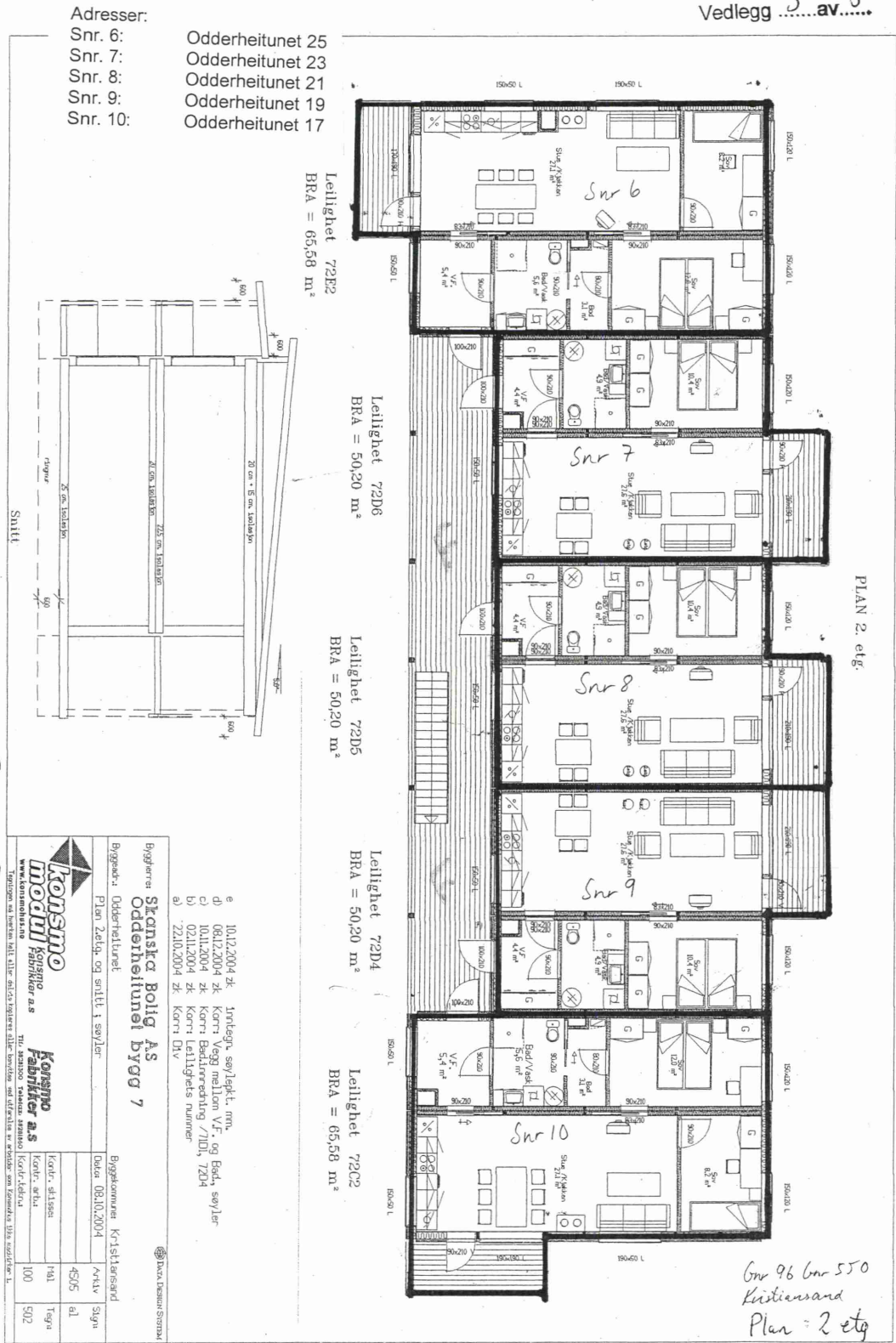
Vedlegg 2.....av.....5

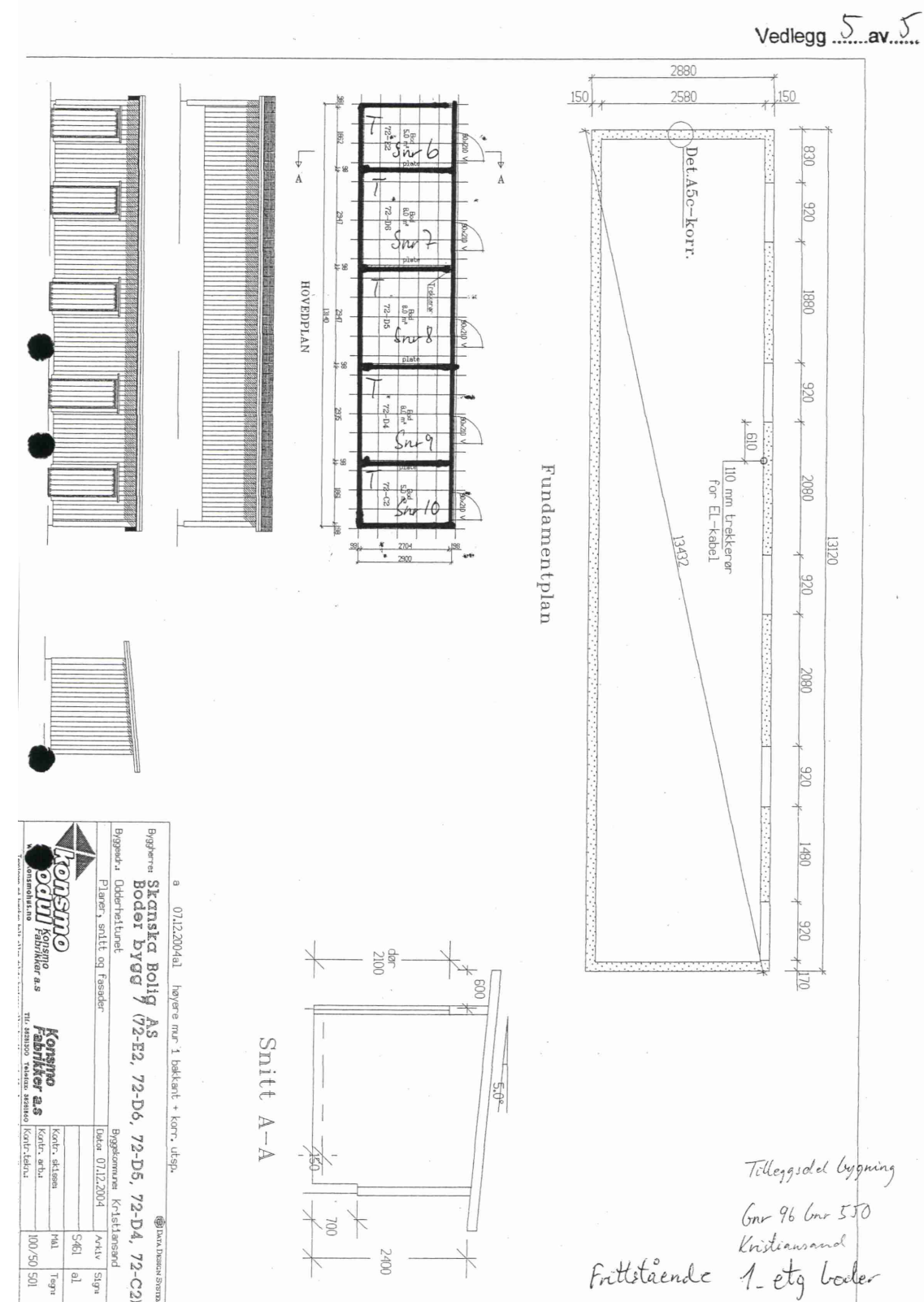
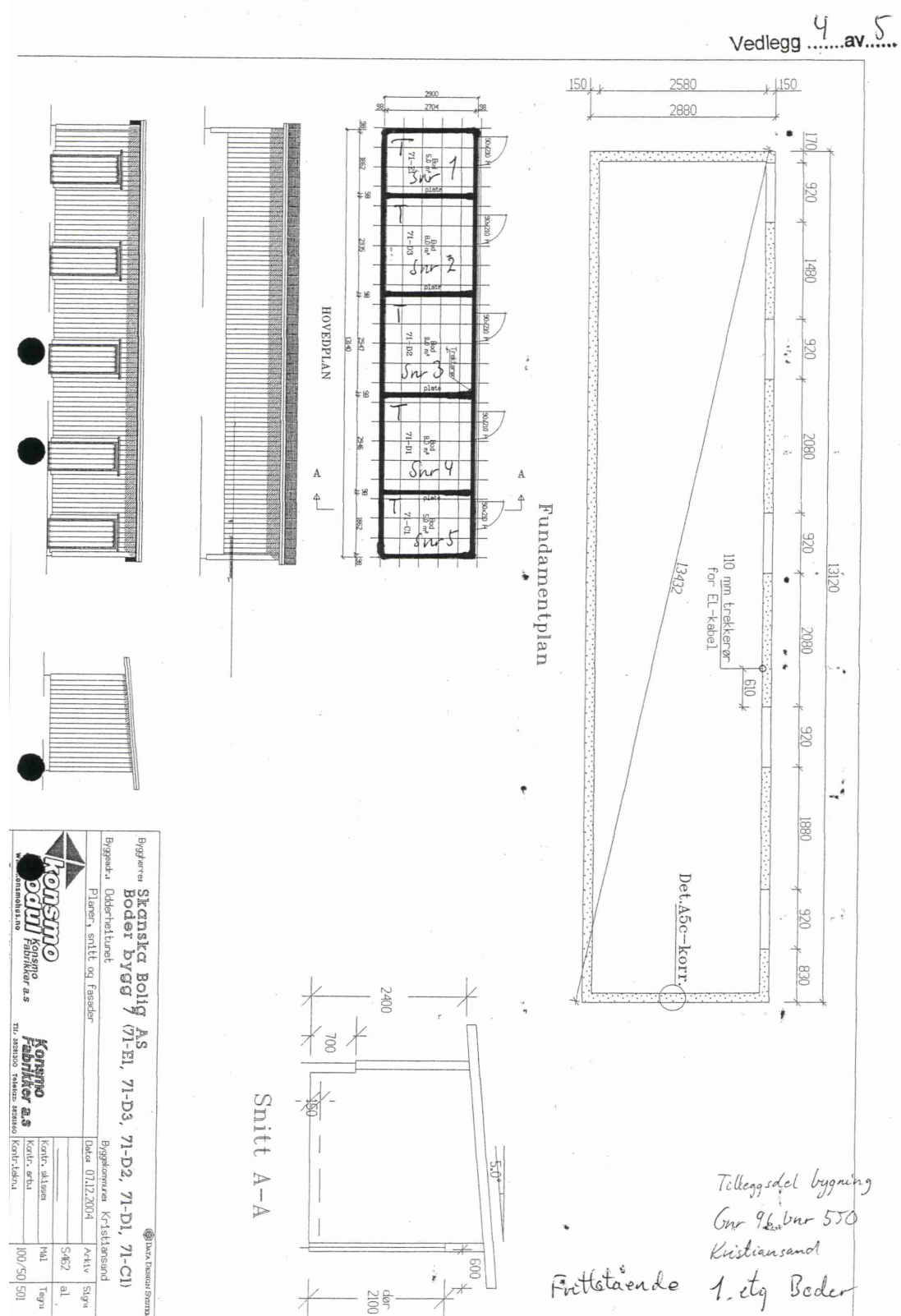


Attestert kopi av dok.nr. 2005/9351/93
Attesteringstidspunkt 2025-12-12 10:13

Side 6 av 8

Vedlegg 3.....av.....5







Attestert kopi av dok.nr. 2003/19156/93
Attestingstidspunkt 2025-12-12 10:13

Side 1 av 1

fullmekt

TINGLYST

04 NOV. 2003

ERKLÆRING

KRISTIANSAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 19156

Undertegnede eier av gnr.96 bnr.551 erklærer herved for seg og fremtidige eiere, at gnr.96 bnr.555 Odderheitunet 2 har veirett frem til offentlig vei og rett til vedlikehold av denne veien, over eiendommen gnr.96 bnr.551.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr.96 bnr.551 og kan ikke heves uten godkjenning av Kristiansand kommune.

Kristiansand, den 30.10.03

for Andreas Overgrens fullmekt

967732877

Sørlandsbygg A/S

Organisasjonsnummer



Doknr: 19156 Tinglyst: 04.11.2003 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

L. nr. 200306961

ambita

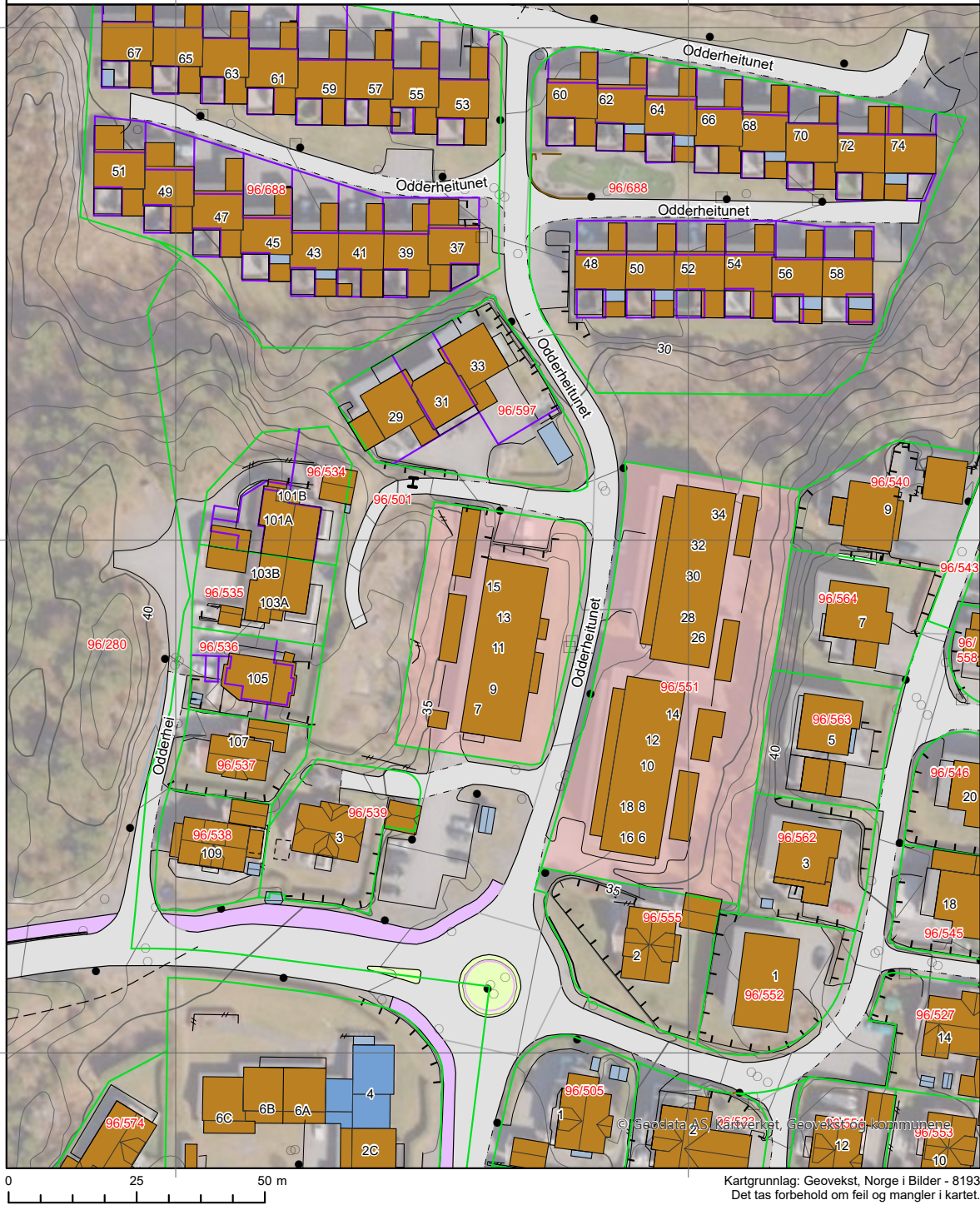
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/96/551/0/21

Målestokk 1:1000
Dato: 10.12.2025



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





Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 96, Bruksnummer 551, Seksjonsnummer 21 i 4204 KRISTIANSAND kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	09.12.2025 kl. 15.53	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	09.12.2025 kl. 15.52	

Adresse(r):

Gateadresse: **Odderheitunet 15**
Gatenr: **20199**
Kommune: **KRISTIANSAND**
Postkrets: **4639 KRISTIANSAND S**

HJEMMEL SOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/739098-1/200	03.09.2014	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 900 000 Omsetningstype: Fritt salg LIEKIENE MONIKA FØDT: 16.03.1990 IDEELL: 1/2 LIEKIS ALGIRDAS FØDT: 23.09.1987 IDEELL: 1/2
-------------------	------------	--

HEFTELSE R

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2003/19156-1/93	04.11.2003	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver Gnr. 96 bnr. 555 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 4204 GNR: 96 BNR: 551 FNR: 0 SNR: 1
2005/9351-2/93	06.06.2005	ERKLÆRING/AVTALE Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2005/9353-2/93	06.06.2005	ERKLÆRING/AVTALE Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 09.12.2025 15:53 – Sist oppdatert 09.12.2025 15:52
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 3

Gårdsnummer 96, Bruksnummer 551, Seksjonsnummer 21 i 4204 KRISTIANSAND kommune

		Overført fra: KNR: 4204 GNR: 96 BNR: 551 FNR: 0 SNR: 1
2005/9353-3/93	06.06.2005	BEST OM GARASJE/PARKERING Gnr. 96, bnr. 550 har rett til 10 p-plasser i d.e. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 4204 GNR: 96 BNR: 551 FNR: 0 SNR: 1
2005/9894-2/93	14.06.2005	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt
2014/739130-1/200	03.09.2014	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 615 000 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332
2025/492961-1/200	05.05.2025 13:21	** ENDRING VED FUSJON FRA: SPAREBANKEN SØR ORG.NR: 937 894 538 TIL: SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332 ELEKTRONISK INNSENDT
2014/739137-1/200	03.09.2014	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 344 000 Panthaver: KRISTIANSAND KOMMUNE ORG.NR: 820 852 982
2014/739137-2/200	03.09.2014	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2014/739130-1

GRUNN DATA

2005/9351-1/93	06.06.2005	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 21 Formål: Bolig Sameiebrøk: 65/560 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1-10.
2020/1336944-1/200	01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 1001 GNR: 96 BNR: 550 FNR: 0 SNR: 1
2025/648243-1/200	10.06.2025 21:00	SAMMENSLÅING AV EIERSEKSJONSSAMEIER Endret fra: KNR: 1001 GNR: 96 BNR: 550 FNR: 0 SNR: 1 Endret fra: KNR: 4204 GNR: 96 BNR: 550 FNR: 0 SNR: 1 SNR: 21 Formål: Bolig Sameiebrøk: 65/1824

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 09.12.2025 15:53 – Sist oppdatert 09.12.2025 15:52
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 2 av 3

Gårdsnummer 96, Bruksnummer 551, Seksjonsnummer 21 i 4204 KRISTIANSAND kommune

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Nabolagsprofil

Odderheitunet 15 - Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 252 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Odderhei Linje M4, 56	2 min 0.2 km
Holte skole/snuplass Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211	5 min 2.3 km
Kongshavn brygge Linje 91	7 min 4.4 km
Randøyane Linje 91	8 min 5.1 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	13 min 9.3 km

Skoler

Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	18 min 1.6 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	5 min 2.6 km
MARITIM vgs. Sørlandet	7 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

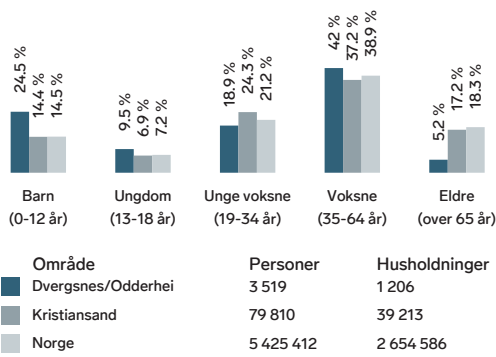
Veldig bra 94/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	8 min 0.7 km
Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år) 112 barn	16 min 1.4 km
Maritippen barnehage (0-5 år) 136 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Dvergsnes PostNord	14 min 1.2 km
Snarkjøp Tømmerstø Brygge	5 min



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

Sport

-  Odderhei
Ballspill, sandvolleyball

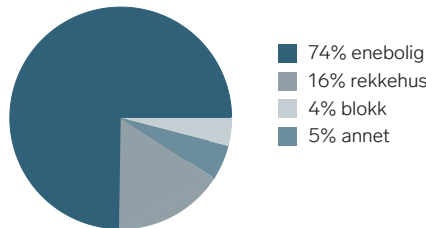
6 min
0.4 km
-  Odderhei kunstgressløkke
Ballspill

8 min
0.6 km
-  Fresh Fitness Rona

7 min
-  Randesund fysio og Tr.senter

10 min

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

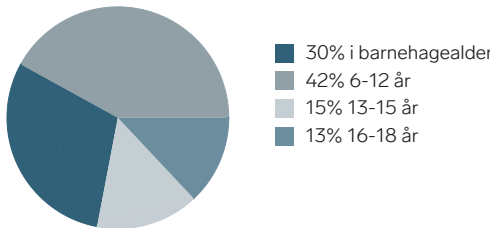
Varer/Tjenester

-  Rona Senter

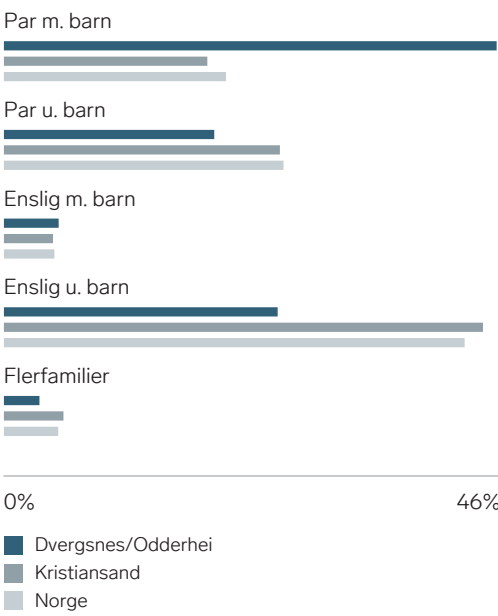
8 min
-  Apotek 1 Dvergsnes

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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



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

Tilstandsrapport

📍 Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S 📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 96, bnr. 551, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²

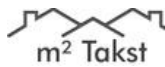


Befaringsdato: 16.12.2025 Rapportdato: 31.12.2025 Oppdragsnr.: 13333-4941 Referansenummer: OG9558

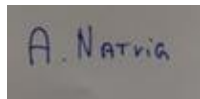
Foretak: M2 Takst AS



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



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Oppdragsnr.: 13333-4941

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 2 av 17

Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 96 - Bnr 551
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 13333-4941

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 3 av 17

Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 96 - Bnr 551
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13333-4941

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 4 av 17

Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 96 - Bnr 551
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 2005. Romslig 3 roms leilighet med lyse farger og materialvalg.

Fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder, men enkelte merknader påpekt i rapport. Det er blandt annet stedvis endel slitasje overflater.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

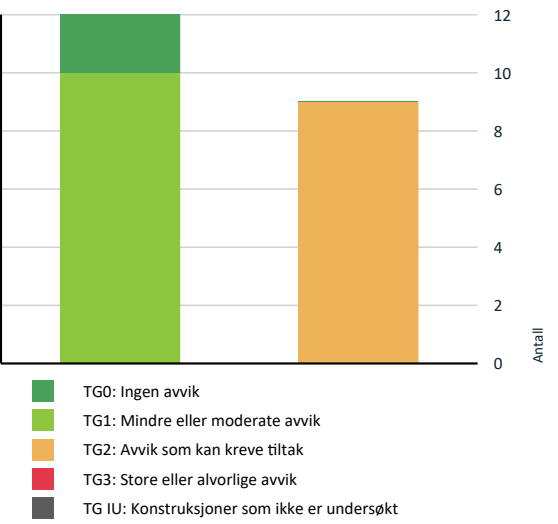
Plassering det ene soverommet er endret.

Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 96 - Bnr 551
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- !

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

[Gå til side](#)

!

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet		
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 96 - Bnr 551
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 2005	Kommentar Ref eiendomsverdi
Anvendelse Eiers bolig	

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- inngangsdør, tredør. Funksjon OK.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.



Merke inngangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm. Trenger en god vask når sesong tillater dette.

TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er varierende slitasje overflater. Spesielt gulv gang, stue/kjøkken er slitt. Fuktskade ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De fleste vil nok modernisere/bytte deler av gulv.



Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 96 - Bnr 551
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:

<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis merker og sår på karm/dørblad, foringer mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og ess plater tak. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Det ligger noe vann igjen i kant i dusj. Det er trelast på dør som går ned til gulv som har noe fuktsvelling/merke

Mindre sprekk i flis innerst i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 96 - Bnr 551
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjdør/garnityr, benkeplate med vask, wc og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvelling under benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med bruksoppsyn.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i vegg fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuksikringsløsning på badet, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

Oppdragsnr.: 13333-4941

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 9 av 17

Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 96 - Bnr 551
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning fra byggeår med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandeblender liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje innredning. Gulv foran har hva trolig er fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte gulv dersom ønskelig.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og mato fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i badet og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i fordelerskap.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG 1 Varmekabler

Baderom, funksjon OK.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i badet og fra 2004. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Oppdragsnr.: 13333-4941

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 10 av 17

Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 96 - Bnr 551
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer i mellomgang.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Byggeår OK, ellers ukjent historikk.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Oppdragsnr.: 13333-4941

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 11 av 17

Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 96 - Bnr 551
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ingen lett synlig pulverapparat, tg3.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Oppdragsnr.: 13333-4941

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 12 av 17

Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 96 - Bnr 551
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

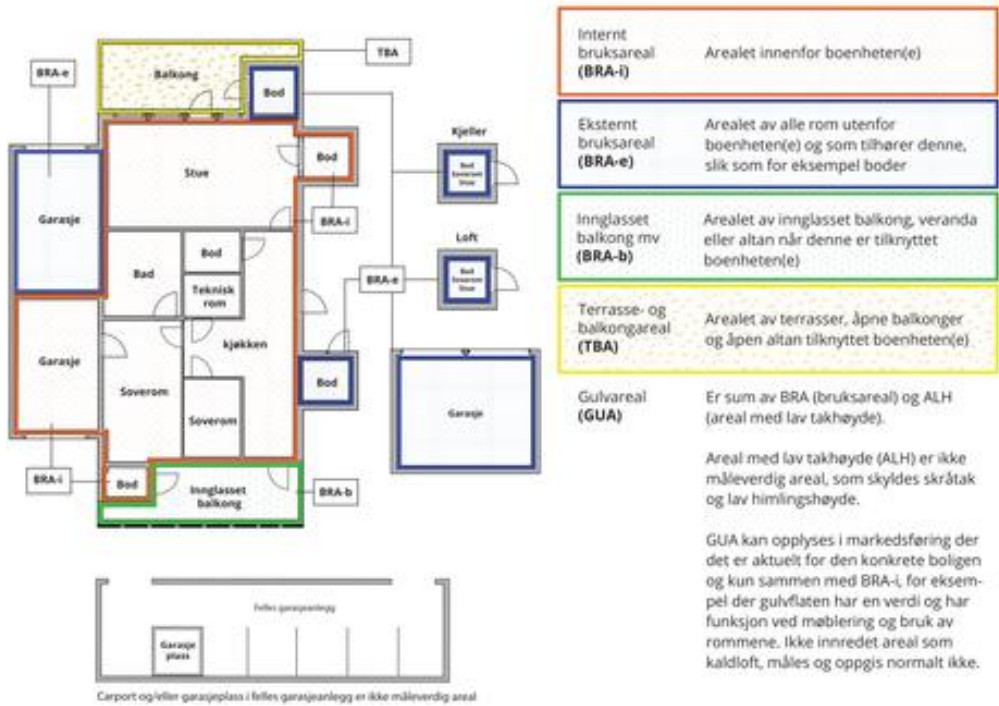
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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.

Oppdragsnr.: 13333-4941

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 13 av 17

Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 96 - Bnr 551
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	66			66	6
SUM	66				6
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Soverom, soverom 2, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Plassering det ene soverommet er endret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	66	0

Oppdragsnr.: 13333-4941

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 14 av 17

Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 96 - Bnr 551
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	551		21	4292 m²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse							
Odderheitunet 15							
Hjemmelshaver							
Liekis Algirdas, Liekiene Monika							
Kommentar							
Størrelse på tomt er felles for sameiet.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
For gyldighet på rapporten se forside		

Oppdragsnr.: 13333-4941

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 15 av 17

Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 96 - Bnr 551
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

•det blir ikke utført 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 fuktdikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 13333-4941

Befaringsdato: 16.12.2025

Side: 16 av 17

Odderheitunet 15, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 96 - Bnr 551
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelserne hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Odderheitunet 15, 4639 Kristiansand s. Gnr. 96, bnr. 551, snr. 21 i Sameiet Odderheitunet, oppdragsnr.: 115250010
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95 00 00 00, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler/ Partner
95 00 00 00
geir@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand, 45 90 91 00, kristiansand@proaktiv.no