

PROAKTIV

Nydelig
vertikaldelt
tomannsbolig

HESTEHOVVEGEN 20B





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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

- **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



HORTEMO

Flott og innholdsrik vertikaldelt familiebolig - Flott utsikt - Garasje - 4 soverom - Vaskerom - Barnevennlig område!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hestehovvegen 20B, 4645
NODELAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 604, bnr. 429, i Kristiansand
kommune

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 106.240,-

Totalpris: 3.596.240,-

Kommunale avgifter: 9.956,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 5/4

BRA: 135 m²

BRA-i: 118 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det medfølger garasje
og parkeringsplass på sameiets tomt. Elbil-
lader som er montert medfølger ikke i
handelen og blir demontert før
overtakelse.

Tomt: 593.6 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	30	36	38
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Plantegninger	Vedlegg
112			
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."

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: **Asbjørn Svaland**



Emma Storkås

Mobil: 41 88 37 78

E-post: emma@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Kristiansand

Telefon: 45 90 91 00

Proffmegleren AS

Org. nummer: 933456056

KORT OM EIENDOMMEN

Emma Storkås og Asbjørn Svaland v/Proaktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en flott og innholdsrik vertikaldelt familiebolig på Hortemo med fin utsikt, gode solforhold og egen garasje.

Boligen byr på en praktisk planløsning over to etasjer med blant annet 4 gode soverom, romslig stue/kjøkken, badrom, separat toalettrom, vaskerom, bod og gode oppbevaringsmuligheter. Her ligger alt til rette for en komfortabel hverdag for både store og små!

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde med kort vei til dagligvarebutikk, leke- og badeplasser samt et variert aktivitetstilbud ved Greipstad idrettsplass.

Nodeland sentrum ligger like i nærheten med flere servicetilbud, togstasjon og gode bussforbindelser mot Kristiansand.

Velkommen til visning!

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

Lord Philip Chesterfield



HORTEMO

Kommune: Kristiansand / Område: Hortemo

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

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde med gode solforhold og et variert tilbud av aktiviteter i nærområdet. Her bor man med kort vei til dagligvarebutikk, leke- og badeplasser samt Greipstad idrettsplass, som byr på blant annet fotballbaner, løpebane, volleyballbane og travbane.

Nodeland sentrum ligger like i nærheten og tilbyr flere servicetilbud og fasiliteter i hverdagen. Området har også gode kollektivforbindelser, med buss mot Kristiansand og togforbindelse fra Nodeland stasjon. Et hyggelig og praktisk nærområde med gode muligheter for både aktivitet og rekreasjon.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Hortemo nedre Linje 46, 48, 583T	9 min 🚶 0.8 km
🚉 Nodeland stasjon Linje F5	5 min 🚗 2.5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	38 min 🚗

DAGLIGVARE

Snarkjøp Hortemo Kolonial	10 min 🚶
Coop Prix Greipstad Post i butikk, PostNord	6 min 🚗 2.8 km

VARER/TJENESTER

📺 Nodeland senter	6 min 🚗
📷 Vitusapotek Nodeland	6 min 🚗

SPORT

⚽ Hortemo stadion Fotball, friidrett	7 min 🚶 0.6 km
⚽ Skinnarmoen ballbane Ballspill	5 min 🚗 2.4 km
🏊 Lifechange treningssenter	6 min 🚗
🏊 Shapes Brennåsen	9 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



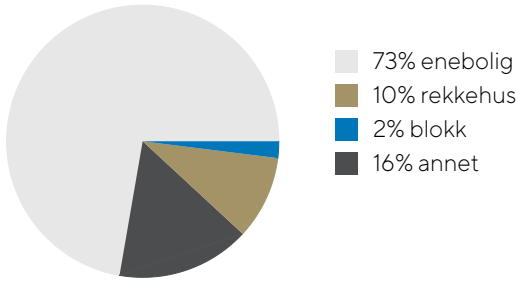
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.



BOLIGMASSE



SKOLER

Tunballen skole (1-7 kl.) 343 elever, 15 klasser	8 min 4.9 km
Rosseland skole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	10 min 5.7 km
Oasen skole Birkelid (1-10 kl.) 222 elever, 15 klasser	11 min 6.8 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 211 elever, 11 klasser	6 min 3 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	15 min 11 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	17 min 12.3 km

BARNEHAGER

Eventyrheia barnehage (1-5 år) 96 barn	8 min 4.7 km
Tunballen barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 4.8 km
Bjørnungen barnehage (0-5 år) 76 barn	9 min 5.4 km



VELKOMMEN TIL HESTEHOVVEGEN 20B

Parkering

Det medfølger garasje og parkeringsplass på sameiets tomt. Elbil-lader som er montert medfølger ikke i handelen og blir demontert før overtakelse.

Tomtestørrelse

593 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felleseiet av sameiet og er på ca 593 kvm. Tomten er opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak, opplysninger fra tidligere tilstandsrapport. Besiktiget fra bakkenivå. Da det ikke var tilgjengelig stige for å komme helt opp på takfot, var ikke dette punktet kontrollert. TG oppgitt på bakgrunn av alder alene.

- Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av duk, og det er kaldtloft.

- Undertak ikke kontrollert på befaringen, opplysningen kommer fra tidligere tilstandsrapport.

- Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

- Det er malte vinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

- Det er takterrasse med garasje under som er isolert, men ikke

oppvarmet rom under. Dermed ikke kontrollert om det er tilfredstillende lufting av konstruksjonen.

- Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Det er 60 cm over bakken. Det er trapp med 2 trinn fra terrassen, mangler rekkverk.

INNENDIG

- Gulvet er av laminat.

- Veggene og himlingen har malte plater. Normal bruksslitasje må påregnes.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt med laser i 2 rom i hver etasje uten å finne avvik over toleranse til TG1.

- Bygg etter TEK17, skal ha radonsperre. Det foreligger ferdigattest og da er dette ansvarsbelagt i byggesaken.

- Det er malt tretrapp.

- Innvendige dører er malte glatte dører.

- Det er ikke observert fuktkrevende insekter på befaringen.

VÅTROM

Våtrom › Etasje 1 › Bad

- Det foreligger ferdigattest og da er dette ansvarsbelagt i byggesaken.

- Det foreligger ferdigattest og da er dette ansvarsbelagt i byggesaken.

- Eier har bilder av utførelse på membran. Våtrom er under 5 år.

- Veggene er flislagte, og himlingen er malt innvendig tak.

- Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 30 mm/m.

- Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

- Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.





- Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Våtrommet har balansert ventilasjon.
- Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført bak trappen i hall og under blandedbatteri for dusj, med måleresultat 9 % FK.

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom

- Det foreligger ferdigattest og da er dette ansvarsbelagt i byggesaken.
- Det foreligger ferdigattest og da er dette ansvarsbelagt i byggesaken.
- Eier har bilder av utførelse på membran. Våtrom er under 5 år.
- Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.
- Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm/m. Fall er målt i mm og det kan være avvik på oppmålt fall på tilfeldige steder og det kan være avvik på måleutstyr. Lekkasjevann vil kunne føres til sluk, det er ingen bruksvann på gulv, dermed mindre krav til fall ved sluk.
- Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og 25 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.
- Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Det er montert varmtvansbereder og vannskap er på vegg.
- Våtrommet har balansert ventilasjon.
- Hulltaking ikke mulig, da tilstøtende rom er utvendig eller våtrom. Det er søkt med fuktsøker uten å finne avvik.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
- Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.
- Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med innebygget toalett og servantskap med nedfelt vask. Det er ikke montert lekkasjevarsler for varsling eller avstengning av vann fra innebygget toalett. Det er ballansert ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør) og er besikktiget i rørskap.
- Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
- Det er balansert ventilasjon.
- Det er luft-til-luft varmepumpe.



- Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
- Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det ble installert eller totalt rehabilitert i 2022.
- Det er seriekoblet røykvarsler med nabo og pulverapparat på stedet.

TOMTEFORHOLD

- Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Det er brukt drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen.
- Opparbeidingen er fra 2022. Grunnmuren er i isolerte elementer, og fundamentet er støpt plate.
- Det er skråning på baksiden av huset, denne er ikke sikret og det kan være skummelt å ha barn her ute uten oppsyn.
- Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør).
- Vannledningen er av plast (PEL eller PE), fra 2022, og med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse.

TILSTANDSGRADER :

- TG0: Ingen avvik.
- TG1: Mindre avvik.
- TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
- TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Det er registrert totalt stk. 2 TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/ hjørne.
Avvik: Innebygget sistene er ikke lett uskiftbar fra baksiden.

Våtrom > 2. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr
Det er ikke montert lekkasjevarsler for varsling eller avstenging av vann fra innebygget toalett.
Avvik: Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygget sistene.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Vaskerom > 1. etasje > Tilliggende konstruksjon våtrom
Hulltakning ikke mulig, da tilstøtende rom er utvendig eller våtrom. Det er søkt med fuktsøker uten å finne avvik.

Utvendig > Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/ Loft
Da det ikke var tilgjengelig stige for å komme helt opp på takfot, var ikke dette punktet kontrollert.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det bør monteres sikring av skråningen.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Ove Utland (befaringsdato: Tirsdag, 18. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja, nytt arbeid utført i 2024 av faglært.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet en del stikk fra hvit til svart. Oppgradert lys og varme til smartstyring. Det er blitt montert varmpumpe. Lagt inn litt ekstra lys inne og ute. Lagt opp noen ekstra kontakter på kjøkken og under trapp.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
-Ja, det ble oppdaget en mindre utglidning av løs jord ned i skråningen utenfor tomten. Dette ble undersøkt av maskin entreprenøren som hadde grunnarbeidet på tomten. Undersøkelsen ble gjort våren 2026. De sa at det ikke er noe fare for eiendommen.

- Plattingen på baksiden er bygd av faglærte, men det er ikke dokumentasjon på jobben.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

VELKOMMEN INN!

Innhold
1. etasje:
Hall m/trapp, bod, bad, vaskerom, og 3 soverom. Garasje

2. etasje:
Gang, toalettrom, stue/kjøkken og soverom

Det er gjort endringer i forhold til opprinnelige godkjente bygningstegninger. Innredet vaskerom er på opprinnelige tegninger bod.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 17 kvm
Total BRA: 73 kvm

2. etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 35 kvm

2. etasje: 17 kvm

Byggetegninger - lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Bod med varmtvannsbereder er blitt et fullverdig vaskerom.

Nyere håndverkertjenester - Er det i følge eier utført

håndverkertjenester på boligen siste 5 år?
- Egeninnsats med noe elektrisk installasjon, eier er elektriker og kan utføre arbeid på egen eiendom. Platting på baksiden av boligen med liten trapp.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Dette er en moderne bolig fra 2022, med gjennomgående praktiske og tidsriktige løsninger. Gulvene består hovedsakelig av laminat, mens bad og vaskerom har flislagte gulv med elektriske varmekabler. Vegger og himlinger er i hovedsak utført med malte plater, og boligen har malte, glatte innerdører.

Kjøkkenet har en stilren innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er godt utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, samt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenventilator har avtrekk direkte ut.

Boligen har flere gode varmekilder, blant annet luft-til-luft varmepumpe samt elektriske varmekabler på både bad og vaskerom. Det er balansert ventilasjon, rør-i-rør-system og elektrisk anlegg fra 2022. Badet er flislagt og innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne, mens vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Våtrommene er under fem år gamle, og det ble ikke påvist





unormale fuktforhold ved utførte undersøkelser.

Tilstandsrapporten fremstår ellers med kun to registrerte TG2 og ingen TG3.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmekabler i gulv bad, vaskerom og gang i 1.etg, samt bad i 2.etg. I tillegg varmepumpe. Mulighet for installasjon av peis.

Energimerke

Rød B

Info strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk for 2026 til nå ligger på 12 050 kWh.

Selger har tegnet strømvtales med Norgespris som vil følge boligen ut 2026.

Info energiklasse

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.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

- Bygget plattning
- Vaskerom i bodareal











KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

593 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felleseiet av sameiet og er på ca 593 kvm. Tomten er opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

739.372,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.957.487,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Renovasjon etter gjeldende satser hos Avfall Sør, disse faktureres separat.

Kommunale avgifter

9.956,- for 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør 4 032,- og inngår i kommunale utgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i

forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Iht. seksjoneringen er alt av uteareal fellesareal for Hestehovvegen 20A og B. Se vedlagt seksjonering i salgsoppgaven.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig og tilhørende

garasjer datert 19.01.2022.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 19. januar 2022

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/604/429/2:

30.12.2020 - Dokumentnr: 3546529 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg i reguleringsplanen for Hortemo (plan-ID: 20061213), vedtatt 13.12.2006. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom (aktsomhetsområdet dekker mindre del av eiendommen), kvikkleire (aktsomhetsområdet dekker hele eiendommen) og naturmangfold (aktsomhetsområdet dekker deler av eiendommen). Vedlagt salgsoppgaven følger kartutsnitt som viser aktuelle aktsomhetsområder.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, og er tilkoblet offentlig vann og avløpssystem via privat avstikker.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

Kjerneinformasjon

Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 27. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

3 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
87 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
106 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 596 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av

klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller

det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvirering 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller

det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Birte Førland
Joakim Vigvold Larsen

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 35 000 inkl. mva. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Markedspakke Basic kr 10 900,00, Oppgjørshonorar kr 11 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning pr stk kr 1 950,00. Sum faste vederlag kr. 39 650. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 3 790,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 4 335.Totale kostnader kr. 78 v985

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 samarbeidspartnere 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 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.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og

Kjerneinformasjon

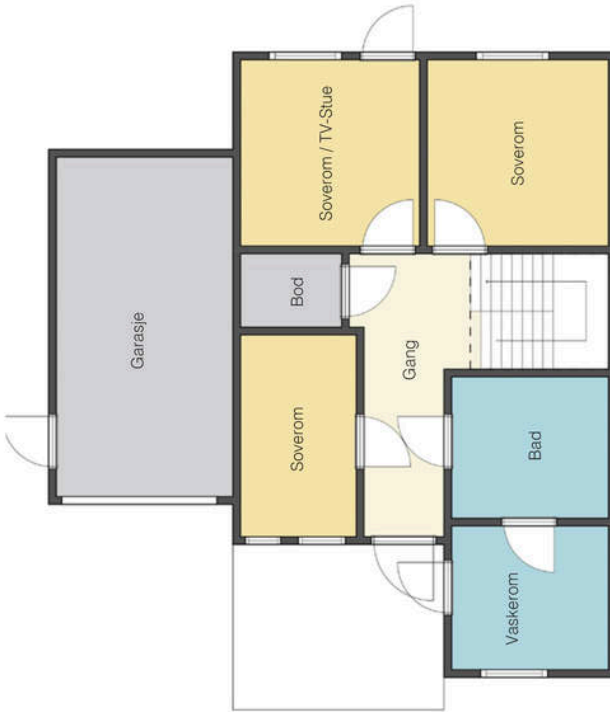
kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
28.8.2026



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
KRISTIANSAND kommune
gnr. 604, bnr. 429, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 Rapportdato: 25.08.2026 Oppdragsnr.: 21733-1071 PropCloud ref nr: ZP5366
Autorisert foretak: Takst1 AS Vår ref: Ove Utland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Ove Utland

Ove Utland
Uavhengig Takstingeniør
ove@takst1.com
902 04 179



Oppdragsnr.: 21733-1071

Befaringsdato: 18.08.2026

Side: 2 av 17

Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
Gnr 604 - Bnr 429
4204 KRISTIANSAND

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND



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 (spåknadstidspunktet). 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på spåknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 21733-1071

Befaringsdato: 18.08.2026

Side: 3 av 17

Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
Gnr 604 - Bnr 429
4204 KRISTIANSAND

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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 Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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 Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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 Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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.: 21733-1071

Befaringsdato: 18.08.2026

Side: 4 av 17

Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
Gnr 604 - Bnr 429
4204 KRISTIANSAND

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

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 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.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid 8-15 på hverdager til undertegnede på telefon eller e-post.
Mobil: 90204179, e-post: post@takst1.no

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak, opplysninger fra tidligere tilstandsrapport. Besiktiget fra bakkenivå. Da det ikke var tilgjengelig stige for å komme helt opp på takfot, var ikke dette punktet kontrollert. TG oppgitt på bakgrunn av alder alene.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av duk, og det er kaldtloft. Undertak ikke kontrollert på befaringen, opplysningen kommer fra tidligere tilstandsrapport.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Det er takterrasse med garasje under som er isolert, men ikke oppvarmet rom under. Dermed ikke kontrollert om det er tilfredstillende lufting av konstruksjonen.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Det er 60 cm over bakken.
Det er trapp med 2 trinn fra terrassen, mangler rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av laminat.
Veggene og himlingen har malte plater. Normal bruksslitasje må påregnes.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt med laser i 2 rom i hver etasje uten å finne avvik over toleranse til TG1.
Bygg etter TEK17, skal ha radonsperre. Det foreligger ferdigattest og da er dette ansvarsbelagt i byggesaken.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte glatte dører.
Det er ikke observert fuktkrevende insekter på befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Det foreligger ferdigattest og da er dette ansvarsbelagt i byggesaken
Det foreligger ferdigattest og da er dette ansvarsbelagt i byggesaken
Eier har bilder av utførelse på membran. Våtrom er under 5 år.
Veggene er flislagte, og himlingen er malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 30 mm/m.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført bak trappen i hall og under blandebatteri for dusj, med måleresultat 9 % FK.

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom
Det foreligger ferdigattest og da er dette ansvarsbelagt i byggesaken
Det foreligger ferdigattest og da er dette ansvarsbelagt i byggesaken
Eier har bilder av utførelse på membran. Våtrom er under 5 år.
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm/m. Fall er målt i mm og det kan være avvik på oppmålt fall på tilfældige steder og det kan være avvik på måleutstyr.
Lekkasjevann vil kunne føres til sluk, det er ingen bruksvann på gulv, dermed mindre krav til fall ved sluk.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og 25 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Det er montert varmtvansbereder og vannskap er på vegg.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking ikke mulig, da tilstøtende rom er utvendig eller våtrom.
Det er søkt med fuktsøker uten å finne avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med innebygget toalett og servantskap med nedfelt vask.
Det er ikke montert lekkasjevarsler for varsling eller avstengning av vann fra innebygget toalett.
Det er ballansert ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det ble installert eller totalt rehabilitert i 2022.
Det er seriekoblet røykvarsler med nabo og pulverapparat på stedet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.
Det er brukt drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen. Opparbeidingen er fra 2022.
Grunnmuren er i isolerte elementer, og fundamentet er støpt plate.
Det er skråning på baksiden av huset, denne er ikke sikret og det kan

Oppdragsnr.: 21733-1071

Befaringsdato: 18.08.2026

Side: 5 av 17

Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
Gnr 604 - Bnr 429
4204 KRISTIANSAND

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND



Beskrivelse av eiendommen

være skummelt å ha barn her ute uten oppsyn.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør). Vannledningen er av plast (PEL eller PE), fra 2022, og med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bod med varmtvannbereder er blitt et fullverdig vaskerom.

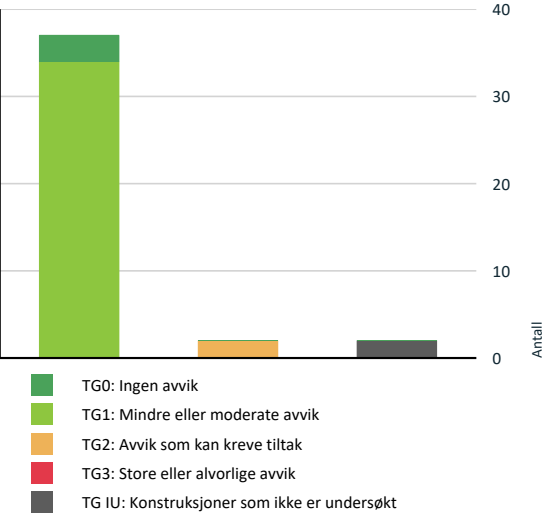
Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
Gnr 604 - Bnr 429
4204 KRISTIANSAND

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Toalettrom > Etasje 2 > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Avvik:

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dokumenter i kommunens byggesaksarkiv er ikke innhentet eller kontrollert
Oppgitte årstall er hentet fra tidligere salgsoppgaver og fra eier.
Rapporten omhandler kun denne leilighets innvendige overflater og vurderinger av vinduer og dører, og denne boenhetens synlige røropplegg og monterte utstyr.
Hele rapporten må forøvrig leses nøye.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
Gnr 604 - Bnr 429
4204 KRISTIANSAND

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Ferdigattest 19.01.2022

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak, opplysninger fra tidligere tilstandsrapport. Besiktiget fra bakkenivå. Da det ikke var tilgjengelig stige for å komme helt opp på takfot, var ikke dette punkt kontrollert. TG oppgitt på bakgrunn av alder alene.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av duk, og det er kaldtloft. Undertak ikke kontrollert på befaringen, opplysningen kommer fra tidligere tilstandsrapport.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er takterrasse med garasje under som er isolert, men ikke oppvarmet rom under. Dermed ikke kontrollert om det er tilfredstillende lufting av konstruksjonen.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Det er 60 cm over bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp med 2 trinn fra terrassen, mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Mangler rekkverk

INNVEDIG

Overflater - gulv

Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
Gnr 604 - Bnr 429
4204 KRISTIANSAND

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er av laminat.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingen har malte plater. Normal bruksslitasje må påregnes.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt med laser i 2 rom i hver etasje uten å finne avvik over toleranse til TG1.

Radon

Beskrivelse

Bygg etter TEK17, skal ha radonsperre. Det foreligger ferdigattest og da er dette ansvarsbelagt i byggesaken.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Håndløper ligger på loftet, forteller dagens eier.



Mangler håndløper på vegg.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert fuktkrevende insekter på befaringen.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest og da er dette ansvarsbelagt i byggesaken.



Oversikt bad.

ETASJE 1 > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest og da er dette ansvarsbelagt i byggesaken. Eier har bilder av utførelse på membran. Våtrom er under 5 år.

ETASJE 1 > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen er malt innvendig tak.

ETASJE 1 > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 30 mm/m.

ETASJE 1 > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
Gnr 604 - Bnr 429
4204 KRISTIANSAND

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND



Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

ETASJE 1 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Innebygget sisterner er ikke lett utskiftbar fra baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Innebygget sisterner skal være montert slik at den er lett utskiftbar. Den er ikke lett utskiftbar når varmtvannsbereder må flyttes for å åpne opp i vegg. Her må enten berederen flyttes eller så må innebygget sisterner byttes til annen modell som skiftes fra våtrommet. Konsekvensen her blir at det blir store kostnader når den ikke er lett utskiftbar.

ETASJE 1 > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført bak trappen i hall og under blandedbatteri for dusj, med måleresultat 9 % FK.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest og da er dette ansvarsbelagt i byggesaken.



Oversikt over vaskerom.

ETASJE 1 > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest og da er dette ansvarsbelagt i byggesaken. Eier har bilder av utførelse på membran. Våtrom er under 5 år.

ETASJE 1 > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

ETASJE 1 > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm/m. Fall er målt i mm og det kan være avvik på oppmålt fall på tilfeldige steder og det kan være avvik på måleutstyr. lekkasjevann vil kunne føres til sluk, det er ingen bruksvann på gulv, dermed mindre krav til fall ved sluk.

ETASJE 1 > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og 25 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

ETASJE 1 > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskeum. Det er montert varmtvansbereder og vannskap er på vegg.

ETASJE 1 > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig, da tilstøtende rom er utvendig eller våtrom. Det er søkt med fuktsøker uten å finne avvik.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
Gnr 604 - Bnr 429
4204 KRISTIANSAND

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.



Oversikt av kjøkken

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med innebygget toalett og servantskap med nedfelt vask.



Oversikt over WC rom

ETASJE 2 > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er ikke montert lekkasjevarsler for varsling eller avstengning av vann fra innebygget toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

Toalettrommet har innebygget/vegghengt toalett med skjult sisterner. Rommet har ikke sluk. Det er registrert drepsåpning i innbyggingen som synliggjør eventuell lekkasje, og det er ikke montert lekkasjevarsler/lekkasjestopper ved sisternen. Skjulte vannlekkasjer kan dermed pågå over tid før de oppdages, med fare for fuktskade i vegg og gulvkonstruksjon.

ETASJE 2 > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er ballansert ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
Gnr 604 - Bnr 429
4204 KRISTIANSAND

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND



Tilstandsrapport

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det ble installert eller totalt rehabilitert i 2022.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er seriekoblet røykvarsler med nabo og pulverapparat på stedet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.

Fuksamling og drenering

Beskrivelse

Det er brukt drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen. Opparbeidingen er fra 2022.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer, og fundamentet er støpt plate.

Terrengforhold

Beskrivelse

Det er skråning på baksiden av huset, denne er ikke sikret og det kan være skummelt å ha barn her ute uten oppsyn.

Vurdering av avvik:

- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Personer kan skli ned i skråningen og skade seg, det bør monteres sikring av skråningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør). Vannledningen er av plast (PEL eller PE), fra 2022, og med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Personer kan skli ned i skråningen og skade seg, det bør monteres sikring av skråningen.

Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
Gnr 604 - Bnr 429
4204 KRISTIANSAND

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND



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

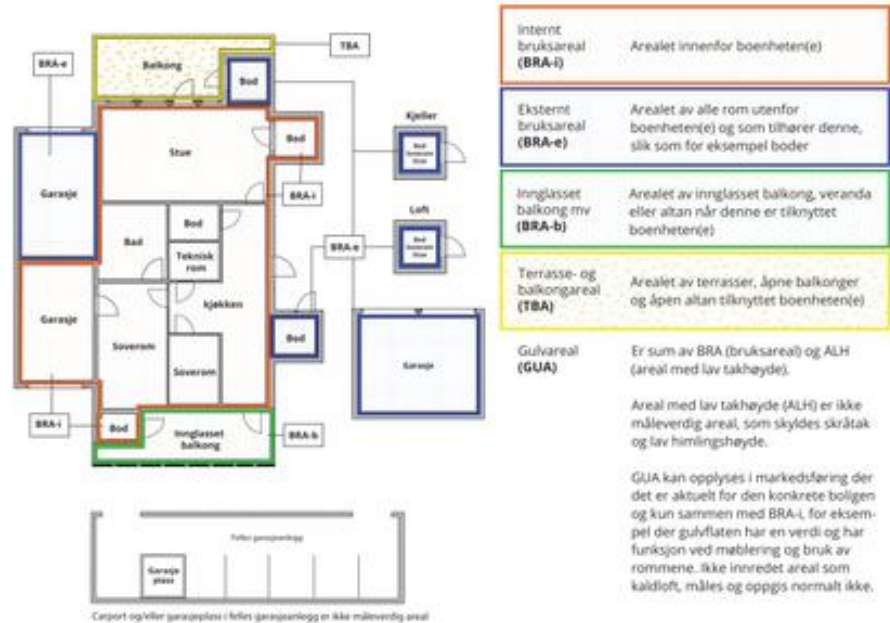
Hva er måleverdig areal?

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 gangbar 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 bygningssakkyndige kan karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
Gnr 604 - Bnr 429
4204 KRISTIANSAND

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	56	17		73	35
Etasje 2	62			62	17
SUM	118	17			52
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Kjellerstue, hall m/trapp, bod, bad, vaskerom, soverom, soverom 2	Garasje	
Etasje 2	Stue/kjøkken, gang, soverom, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod med varmtvannbereder er blitt et fullverdig vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Egeninnsats med noe elektrisk installasjon, eier er elektriker og kan utføre arbeid på egen eiendom. Platting på baksiden av boligen med liten trapp

Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
Gnr 604 - Bnr 429
4204 KRISTIANSAND

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Ove Utland	Takstingeniør
	Birte Førland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	604	429		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Hestehovvegen 20 B							
Hjemmelshaver							
Førland Birte, Larsen Joakim Vigvold							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Liggende på flat oppfylt byggegrunn, med skråning på baksiden av boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2026		Innhentet		Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Risikorapport	21.08.2026		Innhentet		Ja
Markedsrapport	21.08.2026		Innhentet		Nei

Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
Gnr 604 - Bnr 429
4204 KRISTIANSAND

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hestehovvegen 20 B, 4645 NODELAND
Gnr 604 - Bnr 429
4204 KRISTIANSAND

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsenivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Hestehovvegen 20B, 4645 NODELAND

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Hestehovvegen 20B

Hestehovvegen 20B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2023 09

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.

siden september 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 30970340

Informasjon om selger

Selger

Førland, Birte

Selger

Larsen, Joakim Vigvold

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ 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

Side 2



Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet en del stikk fra hvit til svart. Oppgradert lys og varme til smartstyring. Det er blitt montert varmepumpe. Lagt inn litt ekstra lys inne og ute. Lagt opp noen ekstra kontakter på kjøkken og under trapp.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektroxperten

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

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?

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det ble oppdaget en mindre utglidning av løs jord nede i skråningen utenfor tomten. Dette ble undersøkt av maskin entreprenøren som hadde grunnarbeidet på tomten. Undersøkelsen ble gjort våren 2026. De sa at det ikke er noe fare for eiendommen.

Plattingen er bygd av faglærte, men det er ikke dokumentasjon på jobben.

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 46110591

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Birte Førland	2026-08-25	Joakim Vigvold Larsen	2026-08-25
Identification		Identification	
 Birte Førland		 Joakim Vigvold Larsen	



FØRLAND BIRTE
HESTEHOVVEGEN 20B
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501196353
Kundenr. 4076610
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076610500000077
Fakturabeløp NOK 2683,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 604/429/0/2/1599 - HESTEHOVVEGEN 20 B
Eier FØRLAND BIRTE

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
1								
FORBRUK VANN, 15% MVA	18,00	m³	142,92	1/1	300925-311225		142,92	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	20,67	1/1	011025-311025		20,67	15%
1								
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	20,67	1/1	011125-301125		20,67	15%
1								
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	20,67	1/1	011225-311225		20,67	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
1								
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	18,00	m³	292,68	1/1	300925-311225		292,68	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2006900,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		1008,25	
			Netto				2464,87	
			MVA				218,49	
			Øreavrundning				-0,36	
			Å betale NOK				2683,00	

Grunnlag MVA middel sats: 1456,62, MVA: 218,49

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04076610 AvtaleGiroreferanse 04076610500000077



FØRLAND BIRTE
HESTEHOVVEGEN 20B
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501147056
Kundenr. 4076610
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076610500000069
Fakturabeløp NOK 2683,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 604/429/0/2/1599 - HESTEHOVVEGEN 20 B
Eier FØRLAND BIRTE

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
1								
FORBRUK VANN, 15% MVA	18,00	m³	142,92	1/1	300625-300925		142,92	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	20,67	1/1	010725-310725		20,67	15%
1								
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	20,67	1/1	010825-310825		20,67	15%
1								
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	20,67	1/1	010925-300925		20,67	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
1								
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	18,00	m³	292,68	1/1	300625-300925		292,68	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2006900,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		1008,25	
			Netto				2464,87	
			MVA				218,49	
			Øreavrundning				-0,36	
			Å betale NOK				2683,00	

Grunnlag MVA middel sats: 1456,62, MVA: 218,49

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04076610 AvtaleGiroreferanse 04076610500000069



FØRLAND BIRTE
HESTEHOVVEGEN 20B
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501097084
Kundenr. 4076610
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076610500000051
Fakturabeløp NOK 2829,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 604/429/0/2/1599 - HESTEHOVVEGEN 20 B
Eier FØRLAND BIRTE

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN	6,00	m3	47,64	1/1	310525-300625		47,64	25%
FORBRUK VANN	6,00	m3	47,64	1/1	310325-300425		47,64	25%
FORBRUK VANN	6,00	m3	47,64	1/1	300425-310525		47,64	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1,00	stk	20,67	1/1	010425-300425		20,67	25%
1								
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1,00	stk	20,67	1/1	010525-310525		20,67	25%
1								
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1,00	stk	20,67	1/1	010625-300625		20,67	25%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
1								
FORBRUK AVLØP	6,00	m3	97,56	1/1	310525-300625		97,56	25%
FORBRUK AVLØP	6,00	m3	97,56	1/1	310325-300425		97,56	25%
FORBRUK AVLØP	6,00	m3	97,56	1/1	300425-310525		97,56	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2006900,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		1008,25	

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04076610 AvtaleGiroreferanse 04076610500000051



FØRLAND BIRTE
HESTEHOVVEGEN 20B
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501097084
Kundenr. 4076610
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076610500000051
Fakturabeløp NOK 2829,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Netto 2464,87
MVA 364,17
Øreavrundning -0,04
Å betale NOK 2829,00

Grunnlag MVA høy sats: 1456,62, MVA: 364,17

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04076610 AvtaleGiroreferanse 04076610500000051



FØRLAND BIRTE
HESTEHOVVEGEN 20B
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501047929

Kundenr. 4076610
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076610500000044
Fakturabeløp NOK 1761,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 604/429/0/2/1599 - HESTEHOVVEGEN 20 B
Eier FØRLAND BIRTE

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN	-9,00	m3	-66,69	1/1	301124-311224		-66,69	25%
FORBRUK VANN	-31,00	m3	-229,71	1/1	301124-111224		-229,71	25%
FORBRUK VANN	4,00	m3	29,64	1/1	111224-311224		29,64	25%
FORBRUK VANN	6,00	m3	47,64	1/1	311224-310125		47,64	25%
FORBRUK VANN	6,00	m3	47,64	1/1	310125-280225		47,64	25%
FORBRUK VANN	6,00	m3	47,64	1/1	280225-310325		47,64	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010125-310125		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010225-280225		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010325-310325		20,67	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP	-31,00	m3	-505,92	1/1	301124-111224		-505,92	25%

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04076610 AvtaleGiroreferanse 04076610500000044



FØRLAND BIRTE
HESTEHOVVEGEN 20B
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501047929

Kundenr. 4076610
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076610500000044
Fakturabeløp NOK 1761,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 604/429/0/2/1599 - HESTEHOVVEGEN 20 B
Eier FØRLAND BIRTE

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK AVLØP	4,00	m3	65,28	1/1	111224-311224		65,28	25%
FORBRUK AVLØP	-9,00	m3	-146,88	1/1	301124-311224		-146,88	25%
FORBRUK AVLØP	6,00	m3	97,56	1/1	311224-310125		97,56	25%
FORBRUK AVLØP	6,00	m3	97,56	1/1	310125-280225		97,56	25%
FORBRUK AVLØP	6,00	m3	97,56	1/1	280225-310325		97,56	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2006900,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		1008,25	
Grunnlag MVA høy sats: 602,34, MVA: 150,60							Netto	1610,59
							MVA	150,60
							Øreavrundning	-0,19
							Å betale NOK	1761,00

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04076610 AvtaleGiroreferanse 04076610500000044



Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 25.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Kristiansand kommune
---------	------------------------------------	-----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 604 **Bruksnr.:** 429 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Hestehovvegen 20B, 4645 NODELAND
Referanse: 2400260084

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar
Slamavskiller: NEI

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 25.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Planstatus	Kilde: Kristiansand kommune
---------	------------	-----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 604 **Bruksnr.:** 429 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Hestehovvegen 20B, 4645 NODELAND
Referanse: 2400260084

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	bolig

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 604, Bruksnr 429, Seksjonsnr 2

Kommune:

4204 Kristiansand

Adresse:

Veiadresse:
(fra bruksenhet)
Oppdatert:

Hestehovvegen 20 B, gatenr 52001
4645 Nodeland
29.10.2020

Grunnkrets:
Valgkrets:
Kirkesogn:
Tettsted:

2402
14
5010901
4055

Nedre Hortemo
Nodeland
Greipstad
Nodeland-Brennåsen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:
Bruksnavn:
Etableringsdato:
Areal:
Arealkilde:
Arealmerknad:

Best. eierseksjon
30.12.2020

Tinglyst:
Matrikkelført:
Har festegrunn:
Skyld:

Ja
Ja
Nei

Reg.landbruksreg.:
Antall teiger:
Formål:
Sameiebrøk:
Areal felles tomt:

Nei

Bolig
1/2
593,6 kvm

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg

Gårdsnummer 604, Bruksnummer 429, Seksjonsnummer 2 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	17.12.2020	Etablert/Endret	4204/604/429	0,0
	Matrikkelført:	22.12.2020	Etablert/Endret	4204/604/429/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4204/604/429/0/2	0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.08.2026 10:45 – Sist oppdatert 20.08.2026 10:45
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 6

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.08.2026 10:45 – Sist oppdatert 20.08.2026 10:45
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 2 av 6

70 HESTEHOVVEGEN 20B

PROAKTIV.NO

71

Gårdsnummer 604, Bruksnummer 429, Seksjonsnummer 2 i 4204 KRISTIANSAND kommune

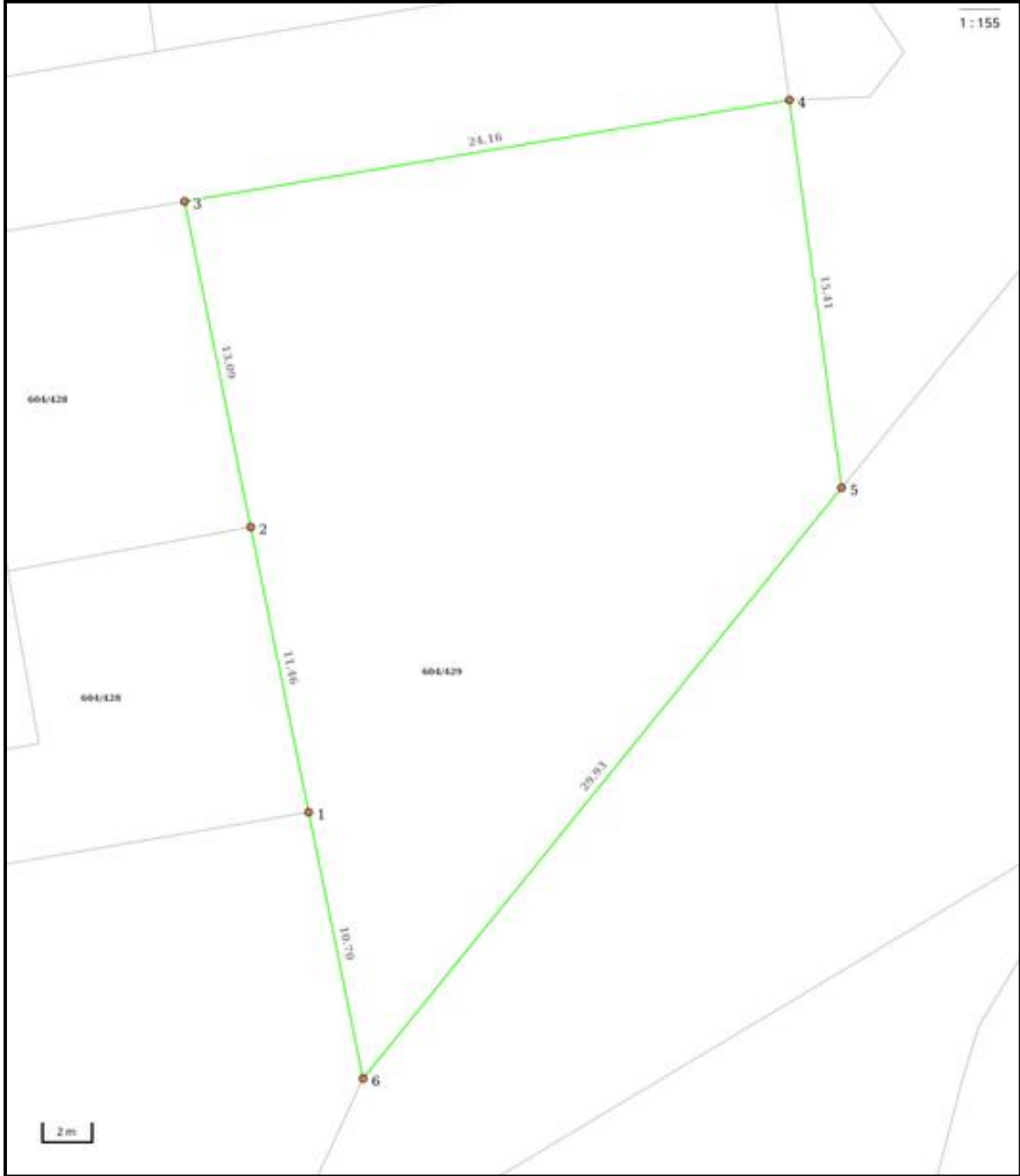
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Tomannsbolig, vertikaldelt						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hestehovvegen 20 B	Bolig	133,0	Kjøkken	5	2	2
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	84,0	Rammetillatelse:	23.04.2020	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	133,0	Igangset.till.:	23.04.2020	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	19.01.2022	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	133,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1	
Bygningsnr:	300801599			Antall etasjer:	2	
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01	1		72,0		72,0	
H02			61,0		61,0	
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

Gårdsnummer 604, Bruksnummer 429, Seksjonsnummer 2 i 4204 KRISTIANSAND kommune



Gårdsnummer 604, Bruksnummer 429, Seksjonsnummer 2 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.no/utfrak for fargeforklaring	

Gårdsnummer 604, Bruksnummer 429, Seksjonsnummer 2 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Areal og koordinater

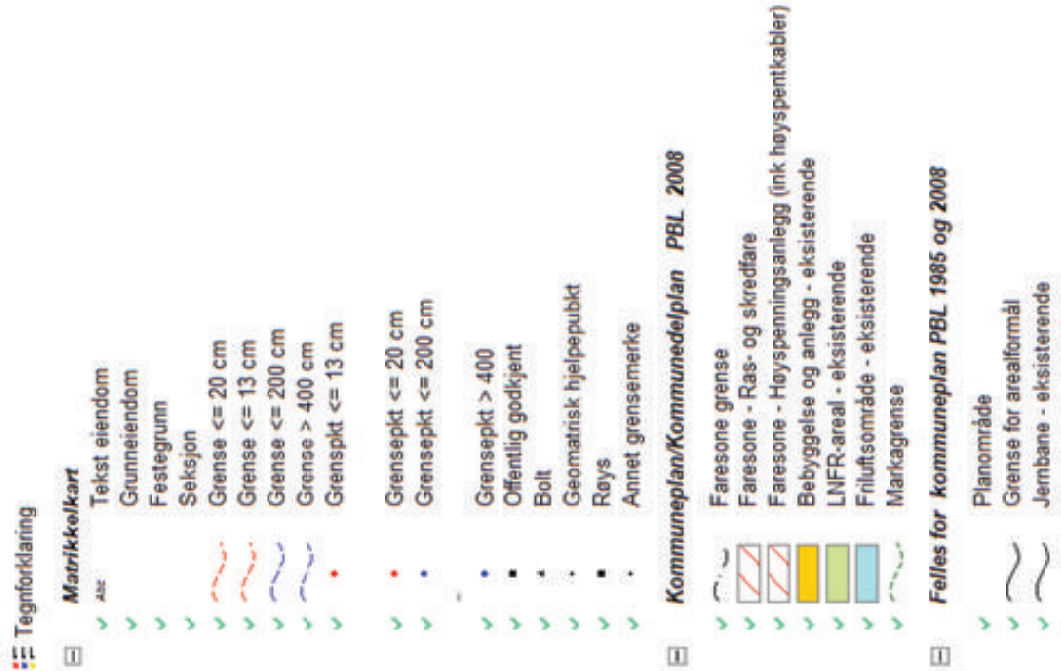
Areal: 593,60m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

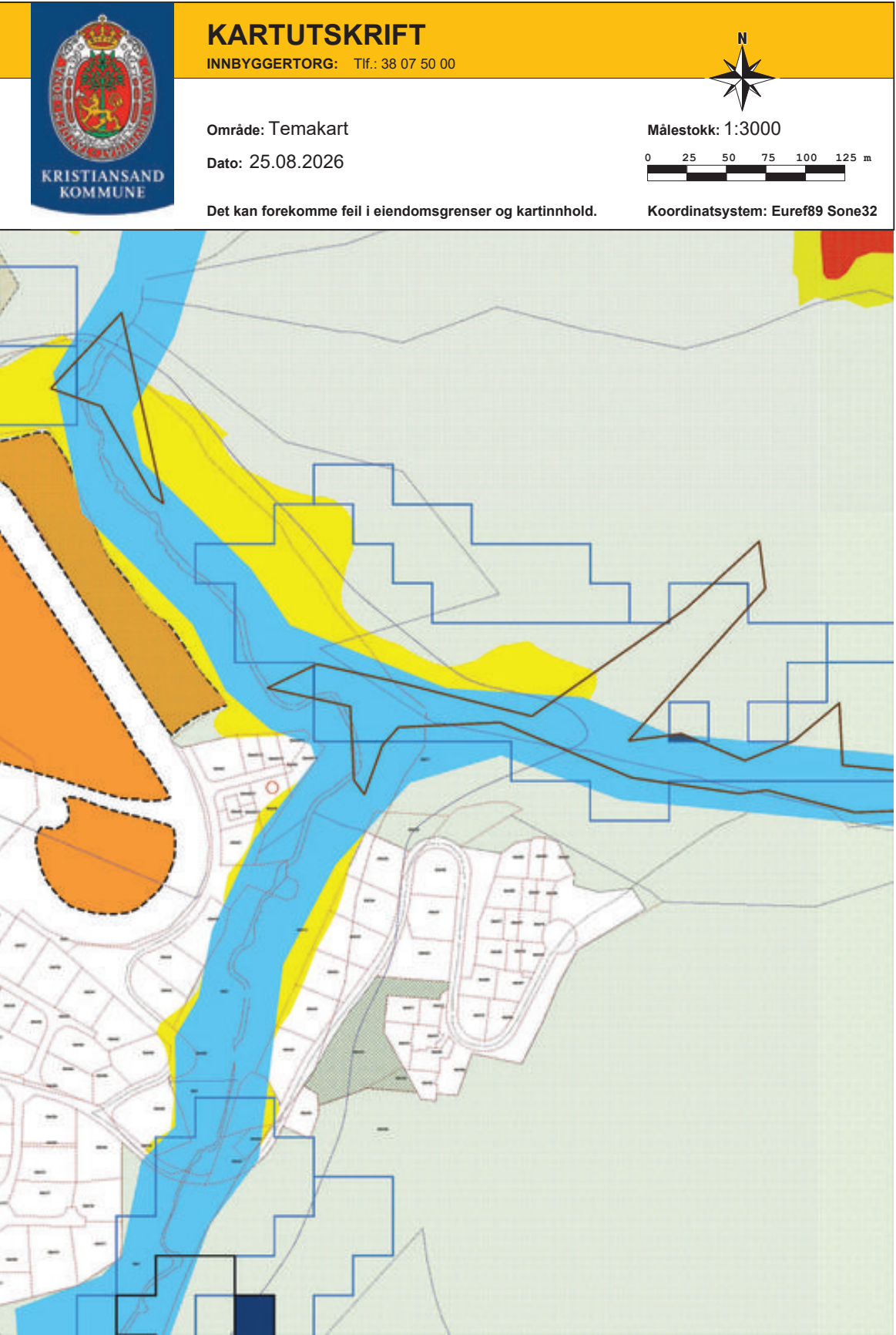
Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 825,42	431 565,81	11,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 448 836,40	431 562,53	13,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 448 848,94	431 558,79	24,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 448 855,04	431 582,17	15,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 448 840,01	431 585,58	29,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 448 815,17	431 568,88	10,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



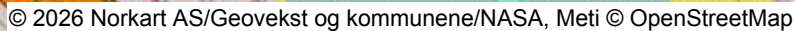




Dato: 28.08.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Asbjørn Svaland

Fra: Birte Førland <birte.forland@gmail.com>
Sendt: tirsdag 25. august 2026 13:58
Til: Emma Storkås
Emne: Fw: Hestehovvegen 20

You don't often get email from birte.forland@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Ytterlige svar fra frustøl angående skråningen 😊

Vennlig hilsen
Birte Førland

Fra: Svein Frustøl <svein@frustol.no>
Sendt: tirsdag, august 25, 2026 12:47 pm
Til: Birte Førland <birte.forland@gmail.com>
Emne: VS: Hestehovvegen 20

Hei igjen

Ref. telefonsamtale vedørende masseutglidning i skråningen ned mot gammelt bekkeleie.

Har befart stedet av masseutglidning i skråningen og gjør følgende vurdering:

- Det er ikke fare for byggverk eller konstruksjoner. Da dette står på «jomfruelig» eller uberørt grunn.
- Litt usikker på om stedet hvor utglidning er skjedd, om det er på Deres tomt eller utenfor, er uansett helt i grensen.
- Det er lagt et utløp for taknedløp og gravd en liten grøft i dette område og deretter påfylt noe løs/jordmasser, dette gjør at ytterste lag blir noe ustabilt og utsatt for vannmetting.
- Det er ikke snakk om grunnbrudd det er kun løsmasser bestående av i stor grad jord og dette er naturlig i skråninger mot elver og gamle bekkeleier, slike små «ras» er veldig vanlig, dette skjer når ytterste jordlag blir vannmettet over tid med mye nedbør.
- Den naturlige skråningen er svært bratt i dette område, og er naturlig laget.

Dette er ikke noe å bekymre seg for, om dette får ligge i ro vil naturlig vegetasjon etablere seg og stabilisere område.

Håper dette er ok, og ta bare kontakt om noe er mangelfullt eller uklart.

Med vennlig hilsen



Svein Frustøl
Tlf Mobil: 958 40 000
Tlf Kontor: 38 18 47 00



Fra: Svein Frustøl
Sendt: mandag 11. mai 2026 14:09
Til: Svein Frustøl <svein@frustol.no>
Emne: Hestehovvegen 20





REGULERINGSPLAN FOR HORTEMO I SONGDALEN
REGULERINGSBESTEMMELSER

§1. Formålet med planen:

Formålet med planen er å samle samtlige eksisterende reguleringsplaner innenfor planområdet til en plan, samt ny framtidig adkomst til idrettsanlegg og skytebane. Planen avløser følgende planer:

- Reguleringsplan for Hortemo fra 1972 med unntak av Nygårdsheia og Øvre Hortemo/Skreat.
- Reguleringsplan for Butikken på Hortemo (Endring) fra 1978
- Reguleringsplan for Hortemo Nord (Travbane m.m.) fra 1983, sist revidert i 1987,
- Reguleringsplan for område ved Kløvervegen (endring) fra 1988, ajourført 1990.
- Reguleringsplan for område ved Kløvervegen (endring) fra 1989,
- Reguleringsplan for Del av Hortemo Idrettsanlegg (endring) fra 1991.
- Reguleringsplan for Hortemo Ringveg 22 (endring) fra 2001.

Fortetting med ny bebyggelse er vist i planen. Plassering av ny bebyggelse er veiledende.

§2. Reguleringsformål:

Planområdet er vist med reguleringsgrense. Innenfor planen er det regulert til følgende planformål:

Byggeområder, PBL § 25.1:

- Boliger m/tilhørende anlegg
- Allmennyttig forsamlingslokale (Grendehus mv.)
- Bolig/forretning

Landbruksområde, PBL § 25.2:

- Område for jord og skogbruk

Offentlig trafikkområde, PBL §25.3:

- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang/sykkelveg
- Parkeringsplass

Friområder, PBL § 25.4:

- Anlegg for idrett og sport
- Anlegg for lek

Fareområder, PBL § 25.5:

- Hovedvannledning
- Høyspenningsanlegg/Trafo.

Spesialområder, PBL § 25.6:

- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde (i vassdrag)
- Travbane og ridebane
- Privat veg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Frisiktsone ved veg

- Bevaring av anlegg

§3. Rekkefølgebestemmelse:

Før nye boliger under Sandkleiva tas i bruk, skal det være bygget støyvoll i samsvar med reguleringsplanen, og ny lekeplass/akebakke skal være opparbeidet. Før det gis byggetillatelse for nye boliger i B1 (Hesteringen) skal det gjennomføres nødvendige undersøkelser av tidligere fyllplass med tanke på stabilitet/grunnforhold og forurensing, og de bratte skråningene mot Dalebekken skal undersøkes med tanke på stabilitet/grunnforhold. Videre skal nye Iekeplasser i de to områdene være opparbeidet før nye boliger tas i bruk.

Før det gis byggetillatelse til nye boliger vist i planen, skal det være bygget gang/sykkelveg langs riksveien fra Skinnarsmoen til østre kryss med Hortemo Ringveg.

§4. Byggeområder, PBL § 25.1:

§4.1. Boliger m/tilhørende anlegg:
Innenfor området skal boliger bygges med den plassering som er vist på planen. Plassering av nye boliger er veiledende. Eksisterende eneboliger, og nye eneboliger vist som «omriss av planlagt bebyggelse», skal ha 1 boenhet. Unntak fra dette er:

- I B1 Hesteringen kan hver regulert boligtomt ha inntil 2 boenheter. Ved seksjonering stilles det krav om 2 parkeringsplasser pr. boenhet. I tillegg må det vises tilstrekkelig uteareal og lekeareal.
- Regulert tomannsbolig på gnr. 104/420, Syrinvegen 17A
- Regulert tremannsbolig på gnr. 104/250, Syrinvegen 4
- Regulert tomannsbolig på gnr. 104/293 og 352, Hortemo Ringveg 1 A og B
- Regulert 6 manns bolig på gnr. 104/110, Hortemo Ringveg 22

Boliger kan bygges med max mønehøyde 7.5 meter, og max gesimshøyde 4.0 meter. I skrånende terreng kan underetasje innredes. Gesimshøyden skal i så fall ikke overstige 6.5 meter.

På gnr.104, bnr.38, Fiolveien 2, kun bygges en ny bolig med max mønehøyde 6.0 meter og max gesimshøyde 3.0 meter.

Eiendommen gnr.604, bnr.358, Ryllikvegen 7, har BYA maks 30%. Uteoppholdsarealer skal støyskjermes med støyskjerm langs Songdalsveien, en meter inn på regulert boligformål.

Alle høyder regnes fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng der dette skjærer grunnmuren.

For boligene under Sandkleiva er maksimal kotehøyde på topp gulv (TG) for boligene påført plankartet.

På grunn av flomfare, skal boligene bygges med topp gulv på minimum kote 18.5. Det skal ikke bygges underetasje under dette nivået. Nytt boligområde under Sandkleiva skal fylles opp til minimum kote 18.5.

For B1, Hesteringen, og for 3-mannsbolig på gnr.104, bnr 250, skal utnyttelsesgraden være maksimalt %BYA=35%. For tomannsbolig på gnr. 104, bnr.40 skal utnyttelsesgraden være maksimalt %BYA=50%. For planområdet for øvrig skal utnyttelsesgraden være maksimalt %BYA=25%.

Garasjer oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighuset etter tomtens beskaffenhets og tilpasset huset med hensyn til materialvalg og form. Garasjen eller annen frittliggende bygning kan oppføres med inntil 50 m2 grunnflate. Mønehøyde inntil 6,1 meter og gesimshøyde inntil 3,4 meter.

Garasje som bygges parallelt med tilstøtende veg skal ha avstand minimum 2.0 meter fra eiendomsgrensen mot veien. Bygges den vinkelrett på veien, skal avstanden være minimum 5.0 meter fra eiendomsgrensen mot vei. Garasjer kan bygges i nabogrense der dette er en praktisk løsning, og det ikke er til ulempe for bruken av naboeiendommen. Bygging av garasje i tomtengrense er særlig aktuelt når to eiendommer bygger garasjene vegg i vegg i tomtengrensen.

Det skal være 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

§4.2. Allmennyttig forsamlingslokale (Grendehus mv.):

A1. Idrettshuset:
Utnyttelsesgraden skal være maksimalt %BYA=40%.

A2. Forsamlingslokalet:
Utnyttelsesgraden skal være maksimalt %BYA=40%. Byggene kan bygges med max mønehøyde 7.5 meter, og max gesimshøyde 4.0 meter. Alle høyder regnes fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng der dette skjærer grunnmuren. Det skal minimum bygges 1 parkeringsplass pr. 20 m2 bruksareal.

§4.3. Bolig/forretning, PBL §25. 2. ledd:
Innenfor området kan bygges kombinert forretning og bolig. Utnyttelsesgraden skal være maksimalt %BYA=40%. Byggene kan bygges med max mønehøyde 7.5 meter, og max gesimshøyde 4.0 meter. I skrånende terreng kan underetasje innredes. Gesimshøyden skal i så fall ikke overstige 5.5 meter. Alle høyder regnes fra gjennomsnittligferdig planert terreng der dette skjærer grunnmuren.

§5. Område for jord og skogbruk, L1 og L2, PBL. §25.2.
I området skal det drives jordbruk og skogbruk. Det er ikke tillatt med inngrep eller anleggstiltak i Dalebekken. Randvegetasjonen langs Dalebekken skal bevares i en bredde på 10 meter på hver side av bekken.

§6. Offentlig trafikkområde, PBL §25.3:

§6.1. Kjørevei:
Dette gjelder riksveg 461 og kommunale veger på Hortemo. Vegen skal bygges som vist på planen.

§6.2. Annen veggrunn:

Dette gjelder vegenes sideareal med skråninger og lignende.

§6.3. Gang /sykkelveg:
Dette gjelder anlegg langs riksveg 461 i forlengelse av gang/sykkelveg fra Skinnarsmoen, samt fortau langs Hortemo Ringveg og tiltak ved Idrettsanlegget. G/s vegen skal bygges som vist på planen. Der det er vist på planen skal det gjennomføres avkjørselssanering med g/s-vegen som adkomstveg.

§6.4. Parkeringsplass:
Parkeringsplass skal bygges som del av idrettsanlegget ved klubbhuset. Inndeling i parkeringsplasser slik det er vist på reguleringskartet er bare retningsgivende.

§7. Friområder, PBL §25.4:

§7.1. Anlegg for idrett og sport:
Innenfor områdene skal det anlegges baner slik planen viser. Kommunen kan endre banenes plassering/avgrensing innenfor området slik det til enhver tid er behov for. Før utbygging skal det utarbeides en samlet utomhusplan for området.

§7.2. Anlegg for lek, lekeplass/akebakke:
I området skal anlegges lekeplass og akebakke slik det er vist på planen. Lekeplassene skal utstyres med lekeapparater, sandkasser og lignende.

§8. Fareområder, Høyspenningsanlegg/Trafo og Hovedvannledning, PBL § 25.5:

Innenfor området kan anlegges høyspenningsanlegg/trafoer og hovedvannledning. For høyspentledning har fareområdet en bredde på 15 meter. Ved trafoene er vist fareområde 5.0 meter ut fra trafoenes veggliv. For hovedvannledning har fareområdet en bredde på 8 meter. Det er ikke tillatt med annen bygge- eller anleggstiltak innenfor områdene. Det er vist nye områder for trafoer ved de nye boligområdene Hesteringen og Sandkleiva.

Spesialområder, PBL § 25.6:

§9.1. Friluftsområde (på land):
Innenfor området er det ikke tillatt med bygge- eller anleggsvirksomhet. Skjøtsel av skogen kan gjøres i samråd med skogbrukssjef, men flatehogst er ikke tillatt. Langs Dalebekken skal randvegetasjon bevares i en bredde på 10 meter på hver side av bekken.

§9.2.Friluftsområde (i vassdrag):
Dette gjelder vannstrengen for nedre del av Dalebekken. Det er ikke tillatt med inngrep i bekken. Randvegetasjon langs bekken skal bevares.

§9.3. Travbane og ridebane.
Innenfor området kan anlegges travbane og ridebane med nødvendige bygninger og uteareal for hester, innhegninger og lignende. Før utbygging skal det lages en samlet utomhusplan for området

§9.4. Privat veg
Innenfor områdene skal anlegges kjøreveg slik det fremgår av planen.

§9.5. Frisiktsone ved veg:
Innenfor områdene skal det ikke være beplantning eller gjenstander som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegbane.

§9.6. Bevaring av anlegg:
Innenfor området ligger en gravhaug som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Alle nye tiltak i området må på forhånd avklares med Fylkeskonservator i Vest-Agder.

Oppdatert 23.08.2024 før høring.

Rettet 5.04.06 etter offentlig ettersyn.

Rettet 1.11.06 etter 2. gangs offentlig ettersyn

Mindre endring godkjent av Areal- og miljøutvalget som sak 12/25 den 23.01.2025

TILLEGGSBESTEMMELSER FOR HORTEMO IDRETTSPARK

Plankartets dato: 14.11.14 Siste revisjon: 29.10.18
Bestemmelsenes dato: 29.05.18 Siste revisjon: 29.10.18

1. GENERELT

- 1.1. Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med plangrense på plankartet.
- 1.2. Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter planog bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1

Forsamlingslokale (1165) o_FL
Idrettsanlegg (1400) o_IA1, o_IA2
Energianlegg, Trafo (1510) o_T

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 nr. 2

Kjørevei (2011) p_V1, p_V2, o_V3
Fortau (2012) o_F
Annen veigrunn – Teknisk anlegg (2018) o_AVT
Annen veigrunn- Grønt anlegg (2019) o_AVG
Parkeringsplasser (2082) o_P1
Parkeringsanlegg (2083) o_P2, o_P3

- 1.3. Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner etter plan- og bygningslovens § 12-6:

Sikringssoner - frisikt H140

- 1.4. Innenfor planområdet avsettes bestemmelsesområder etter plan- og bygningslovens § 12-7:
Bestemmelsesområder A Kaldhall

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1. Forsamlingslokale, o_FL

Innenfor o_FL tillates forsamlingslokale.

2.2. Idrettsanlegg, o_IA1, o_IA2

Innenfor o_IA1, o_IA2 tillates idrettsanlegg.
o_IA vest for Hortemo Ringveg skal benyttes til idrettsanlegg.
o_IA2 øst for Hortemo Ringveg tillates bebygd med kaldhall.
For områdene o_IA1 og o_IA2 tillates det ikke oppført ballbinger, men det kan oppføres balløkke med fangnett.

2.3. Energianlegg, Trafo, o_T

Innenfor o_T tillates trafo.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1. Kjørevei, p_V1, p_V2 og o_V3

Kjørevei p_V1, p_V2 og o_V3 (Hortemo Ringveg) skal etableres som angitt i plankart og opparbeides i henhold til kommunal standard.

3.2. Fortau, o_F

Fortau skal opparbeides som angitt i plankart og i henhold til kommunal standard.

3.3. Annen veggrunn – teknisk anlegg og annen veggrunn – grøntanlegg, AVT, AVG

Annen veggrunn – teknisk anlegg og annen veggrunn – grøntanlegg skal etableres som angitt i plankart og i henhold til kommunal standard. AVG skal tildekkes med stedegne vegetasjonsmasser.

3.4. Parkeringsanlegg, o_P1

Parkeringsanlegg o_P2 skal anlegges som angitt i plankart.

3.5. Parkeringsplasser, o_P2, o_P3

Innenfor o_P2 og o_P3 skal det anlegges parkeringsplasser. Parkeringsplasser skal være forbeholdt av- og påstigning i forbindelse med henting/ levering av barn/ungdom.

3.6. Avkjørsler

Det tillates avkjørsel fra kjørevei o_V3 (Hortemo Ringveg) til forsamlingslokale o_FL.

4. HENSYNSSONER

4.1. Sikringssoner – frisikt, H140

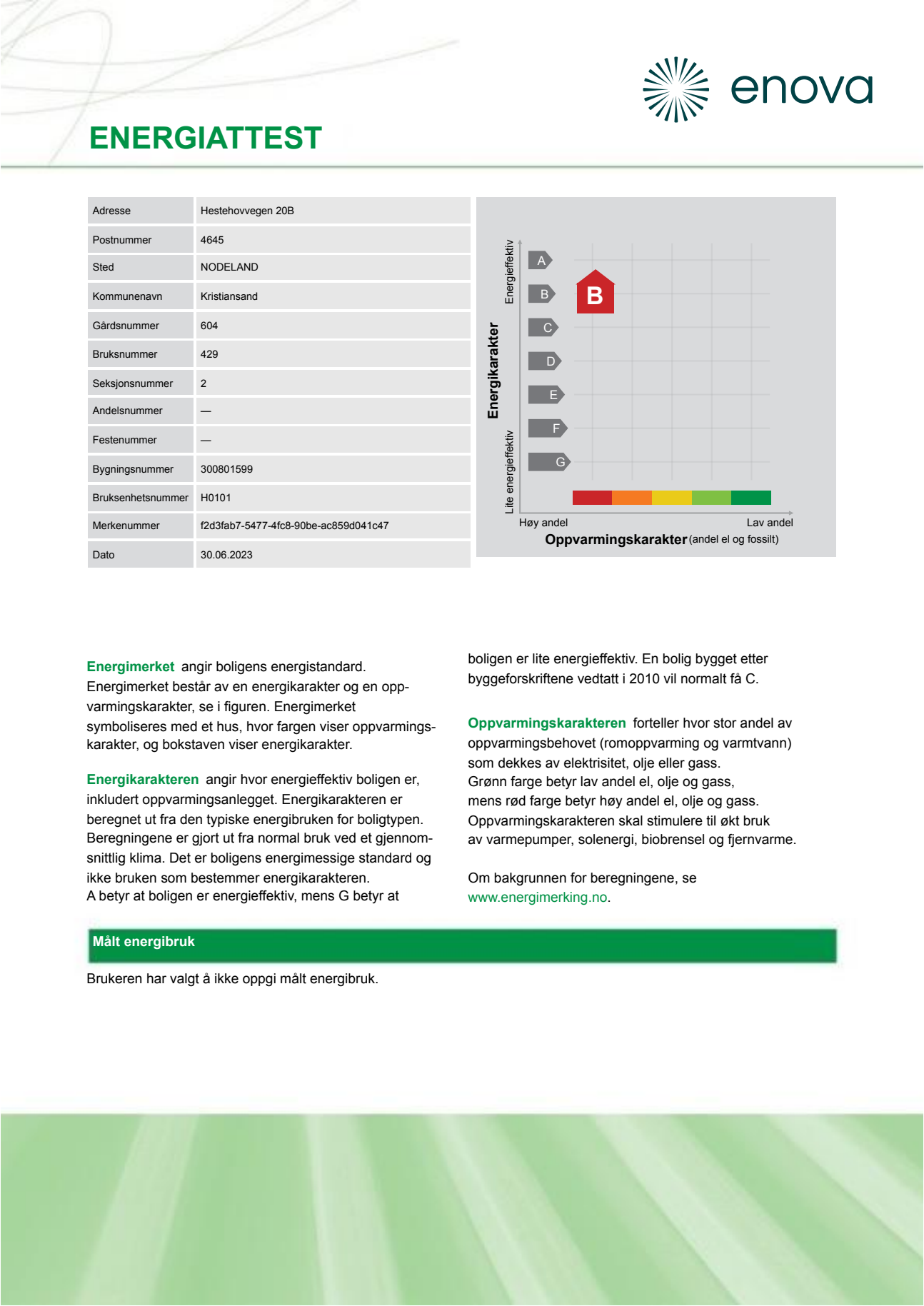
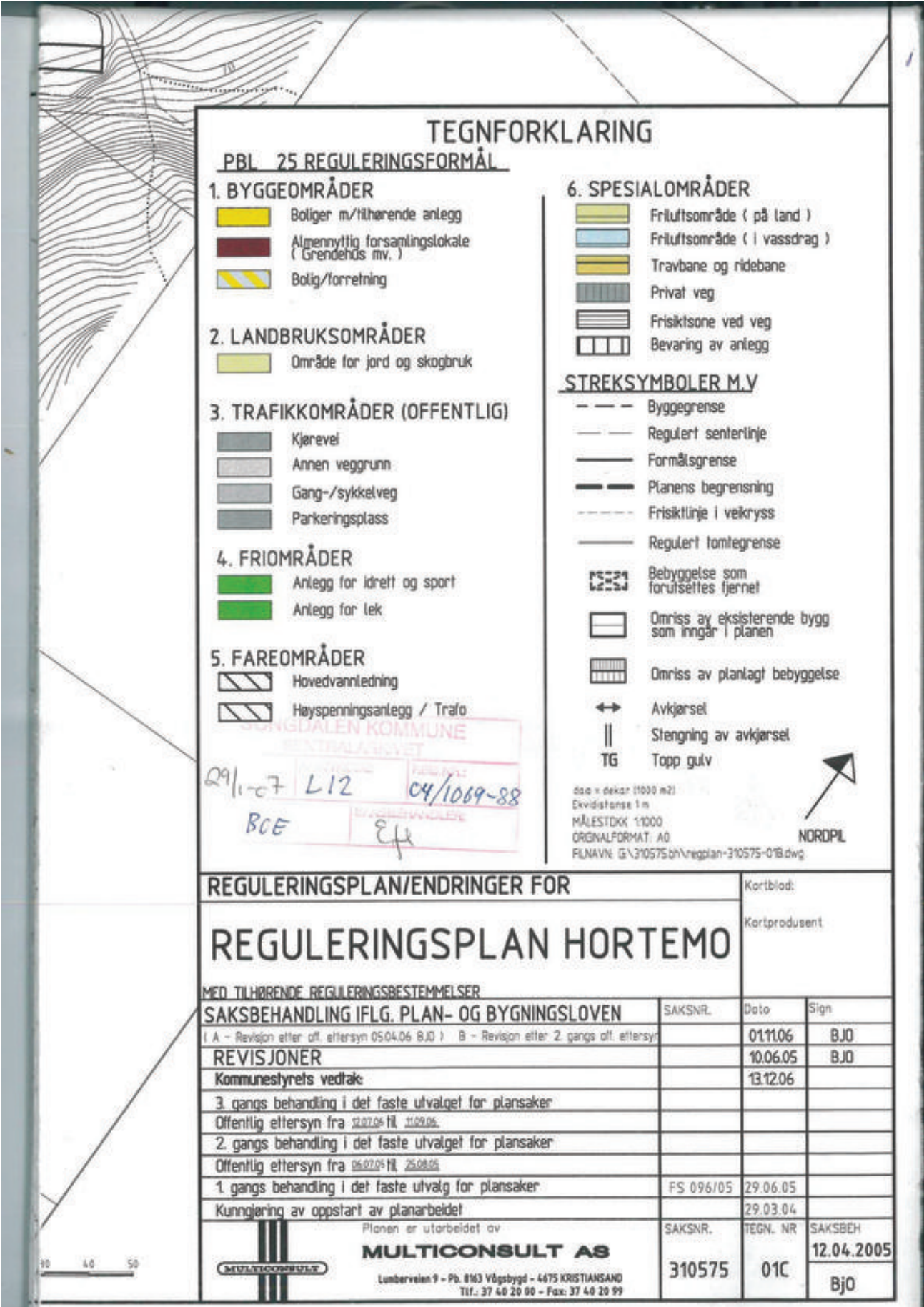
Innenfor sikringssonene H140 skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning tillates dersom vegetasjonen ikke hindrer fri sikt over 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

5. BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1. Bestemmelsesområde A

Innenfor bestemmelsesområde A tillates oppføring av kaldhall på 68m*48m. Maks byggehøyde for kaldhall er 12 m.

- Mindre endring av §4.1 godkjent av Planutvalget 21.08.2014 i sak 45/14.
- Mindre endring - Bestemmelser for reguleringsendring for Hortemo idrettspark godkjent av Kommunestyret 24.10.2018. – (Bestemmelsene er lagt inn som tilleggsbestemmelse her)





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Spar strøm på kjøkkenet
 - Tidsstyring av panelovner
 - Velg hvitevarer med lavt forbruk
 - Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

- Oppvarming: Elektrisk
- Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hestehovvegen 20B
Postnummer: 4645
Sted: NODELAND
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0101
Dato: 30.06.2023 7:56:25
Energimerkenummer: f2d3fab7-5477-4fc8-90be-ac859d041c47

Kommunennummer: 4204
Gårdsnummer: 604
Bruksnummer: 429
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300801599

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.000 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelssensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmeltelegget både er temperatur- og nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostaat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørststyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3546529/200

Attestingstidspunkt 2026-08-20 13:14

Side 1 av 8

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstille: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613234467
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		Navn	Adresse
Organisasjonsnr	820852982	KRISTIANSSAND KOMMUNE	Postboks 4, 4685 NODELAND
Rekvirent(er) av forretning		Navn	Bruksenhet
Fødselsdato/Orgnr	989753592	HORN OG JACOBSEN BYGGFIRMA AS	Hortemo ringveg 20, 4645 NODELAND
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		Knr	Bnr
		4204	604 429

Nye seksjoner		Knr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
		4204	604	429	0	1	Boligseksjon	Ja	Nei
		4204	604	429	0	2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MATRIKKEFØRT
22 DES 2020
Vidar Høyem
Kristiansand kommune
Plan og bygg, Eiendomsdanning

22.12.2020 09:05

Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3546529/200
Attestingstidspunkt 2026-08-20 13:14

Side 2 av 8

Søknad om seksjonering

Tinglysningsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Kristiansand	Postboks 4, 4685 Nodeland	Hanna S. Nystad

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BYGGFIRMA HORN OG JACOBSEN AS	989 753 592	st-horn@online.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Hortemo ringveg 20	4645	NODELAND	907 39 208

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	KRISTIANSAND	604	429	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989 753 592	BYGGFIRMA HORN OG JACOBSEN AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)											
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.											
Seksjonsnummer		Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal			
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.			
		N = næringsseksjon						B = tilleggsareal i bygning			
		SB = samleseksjon bolig						G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)			
		SN = samleseksjon næring						BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)			
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25			
2	B	1	B	14				26			
3				15				27			
4				16				28			
5				17				29			
6				18				30			
7				19				31			
8				20				32			
9				21				33			
10				22				34			
11				23				35			
12				24				36			
Sum tellere = 2				Nevner = 2							

Dato	Innsenderens underskrift
19.10.2020	Troul Jacobson

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

Samtykke til tinglysing
Inger Lise Støkken Arikstad
Eiendomsmegler MNEF

Side 1 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3546529/200
Attestingstidspunkt 2026-08-20 13:14

Side 3 av 8

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og 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) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) ☒ seksjoneringen 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 seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadsplichtige tiltak i eksisterende bygg
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
☒ Hver boligseksjon 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 ligger i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
19.10.2020	Troul Jacobson

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

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3546529/200
Attesterings tidspunkt 2026-08-20 13:14

Side 4 av 8

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetsene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetsens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetsene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. 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 eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Nodeland, 29.10.2020		Stian Horn
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Nodeland, 29.10.2020		Trond Jacobsen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.
4204

Kommunens navn
Kristiansand

Gårdsnr.
604

Bruksnr.
429

Festenr.

Dato
17.12.2020

Underskrift

Stempel
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Dato
19.10.2020

Innsenderens underskrift

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

Side 3 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3546529/200
Attesterings tidspunkt 2026-08-20 13:14

Side 5 av 8

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)													
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
61				85				109				133				157
62				86				110				134				158
63				87				111				135				159
64				88				112				136				160
65				89				113				137				161
66				90				114				138				162
67				91				115				139				163
68				92				116				140				164
69				93				117				141				165
70				94				118				142				166
71				95				119				143				167
72				96				120				144				168
73				97				121				145				169
74				98				122				146				170
75				99				123				147				171
76				100				124				148				172
77				101				125				149				173
78				102				126				150				174
79				103				127				151				175
80				104				128				152				176
81				105				129				153				177
82				106				130				154				178
83				107				131				155				179
84				108				132				156				180
Sum tellere:				Nevner =												

Dato
19.10.2020

Innsenderens underskrift

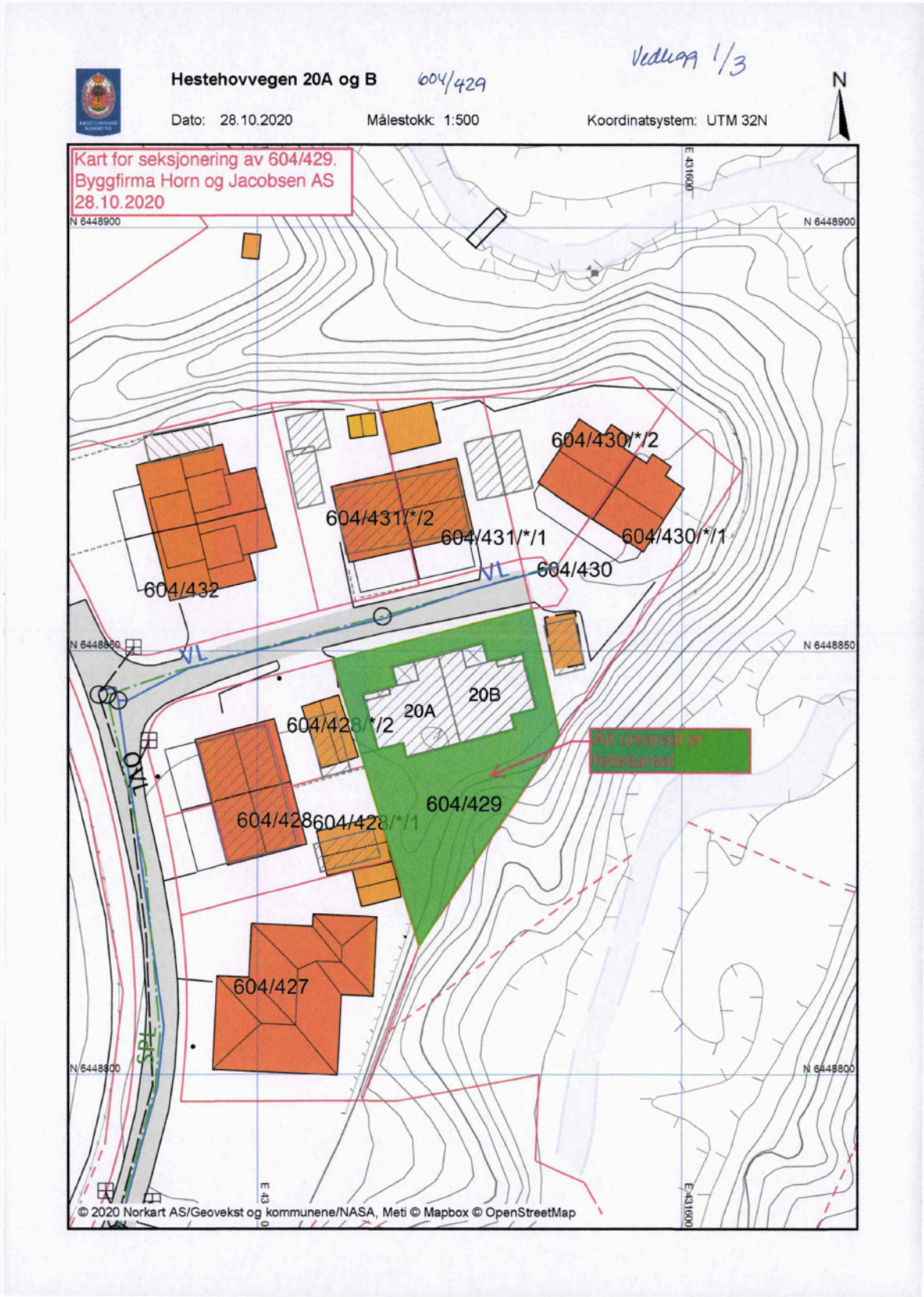
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4



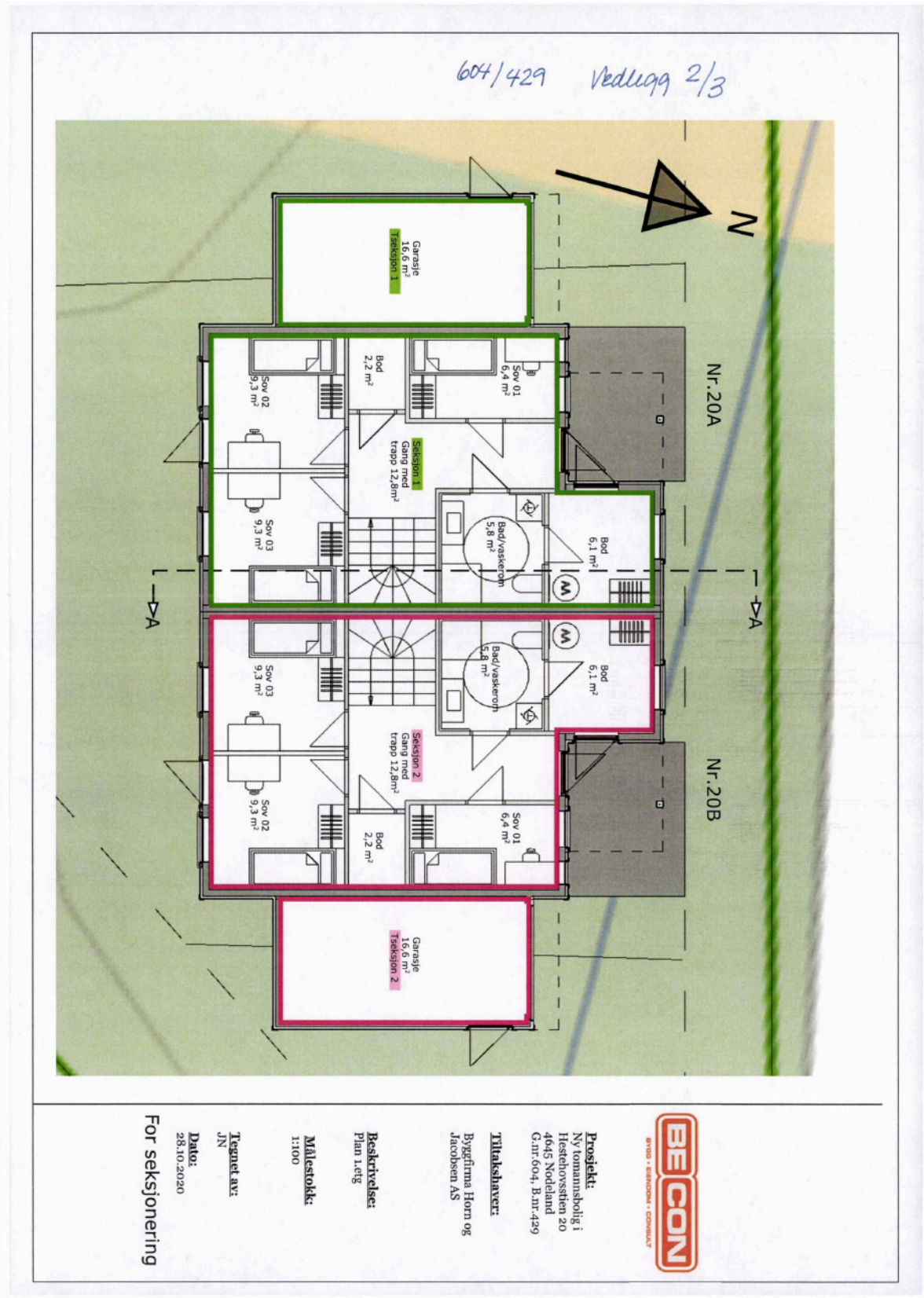
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3546529/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 13:14

Side 6 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3546529/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 13:14

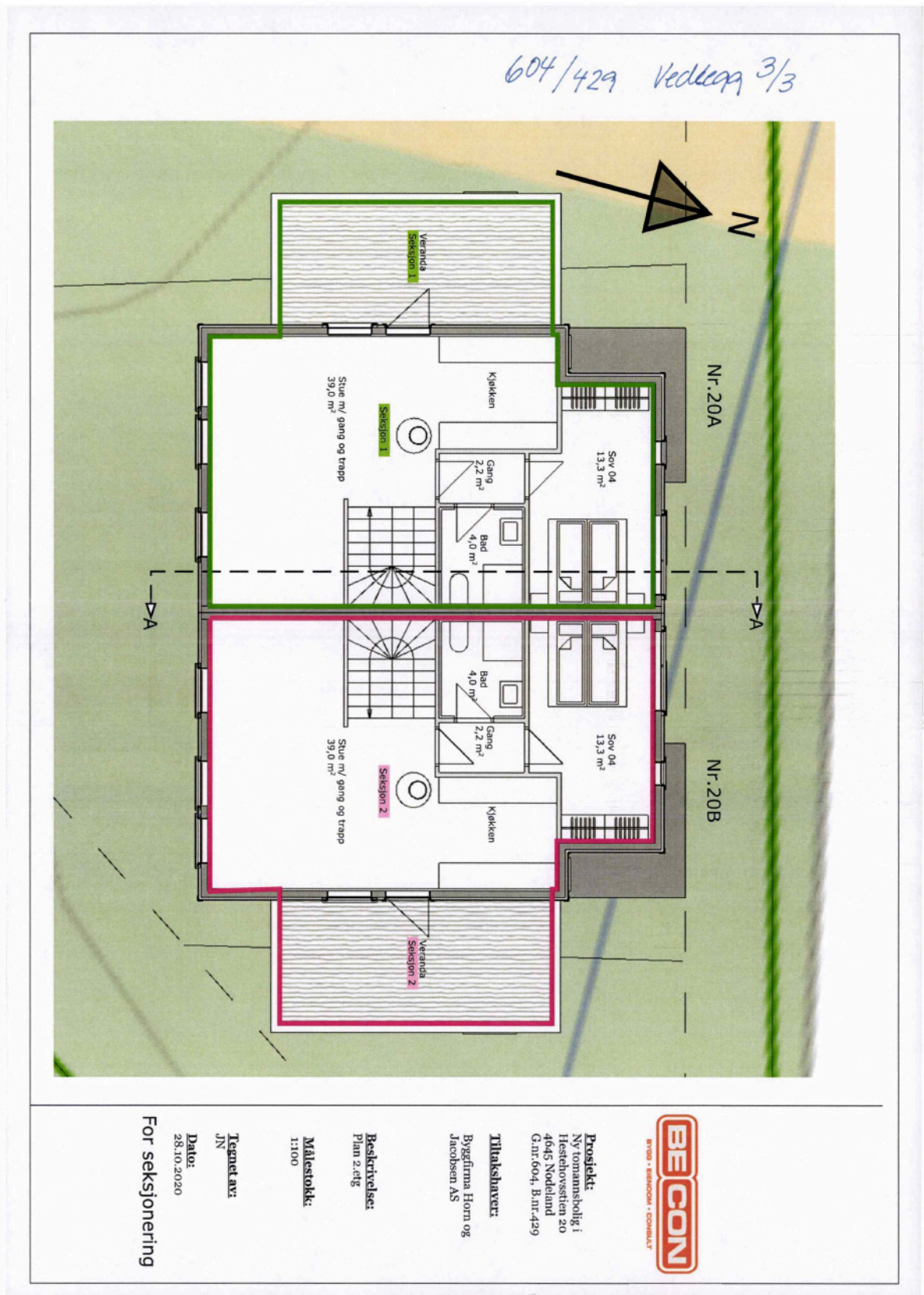
Side 7 av 8





Attestert kopi av dok.nr. 2020/3546529/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 13:14

Side 8 av 8



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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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 henvendelse. 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

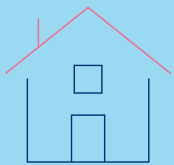
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 Eiendomsmegling 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 nettannonsen, 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:

Hestehovvegen 20B, 4645 NODELAND. Gnr. 604, bnr. 429, i Kristiansand kommune, oppdragsnr.: 2400260084
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@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

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Asbjørn Svaland

Daglig leder / Eiendomsmegler
459 09 100
asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no