

aktiv.





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 61 390,-
Total ink omk.: Kr 2 851 390,-
Felleskostn.: Kr 3 420,-
Selger: Østerveien 10 Eiendom AS

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 61/64 kvm
Tomtstr.: 340.3 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 1723
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1411260052

Meget flott 2-roms andelsleilighet - Ingen fellesgjeld! - Nyoppusset med lekre detaljer -

Meget flott og nyoppusset 2-roms andelsleilighet med gjennomgående lekre detaljer og praktisk planløsning. Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder gang, stue med åpen kjøkkenløsning, bad/vaskerom og soverom. I tillegg disponeres bod på loft. Parkeringsplass kan kjøpes i tillegg for kr 400.000,-* og det er ingen fellesgjeld! Felles sykkelparkering og heis.

Boligen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Lund/Lahelle, med gangavstand til skoler på alle trinn, universitet og den populære Rådhuscafeen. Like utenfor bygget er det en stor, opparbeidet badetrapp og en hyggelig park langs elva. Lahelle er et attraktivt og populært område med gang- og sykkelavstand til sentrum. Området byr på fine promenader, bryggeanlegg og flere badesteder som Bystranda og Bertes ved sjøen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	110
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 64 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom

3. etasje

BRA-e: 3 kvm Loft

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

340.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt med felles bakgård. Flott inngangsparti med heisadkomst til leilighetene og garasje med sykkelparkering.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Lund/Lahelle med kort vei til det meste. Leiligheten ligger i gangavstand til barne- og ungdomsskole, videregående skole (KKG) og Universitetet (UIA). Like utenfor bygget er det en stor, opparbeidet badetrapp og en hyggelig park. Lahelle er et attraktivt og populært boområde med gang- og sykkelavstand til sentrum. Området byr på fine promenader, bryggeanlegg og flere badesteder som Bystranda, Blombukta og Bertes. I tillegg har du kort vei til flotte turområder som Odderøya, Baneheia og Jegersberg.

Metro bussholdeplass ligger rett ved blokken, og det er gode bussforbindelser fra Lund Torv (Rundingen). Dagligvarebutikk, restauranter som Rådhuscafeen, treningssenter med svømmehall og andre servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har ytterdør i tre og malt balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte betong flater.
- Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarere av tre.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

- Veggene er flislagt.
- Innvendige tak har malte flater.
- Det er flislagt gulv, nymalt med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Det elektriske anlegget har nye automatsikringer.

Det elektriske anlegget er fornyet og oppgradert i 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- Bom i fliser på bad

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?

- Montert nytt dusjkabinett i 2026. Montert av vaktmester. Gulv er malt.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Diverse arbeid på fasade. Utført av Andreas Erland Bygg AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Arbeid utført av Agder EL-installasjon i januar 2026; Komfyrvakt, nye sikringer, nye stikkontakter og brytere, ny belysning mm.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ble utført i perioden desember 24 til januar 25. Verdier innenfor normalen.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

- Se tilstandsrapport fra takstmann.

Tilleggs kommentar:

Borettslaget er nystiftet og det er laget budsjett for 2026. Det tas forbehold om eventuelle behov for endringer.

Det tas forbehold om eventuelle endringer i toppetasjen som utvidelse av balkonger eller annen ombygging av tak eller fasade. Herunder ombygging til to leiligheter.

Leiligheten er nyoppusset. Vegger er sparklet og malt. Tak er malt. Nye lister. Det er montert spiler.

Innhold

1. etasje: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom

Bod på loft i 3 etasje

Det er sykkelparkering i garasjen, heis og felles uteplass i bakgården.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

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

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Alle hvitevarer medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

- Det elektriske anlegget er fornyet og oppgradert i 2026.
- Det er utført radonmåling
- Montert varmepumpe

Parkering

Parkering i garasjekjeller kan kjøpes mot et tillegg på kr 400 000,-

Andelseier kan kjøpe eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Bruksretten tildeles og knyttes opp til den enkelte andel. Forretningsfører fører oversikt over hvilke andeler som har bruksrett. Bruksretten til parkeringsplassen kan omsettes innad i borettslaget og kan fritt leies ut, ref borettslagets vedtekter pkt 15.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som

resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Alle leilighetene har vært leid ut av selger, Østerveien 10 Eiendom AS. Det er planlagt at samtlige leiligheter skal selges etter hvert som leieavtaler utløper. Det må påregnes noe tid inntil alle andelene er solgt, og alle eksisterende leieforhold er avviklet. Selger står fritt til å leie ut usolgte leiligheter, og kjøpere må påregne utleievirksomhet

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og varmepumpe 2022.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ingen informasjon vedrørende strømforbruk.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 790 000

Omkostninger kjøper

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

60 000 (Etableringsgebyr borettslag)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

61 390 (Omkostninger totalt)

70 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 851 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 860 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 863 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om eiendomsskatt

Borettslaget er nyopprettet og eiendomsskatt vil bli beregnet ila året.

Informasjon om 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

TV/internett, heis, kommunale avgifter, renovasjon, vask og strøm fellesarealer.

Driftskostnader kr 3 420,-

TV/Internett kr 391,- er inkludert i driftskostnadene.

Drift parkeringskjeller kr 100,- (Gjelder kun de som eier parkeringsplass)

Siden borettslaget er nystiftet er oppgitte kostnader kun et foreløpig budsjett / estimat, og det vil kunne bli justeringer i fellesutgiftene både som følge av økte kostnader, vedlikehold eller andre vedtak i borettslagets styre. Budsjettet er basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre borettslaget eller sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i borettslaget når det velges nytt styre og samtlige leiligheter i borettslaget er solgt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 420

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Østerveien 10

Organisasjonsnummer

835297322

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Borettslaget skal ha til formål i gi andelseierne boret til egen bolig i lagets eiendom, boligseksjon i Østerveien 10, gnr. 152, bnr. 1723 i Kristiansand kommune. Eiendommen er under seksjonering, hvor det skal etableres en samleseksjon for bolig

og en seksjon for næringslokale i eiendommen. Borettslaget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Dette er et nystiftet borettslag og kjøper skal betale kr 60 000 i omkostninger knyttet til etablering og stiftelse. Dette er kostnader som rådgivning, revisor og dokumentavgift. Kostnad som legges på andelseier utgjør under halvparten av de faktiske kostnadene knyttet til dette.

Borettslaget disponerer 7 p-plasser i garasjeanlegg. Eksklusiv bruksrett tildeles av stifter av borettslaget. Nærmere regulering av p-plassen følger i punkt 15.

Borettslaget disponerer 9 boder. Eksklusiv bruksrett tildeles av stifter av borettslaget. Styret ved forretningsfører skal sørge for ajourføring av bodliste.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Sak vedrørende utbygging av leilighet i 4. etasje.

Protokoll ekstraordinær generalforsamling.

Møteleder presenterte saken vedrørende andel nr. 9s planer for helhetlig utbygging av boenheten. Det ble redegjort for de arkitektoniske endringene og de juridiske rammene for prosjektet.

Følgende vedtak ble fattet:

1. Rett til utbygging og tegninger: Andel nr. 9 gis rett til å bygge ut balkong, lage takterrasse, endre takfasong, samt å bygge ny kvist på baksiden av bygget. Det vises til prosjekttegninger datert januar/februar 2026. Årsmøtet aksepterer at disse tegningene kan bli gjenstand for endringer og justeringer i løpet av plan- og byggesaksprosessen.
2. Areal og seksjonering: Årsmøtet er inneforstått med at en eventuell ny balkong kan plasseres utenfor dagens seksjoneringsangivelse for 4. etasje, og gir sin fulle tilslutning til de nødvendige arealmessige justeringer dette medfører.
3. Lojalitet og medvirkning: Samtlige andelseiere plikter å følge opp dette vedtaket lojalt. Nåværende og fremtidige andelseiere er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning – herunder ved vedtektsendringer, reseksjonering og avstemming på årsmøte/styremøte – slik at andel 9 kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med planer og eventuelle endringer underveis.
4. Kostnader og utførelse: Alle kostnader knyttet til prosjektet, inkludert prosjektering,

søknadsprosesser, offentlige gebyrer og selve gjennomføringen, bæres i sin helhet av andel nr. 9. Alt arbeid skal utføres i tråd med gjeldende lover og regler, og i god håndverksmessig stand.

5. Fremtidig vedlikehold: Under forutsetning av at arbeidene utføres på en håndverksmessig god måte, og med minst like god materialkvalitet som finnes på bygget i dag, aksepterer borettslaget at fremtidig utvendig vedlikehold av de nye bygningsdelene inngår i borettslagets felles ansvar på lik linje som om forholdene alltid hadde vært slik. Vedtaksstatus: Vedtaket ble Enstemmig vedtatt.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1723 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 1 i Borettslaget Østerveien 10 med orgnr. 835297322

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/1723:

01.03.1933 - Dokumentnr: 903242 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. et karnapp

13.12.1941 - Dokumentnr: 2297 - Skjønn

04.04.1876 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1001 Gnr:43 Bnr:39

HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

02.03.1990 - Dokumentnr: 3438 - Grensejustering

Regulering mot kommunal veigrunn.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2000 - Dokumentnr: 21903 - Målebrev

Fradeling av grunn til veiformål fra bl.a. d.e.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1031594 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:1723

01.09.1989 - Dokumentnr: 13274 - Best om garasje/ parkering medfølger ikke handelen. Selger beholder rettigheten etter servitutten, og kjøper har ingen rettigheter etter denne.

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1676 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1676 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1676 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1676 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1676 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1676 Snr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.09.1990.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.09.1990.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av plan nr. 879 - Sjømannsgata - Vindmøllegangen til byggeområde for boliger.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
3 700 Kommunale opplysninger
8 750 Markedspakke
7 500 Oppgjørshonorar
15 000 Tilretteleggingsgebyr

Totalt kr: 73 825

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

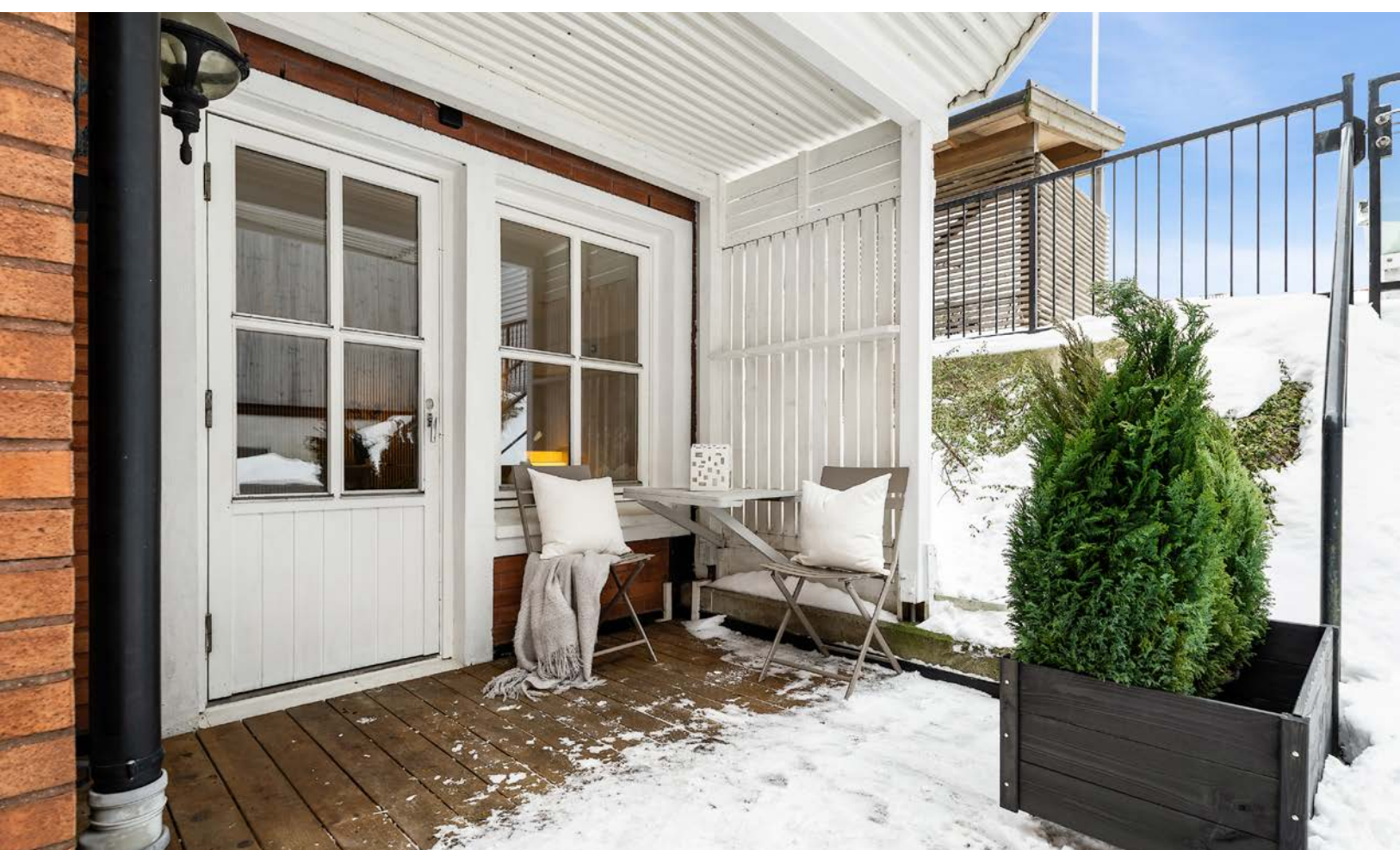
Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

20.02.2026





















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Østerveien 10 H0101, 4631
KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 152, bnr. 1723



Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2700

Referansenummer: VX9937

Foretak: JATBygg AS

Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har ytterdør i tre og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte betong flater.
Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarere av tre.
Innendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte flater.
Det er malt flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

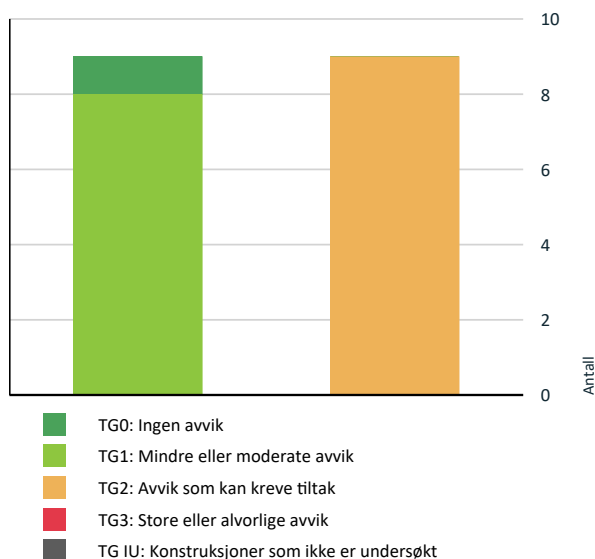
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke mottatt byggesak

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Bygningen har ytterdør i tre og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte betong flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarere av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.
Overflatene er nylig malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Deler av veggen har hulrom.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er malt flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til front av kabinettet. Dusjnisen er nedsenket fra øvrige deler av gulvet med ca 30 mm. Oppkant ved dør på 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap på kjøkken. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.



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 forenklete 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Anlegget har nylig vært betydelig oppgradert med nye kontakter, brytere osv.



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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

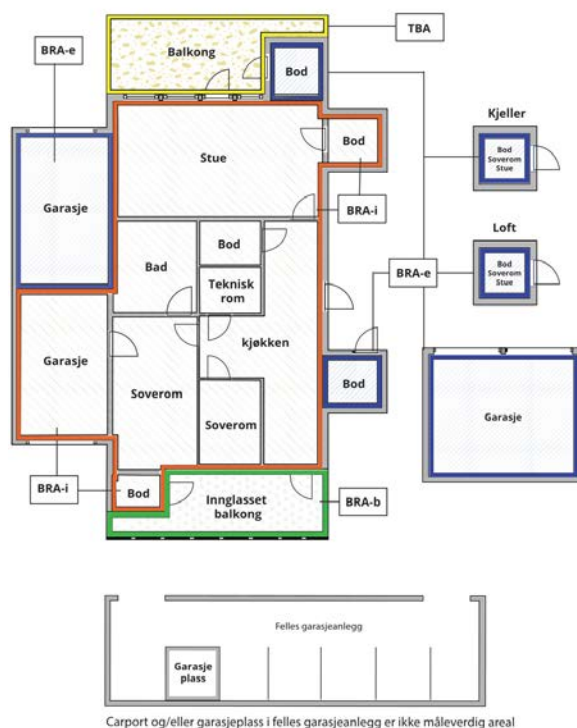
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	61			61	6		61
Loft		3		3		3	6
SUM	61	3			6	3	67
SUM BRA	64						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesak

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingenør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1723		0	340.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østerveien 10 H0101

Hjemmelshaver

Sentrumsbolig AS, Borettslaget Østerveien 10

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører
H0101/BORETTSLAGET ØSTERVEIEN 10	H0101	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått	10	Nei
Samsvarserklæring/sluttkontroll	13.01.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	
2	17.02.2026	
3	18.02.2026	
4	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Befaringen er utført 23.1.2026

Det var skyer og -5 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenheterne er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

PERSONVERN

• Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

• Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

• Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	<i>Østerveien 10 Eiendom AS</i>
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	<i>Østerveien 10-Andel 1</i>	Postnummer	<i>4631</i>	Sted	<i>Kristiansand</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?		☐ Ja ☒ Nei	Året og måneden du overtok boligen		
			<i>2025 - januar</i>		

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skriv navn på fullmektig	
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

M&E

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Bom i fliser på bad
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Montert nytt dusjkabinett i 2026. Montert en vaktmester. Gulv er malt. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører eller annen fasade, tilleggbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Diverse arbeid på fasade. Utført av Andreas Erland Bygg AS

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

MSF

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer: *MSR*

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Arbeid utført av Agder EL Installasjon i Jan 26: komfyrstat, nye sikringer, nye stikk og brytere, ny belysning, mm.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble Ble utført i perioden desember 24 til januar 25. Var der annentor normalen.
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere se tilstandsrapport fra takstmann

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer *MSR*

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Boufftslaget er nystiftet og det er laget budsjett for 2026. Det tas forbehold om eventuelle behov for endringer.

Det tas forbehold om eventuelle endringer i toppetasjen som utvidelse av balkonger eller annen ombygging av tak eller fasade. Herunder ombygging til to leiligheter.

Leiligheten er nyoppusset. Vegger er sparklet og malt. Tak er malt. Nye lister. Det er montert spiler.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☐ Ja	☐ Nei	☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☐ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>0986</i>	Selger 1: dato <i>290126</i>	Selger 1: underskrift <i>Wagge S. Furtve</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

VEDTEKTER FOR

BORETTSLAGET ØSTERVEIEN 10

(org.nr. 935 297 322)

Vedtatt på generalforsamling den 17.02.2026

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget ØSTERVEIEN 10 er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger ØSTERVEIEN 10 i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune. Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom består av

Eiendommen består av boligdelen av gnr. 152, bnr. 1723, snr. 2 i Kristiansand kommune. Borettslaget er sameier i Eierseksjonssameiet Østerveien 10, org nr u/ stiftelse. Borettslaget er som seksjonseier ansvarlig for de forpliktelser som følger av sameiets vedtekter og ordensregler.

1.4 Boder

Borettslaget disponerer 9 boder. Eksklusiv bruksrett tildeles av stifter av borettslaget. Styret ved forretningsfører skal sørge for ajourføring av bodliste.

1.5 Parkeringsplasser

Borettslaget disponerer 7 p-plasser i garasjeanlegg. Eksklusiv bruksrett tildeles av stifter av borettslaget. Nærmere regulering av p-plassen følger i punkt 15.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 9 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat, fylkeskommune, kommune,

2. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
3. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
4. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Boret og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan med godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Andelseierne kan fritt overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Styret kan i disse tilfellene bare nekte dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlate bruken av usolgte boliger ved utleie.

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV- antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Se også pkt. 15.5 om Stifters særlige retter.

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget
- (7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

7. Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne eller eierseksjonssameiet. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like, så langt plikten ikke ligger på sameiet. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, så langt plikten ikke ligger på sameiet (i samsvar med eierseksjonssameiet vedtekter har borettslaget ansvaret for utskifting av vinduer og dører for boligseksjonene).
- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.
- (2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.
- (3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.

8.2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

10.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styrets sammensetning

Frem til stifter har solgt samtlige andeler i borettslaget, skal styret bestå av styreleder og inntil 3 andre medlemmer, hvorav stifter til enhver tid har rett til å oppnevne et flertall av styrets medlemmer, inkludert styreleder.

(1) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

11.2 Valg og avsettelse av styremedlemmer

I perioden nevnt i pkt. 11.1 kan generalforsamlingen ikke velge, avsette eller endre styrets sammensetning på en måte som medfører at stifter mister styreflertallet, uten skriftlig samtykke fra stifter.

11.3 Begrensning i generalforsamlingens vedtaksmyndighet

Frem til stifter har solgt samtlige andeler, kan generalforsamlingen ikke, uten skriftlig samtykke fra stifter, treffe vedtak som:

- a) endrer disse vedtektene eller andre vedtak som direkte eller indirekte påvirker stifters rettigheter eller plikter,
- b) endrer bestemmelsene om styrets sammensetning, stemmereglene eller flertallskrav, jf. borettslagsloven § 8-9,
- c) påfører borettslaget vesentlige økonomiske forpliktelser utover vedtatt budsjett eller forutsetningene i salgsprospekt og kostnadsberegninger,
- d) beslutter rettslige skritt mot stifter eller selskaper som er tilknyttet stifter,
- e) treffer vedtak som vesentlig kan vanskeliggjøre eller påvirke gjennomføringen av stifters salg av andelene, herunder endringer i fellesarealer, bruksformål, felleskostnader eller forvaltning.

11.4 Forholdet til ufravikelig lovgivning

Bestemmelsene i dette punkt 11 gjelder så langt de ikke er i strid med ufravikelige bestemmelser i borettslagsloven.

11.5 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.6 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.7 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem kan i fellesskap representere borettslaget utad og tegne dets navn.

Styret peker ut en representant som møter på vegne av borettslaget på årsmøtet i Eierseksjonssameiet Østerveien 10.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel

skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

For saker som kun er knyttet til parkeringsplassene, jf punkt 15, har kun andelseiere med bruksrett

stemmerett.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer

14.1 Generelt

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

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

15. Parkeringsplasser

15.1 Tildeling

Stifter tildeler bruksretter til den enkelte parkeringsplass i garasjeanlegget, og knytter den opp mot den enkelte andel, som skal ha slik bruksrett. Styret eller forretningsfører skal føre oversikt over hvilke andeler som har bruksrett.

15.2 Rettighetshavers rett til bruk av garasjeanlegget

Den enkelte andelseier som har bruksrett har enerett til bruk av de enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i dette pkt. 15, og har ellers lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Det kan ikke fattes vedtak i borettslaget om å endre fordelingen av p-plasser mellom rettighetshaver uten at de berørte andelseiere har gitt sitt samtykke.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, eller permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, men all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra borettslagets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på borettslagets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask.

Ved etablering av el-bil ladere må kostnaden knyttet til dette dekkes av de andelseiere som har rettigheter til parkering.

15.3 Disposisjonsrett over parkeringsplasser

Parkeringsplasser disponeres av andelseiere gjennom bruksrett til bestemte parkeringsplasser. Parkeringsarealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Bruksretten til parkeringsplass kan omsettes innad i borettslaget.

Parkeringsplasser kan fritt leies ut.

Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at oversikten kan oppdateres.

Stifter eller stifters rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget.

Kameraovervåkning er tillatt i fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk. Kameraovervåkning kan kun etableres dersom dette kan virke preventivt mot innbrudd, tyveri og annen kriminalitet.

15.4 Felleskostnader – parkeringsplasser

Borettslaget har ansvar for å vedlikeholde og drifte garasjeanlegget, herunder gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen, og skal føre slike kostnader på særskilt konto.

Slike kostnader fordeles med lik del på hver av andelshaverne og skal kreves inn sammen med felleskostnadene. For arbeider knyttet direkte til parkeringsplassene isolert (vedlikehold port gjelder alle, ikke bare p-plassene), skal disse kostnadene fordeles med lik del på hver parkeringsplass.

Andelseiere som har bruksrett til parkeringsplass, skal når det er behov, betale et fast månedlig beløp pr parkeringsplass, til dekning av kostnader knyttet direkte til p-plassene. Beløpet kan kreves inn direkte fra andelseier som har bruksrett. Beløpet er ment å dekke både løpende kostnader knyttet til bruk av garasjeanlegget og fremtidige kostnader som i all hovedsak er knyttet til bruk av p-plassene, som f.eks. større vedlikehold av garasjegulvet. Beløpet som innkreves vil dermed være høyere enn de årlige kostnadene knyttet til bruk av garasjeanlegget i et ordinært driftsår. Beløpet bør reguleres årlig for å hensynta generell prisendring.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

15.5 Stifters rettigheter

Dersom stifter ikke får solgt alle parkeringsplasser så skal stifter kunne foreta reseksjonering og selge parkeringsplasser ut av borettslaget

Stifter har også adgang til å foreta utbygging av nye balkonger eller annen ombygging av tak eller fasade av toppetasjen. Herunder ombygging til to leiligheter.

16. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

STIFTELSESDOKUMENT FOR BORETTSLAGET ØSTERVEIEN 10

Borettslaget Østerveien 10 stiftes av Østerveien 10 Eiendom AS u/ stiftelse, Østerveien 10, 4631 Kristiansand, Kristiansand kommune.

Til stede på vegne av stifter var:

Ole Lunde og Magne S Eriksen,
Styret i Østerveien 10 Eiendom AS u/ stiftelse.

Følgende er besluttet ved stiftelsen:

1. Formål

Borettslaget skal ha til formål å gi andelseierne boret til egen bolig i lagets eiendom, boligseksjon i Østerveien 10, gnr 152, bnr 1723 i Kristiansand kommune. Eiendommen er per stiftelse under seksjonering, hvor det skal etableres samleseksjon for bolig og en seksjon for næringslokale i eiendommen. Borettslaget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

2. Vedtekter

Borettslagets vedtekter fremgår av vedlegg 1, som er en del av stiftelsesdokumentet.

3. Styre og revisor

Første styre for laget skal være:

Ole Lunde, styreleder
Magne Eriksen, styremedlem
Grethe-Lill Lunde, styremedlem

Revisor skal være:
Revisjon Sør AS, org.nr. 943708428

Borettslaget skal ha forretningskontor i Kristiansand kommune.

4. Tegning av andeler og innskudd

Verftet Holding AS tegner samtlige andeler, dvs 9 andeler, hver pålydende kr 5.000, totalt kr 45 000.

For hver andel betales kr 5.000.

Betaling skal skje umiddelbart etter stiftelsen.

5. Bygge- og finansieringsplan

Bygge- og finansieringsplan for laget fremgår av vedlegg 2. Planen inneholder tegninger og beskrivelse av borettslagets bygg med leiligheter, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Den viser også hvilken bolig som er knyttet til hvilken andel og fordelingen av felleskostnadene.

Andelseierne er forpliktet til å betale innskudd i henhold til det som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

6. Åpningsbalansen

Stifterne har utarbeidet og datert en åpningsbalanse. Balansen er vedlegg 3 til stiftelsesdokumentet og inngår som en del av dette.

På bakgrunn av ovennevnte er Borettslaget Østerveien 10 stiftet.

Kristiansand, den 24. mars 2025

Østerveien 10 Eiendom AS u/stiftelse
v/ Ole Lunde
Magne S. Eriksen

Vedlegg:

1. Vedtekter
2. Bygge- og finansieringsplan
3. Åpningsbalanse

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lunde, Ole

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3577542

IP: 5.83.xxx.xxx

2025-03-24 14:14:23 UTC



Eriksen, Magne Søsveen

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-774190

IP: 158.248.xxx.xxx

2025-03-25 09:09:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QJAVJ-CERZX-02W6W-8V4MX-71ZY8-1WCDG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Borettslaget Østerveien 10

Dato: 09.februar 2026

Tid: Kl. 17.00

Sted: Østerveien 10

1. KONSTITUERING

- **Valg av møteleder:** Ole Lunde
- **Valg av protokollfører:** Magne S Eriksen
- **Valg av to andelseiere til å undertegne protokollen:** Ole Lunde og Grethe-Lill Lunde
- **Godkjenning av innkalling og dagsorden:** Innkallingen ble godkjent uten merknader. Ole og Magne representerte Østerveien 10 Eiendom AS som eier alle andelene i borettslaget. Det ble konstatert at møtet var beslutningsdyktig.

2. SAK 1: UTBYGGING AV ANDEL NR. 9 – BALKONG, TAKTERRASSE, TAKFASONG OG KVIST I 4.ETASJE

Møteleder presenterte saken vedrørende andel nr. 9s planer for helhetlig utbygging av boenheten. Det ble redegjort for de arkitektoniske endringene og de juridiske rammene for prosjektet.

Følgende vedtak ble fattet:

1. **Rett til utbygging og tegninger:** Andel nr. 9 gis rett til å bygge ut balkong, lage takterrasse, endre takfasong, samt å bygge ny kvist på baksiden av bygget. Det vises til prosjekttegninger datert **januar/februar 2026**. Årsmøtet aksepterer at disse tegningene kan bli gjenstand for endringer og justeringer i løpet av plan- og byggesaksprosessen.
2. **Areal og seksjonering:** Årsmøtet er inneforstått med at en eventuell ny balkong kan plasseres utenfor dagens seksjoneringsangivelse for 4. etasje, og gir sin fulle tilslutning til de nødvendige arealmessige justeringer dette medfører.
3. **Lojalitet og medvirkning:** Samtlige andelseiere plikter å følge opp dette vedtaket lojalt. Nåværende og fremtidige andelseiere er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning – herunder ved vedtektsendringer, reseksjonering og avstemming på årsmøte/styremøte – slik at andel 9 kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med planer og eventuelle endringer underveis.

4. **Kostnader og utførelse:** Alle kostnader knyttet til prosjektet, inkludert prosjektering, søknadsprosesser, offentlige gebyrer og selve gjennomføringen, bæres i sin helhet av andel nr. 9. Alt arbeid skal utføres i tråd med gjeldende lover og regler, og i god håndverksmessig stand.
5. **Fremtidig vedlikehold:** Under forutsetning av at arbeidene utføres på en håndverksmessig god måte, og med minst like god materialkvalitet som finnes på bygget i dag, aksepterer borettslaget at fremtidig utvendig vedlikehold av de nye bygningsdelene inngår i borettslagets felles ansvar på lik linje som om forholdene alltid hadde vært slik.

Vedtaksstatus: Vedtaket ble Enstemmig vedtatt.

Ingen flere saker forelå til behandling. Møtet ble deretter hevet.

Kristiansand, den 9.februar 2026

Magne S Eriksen
Protokollfører

Vi bekrefter at protokollen er i samsvar med møtets gang:

Ole Lunde
(Medundertegner)

Grethe-Lill Lunde
(Medundertegner)

VEDLEGG:

1. Tegningsutkast datert jan/feb 2026.
-



Utsikt mot Østeveien



Fasade mot bakside

SKAGSRÅK
ARKITEKTER

Prosjekt info

Prosjektnavn
Østeveien 10
Prosjekt nr.
RADA9
Tilakshaver
TILAKSHAVNER
Adresse
Østeveien 10
4623 Kristiansand
Gnr./Bnr.
GRD/BRK
Fase
Skisse

Tegning info

Tegning
Opsjon 3
Mål:
Dato:
16 Februar 2026
Rev. ID

Hemningsgitter

Nordpil



Tegningsnr.

A20-3

© SkagSRÅK Arkitekter

Prosjekt info

Prosjekt navn
Østerveien 10
Prosjekt nr.
RADA9
Tilakshaver
TILAKSHAVNER
Adresse
Østerveien 10
4623 Kristiansand
Gnr./Bnr.
GRD/BRK
Fase
Skisse

Tegning info

Tegning
Opsjon 3- plan
Mål:
Dato:
16 Februar 2026
Rev. ID

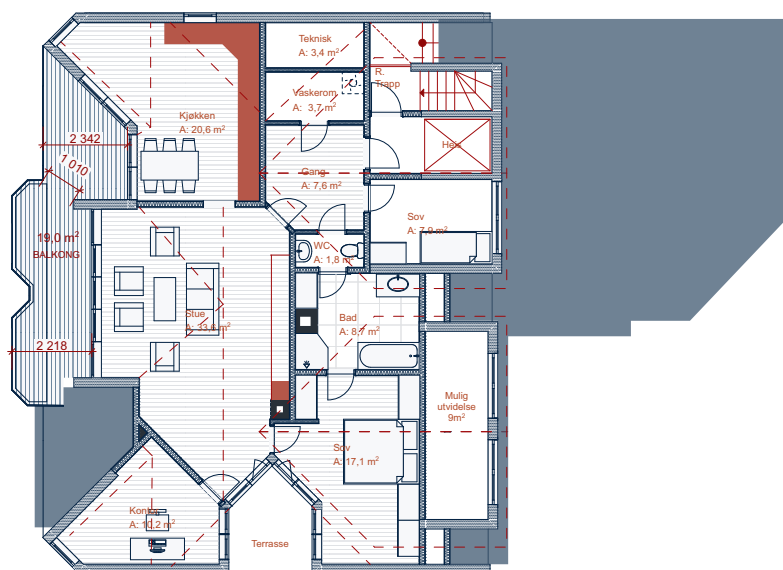
Hemningsgitter

Nordpil

Tegningsnr.

A20-4

© Skag3rak Arkitektur AS 2025



4. etasje (1)
1:100

Driftsinntekter			
Fellesutgifter (kr 40pr m2/mnd x 4186 x 12)			439,128
Per kvm	57		
Antall kvm	642		
Inntekt, drift p-kjeller, 50 kr/mnd/p-plass. Bodareal inkludert i FK	7	100	8,400
Sum driftsinntekter			447,528
Driftskostnader			
		andel	
Revisor	15,000	100%	15,000
Regnskaps- og forvaltningshonorar	30,000	100%	30,000
	-	100%	-
Forvaltningstjeneste/administrasjon/styregodtgj	30,000	100%	30,000
Drift og vedlikehold bygningsmasse	30,000	100%	30,000
Vaktmester	-	100%	-
Heis	30,000	100%	30,000
Forsikring	70,000	100%	70,000
Kommunale avgifter/renovasjon/ES	112,000	100%	112,000
Renhold og søppeltømming (15+28)	43,000	100%	43,000
Energi fellesarealer	25,000	100%	25,000
Nett/tv	43,000	100%	43,000
Andre driftskostnader	15,000	100%	15,000
Sum driftskostnader	#####		443,000
Finansinntekter/ -kostnader			
Renteinntekter			-
Rentekostnader			-
Resultat finansinntekter/ -kostnader			-
Sum kostnader			443,000
Årsresultat			4,528
Endring disponible midler			
Årets resultat			4,528
Avdrag felles gjeld*			-
Årets endring disponible midler			4,528
*Fellesgjeld			
Årlig rentekostnad basert på 3,5 % p.a.			-
5 års avdragsfrihet; deretter serielån nedbetalt over 20 år			-

m2 mnd kostnad
60 3,420

58

Kommune
KRISTIANSAND S.

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Arkitektkontoret Dahl-Heie-Svindland Rådhusgt. 39 4614 Kristiansand s.

Byggherre (navn, adresse)
Helge J. Iversen Holdalsnuten 41 4633 Kristiansand

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Østerveien 10	152	1723		

Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
070889	Nybygg etter brann	bolig	
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
Godkjenning		15.09.90	

Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift	
Sted	Stempel/underskrift
Kristiansand S.,	Kristiansand, bygningssjefens kontor
Dato	
3. mars 1992	P. Dalen bygningssjef
	D. Jernes

Kopi sendt til	
☒ ansvars- havende	Navn Kruise Smith A/S
	Adresse Odinsgt. 7, 4631 Kristiansand S
☒ andre	Navn Brannvesenet
	Adresse
	Navn
	Adresse



KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYGNINGSKONTROLLEN
MARKENSGT. 47 — 4612 KRISTIANSAND S — SENTRALBORD 042-25550

1

kopi

Dahl-Heie og Svindland
Rådhusgt.39
4614 Kristiansand S

Deres ref.

Deres brev

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

Dato

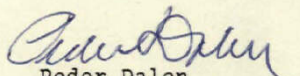
974/89/HS/

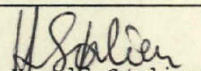
22.02.1990

ØSTERVEIEN 10-SØPPELROM

Det vises til søknad mottatt 12.1.1990.

Bygningssjefen godkjenner omsøkte søppelrom i henhold til de betingelser som fremkommer av vedlagte påtegning fra ingeniørvesenet mottatt 30.jan.1990.


Peder Dalen
bygningssjef


Harald Sørlien

Vedlegg

Gjenpart m/vedlegg: Helge Iversen, holdalsnuten 11, 4633 kristiansand



KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYGNINGSKONTROLLEN
MARKENSGT. 47 - 4612 KRISTIANSAND S - SENTRALBORD 042-25550

1

kopi

Dahl, Heie og Svindland
Rådhusgt. 9
4614 Kristiansand S

Deres ref.

Deres brev

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

Dato

974/89/HS

10.01.1990

ØSTERVEIEN 10-BOLIGBYGG.BYGGETILLATELSE.

Det vises til reviderte tegninger av fasade mot Østervn.14 mottatt 9.jan.1990.

Bygningssjefen gir byggetillatelse på ovenfornevnte bygg.

Det forutsettes at det foretas grensejustering mot gnr.152, bnr.1676 innen 1.mars.1990 i henhold til punkt 1. ved brev av 5.1.1990.

Forøvrig vises til godkjenning av byggemelding på vilkår ved brev av 15.9.1989.


Peder Balen
bygningssjef


Harald Sørlien

Gjenpart: Sverre M. Iversen, Vindmøllegangen 1, 4631 Kristiansand
Helge Iversen, Holdalsnuten 11, 4633 Kristiansand
Kruse Smith A/S, Odinsgt. 7, 4631 kr.sand S



KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYGNINGSKONTROLLEN
MARKENSGT. 47 - 4612 KRISTIANSAND S - SENTRALBORD 042-25 550

Kopi
1

Dahl, Heie og Svindland
Rådhusgt. 39
4614 Kristiansand S

Deres ref.

Deres brev

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
974/89

Dato
15.09.1989

ØSTERVEIEN 10 - BOLIGBYGG, GJENOPPFØRING ETTER BRANN.

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 7.8.1989 på følgende vilkår:

Ingeniørvesenets bemerkninger i påtegning av 21.8.1989 må etterkommes. Reviderte tegning av søppelrom må innsendes for godkjenning.

Byplankontorets bemerkninger i påtegning av 11.9.1989 må etterkommes. Utomhusplan må godkjennes før byggetillatelse kan gis.

Bygningskontrollen skal varsles for kontroll av bygningens høyde og plassering i marken før arbeidet igangsettes.
jfr. Byggeforskrift 1987, kap.14:3.

Før arbeidet påbegynnes må godkjent ansvarshavende undertegne byggekort.

Rørleggerarbeidet - inkl.graving av grøfter for vann- og avløpsledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.

Hver av boligene skal ha en bod på min.5m² etter byggeforskriftene kap.41:52. Reviderte tegninger med boder må innsendes før byggetillatelse kan gis.

Vedlagte utkast til erklæring må undertegnes og deretter innsendt til bygningskontrollen før byggetillatelse kan gis.

Innredning av disponibelt rom i sokkeletasje må byggemeldes særskilt.

Bygget godkjennes oppført i bygningsbrannklasse 1.

Alle dekker inkl.garasjedekket må utføres i A60 etter bf.30:41.

Vegger utenfor garasje mot inngang må oppføres i A60 og føres ut i fasaden, henv.til byggef.kap.30.3221 og 30.63.

Under forutsetning av at brannvesenets stigematriell kan benyttes som rømningsvei, godkjennes 1 åpent trapperom etter bf.31.3. Bekreftelse bes innsendt før byggetillatelse kan gis.

B30 dør i sluse fra garasje må erstattes med A60 S dør da slusen er i rømningsvei etter bf.34.432.

Det må monteres B30 S dør til lager/boder i trapperom for 1.etasje og 3.etasje etter bf.30:75.

Annet hvert oppholdsrom må ha rømningsvindu over sokkeletasje etter bf.30.76 og 31.3.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feiedør, må det anskaffes stigetrinn eller takstige av varig materiale i solid utførelse og med sikker festeanordning

Brannslukningsutstyr må anskaffes og plasseres etter samråd med brannvesenet.

Rundt alle kabel-, kanal- og rørføringer i horisontale og vertikale brannskiller skal tettes med materialer i samme brannklasse som brannskillet forøvrig.

Ventilasjonsanlegget må anmeldes til bygningskontrollen før byggearbeidene påbegynnes. Branncelle- begrensningene må klart framgå av tegningene.

Lydforholdene må tilfredstille bf.tab.52:311.

Heisen må anmeldes til heiskontrollen etter bf.kap.18.

Statiske beregninger må innsendes.

Atkomst til bygningen, inngang og innvendige kommunikasjons veier må tilpasses funksjonshemmede, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.23:2, 41:4,5 og 7 samt 43:22.

Vann må ledes sikkert bort fra tak og tetthet av yttervegg/tak må utføres etter bf.kap.43.11,43.12 og 53.33

Balkong skal utstyres med forsvarlig rekkverk med slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Jfr. Byggeforskrift 1987, kap.43:31.

Bygningen må varmeisolerers i samsvar med Byggeforeskrift 1987, kap.53.

Bygningskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.
Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.

Gebyr kr.7224.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 64870

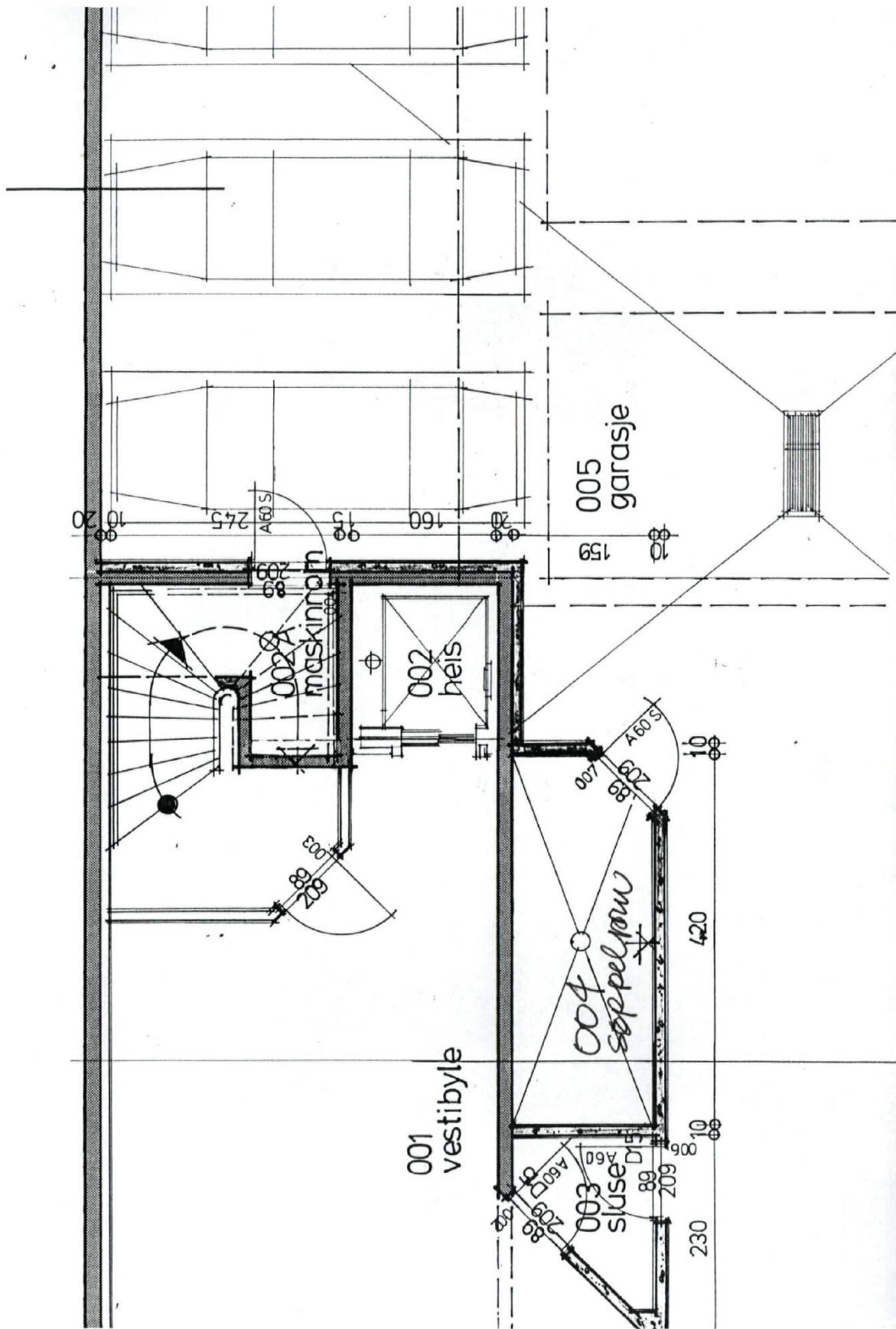


Peder Dalen
bygningssjef


Harald Sørlien

Vedlegg

Gjenpart: Helge J. Iversen, Holdalsnuten 41, 4633 Kristiansand S m/regning
Ingv.v/Kvåle
Brannvesenet

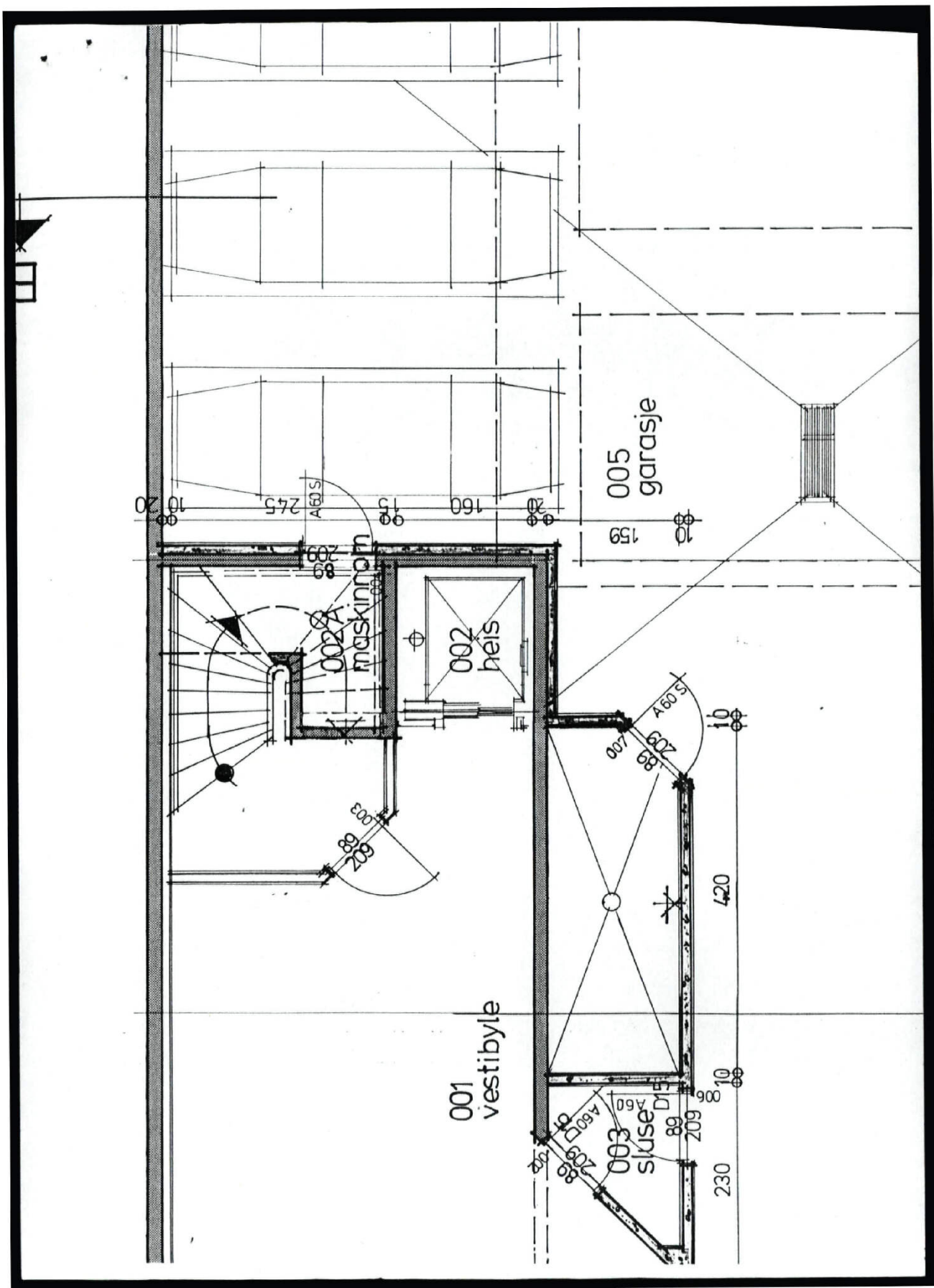


100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

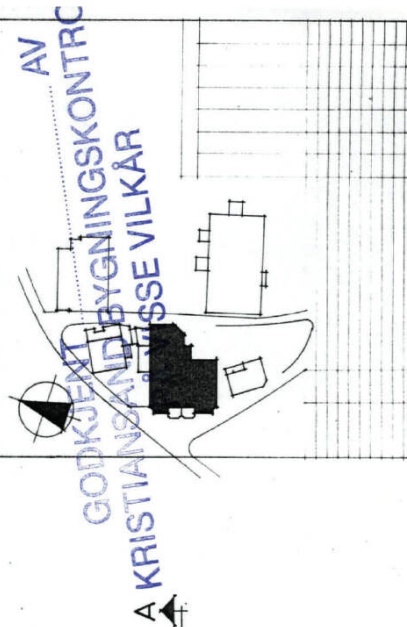
50

0

Dansk Scanning A/S



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S



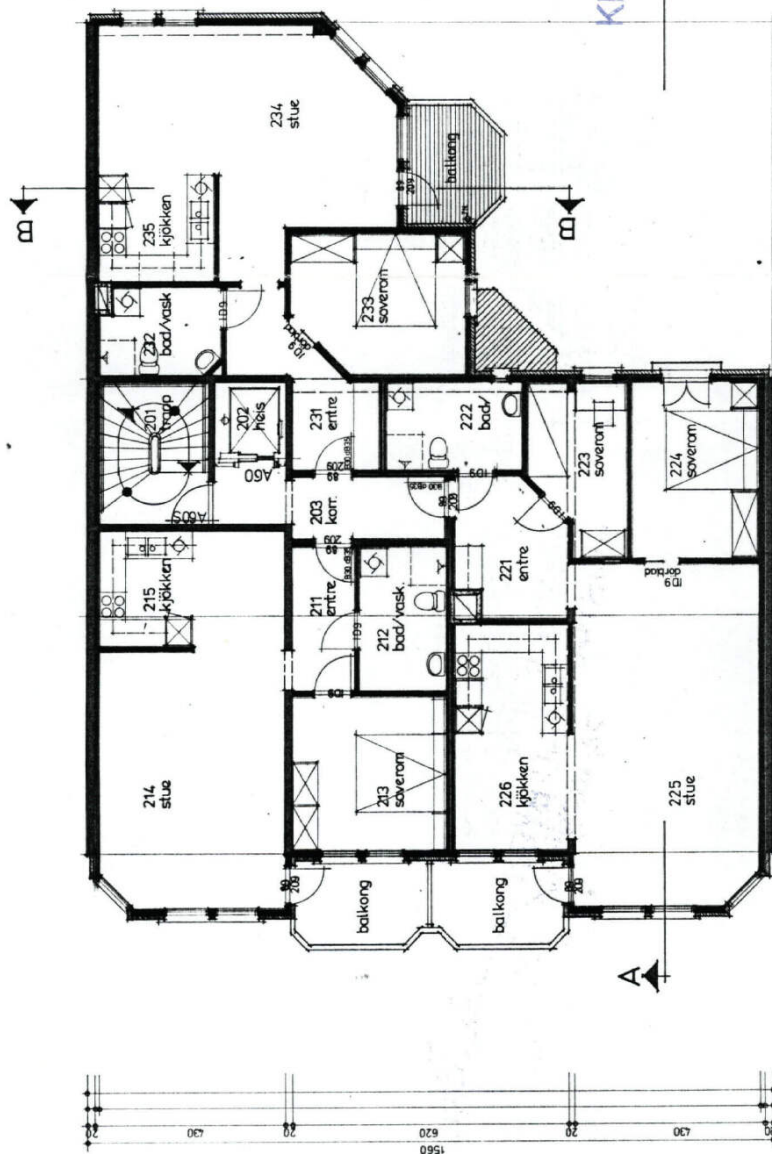
Alco Heister 29/11-29

FÖRVALTNINGS- OCH KOMMUNE
 F. 511
 Mönat 3 0 NOV. 1989
 Arkiv. 1
 BYGNINGSKONTROLLEN

[illegible]

plan 1.etasje, mål 1:100

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



plan 2. etasje, mål 1:100

KRISTIANSTAD KOMMUNE
J.nr. _____
Mottatt 3 0 NOV. 1988
Ark.nr. _____ Saksbek.
BYGNINGSKONTROLLEN

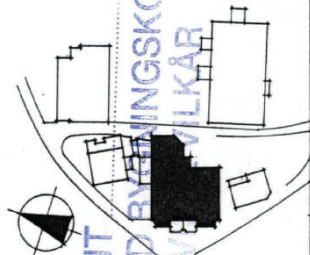
Ago Kvalder

29/11-89

ANBUDSTEKNING

PLAN 2. ETASJE

351 • 102



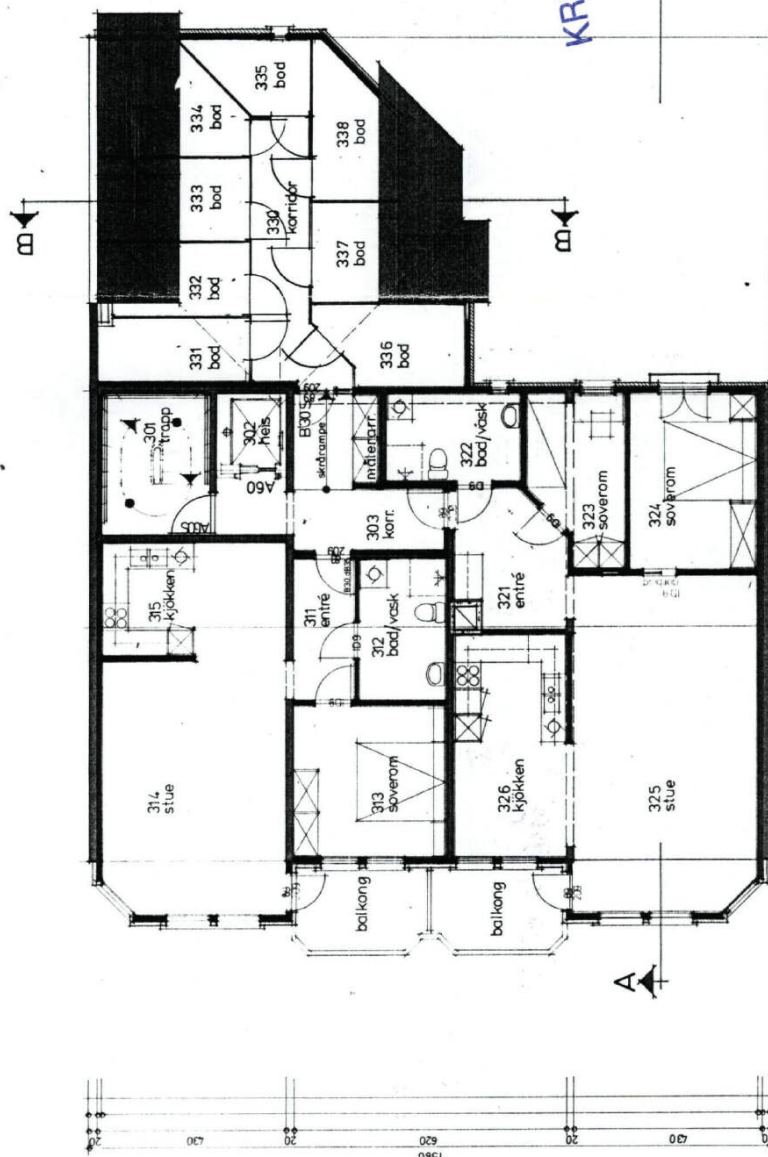
GODKJENT
KRISTIANSTAD RYGGVEI
PÅVEI

HELGES IVERSEN
ØSTERVEIEN NR 10
plan 2. etasje

351 • 102

Arkitektkontor
DAHL-HEIE SVINDLAND

0 50 100
Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



plan 3. etasje, mål 1:100

ANBUDSTEKNING

PLAN 3. ETASJE

GODKJENT
KRISTIANSSAND BYGNINGSKONTROLLEN
PÅ VISSE VILKAR

KRISTIANSSAND KOMMUNE
1 nr
Mottatt 3 0 NOV 1985
Arkiv
BYGNINGSKONTROLLEN

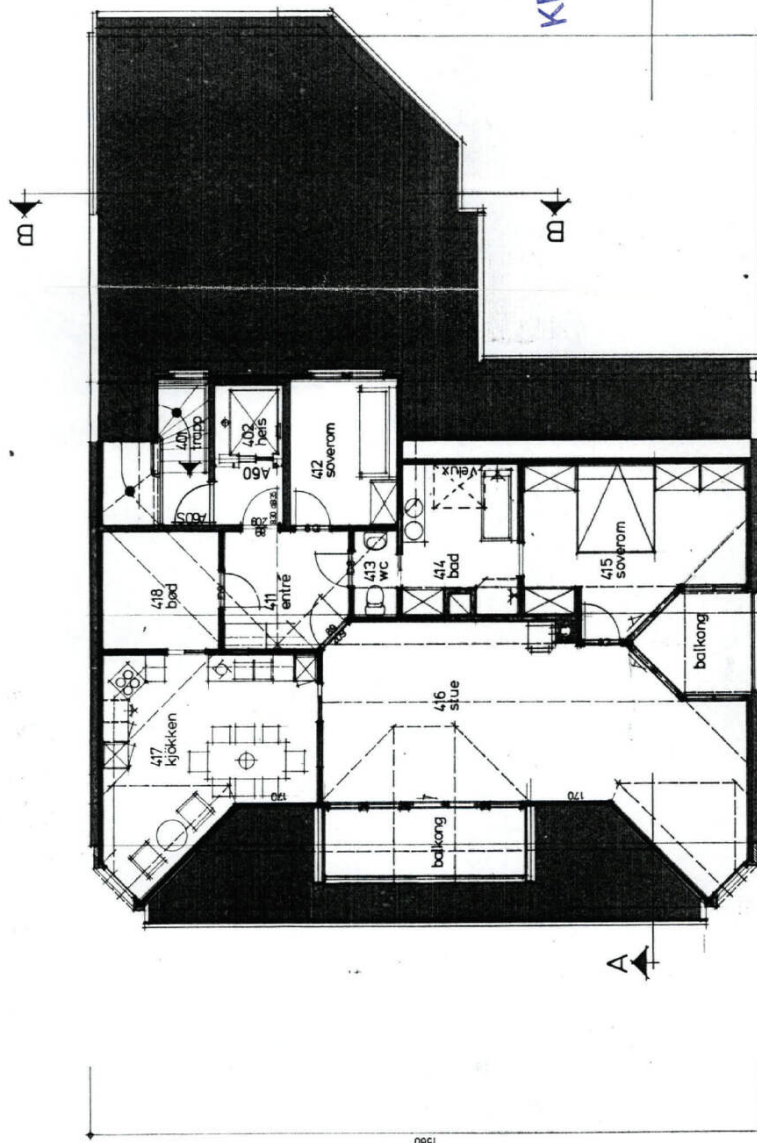
24/11-89

HELGE IVERSEN:
ØSTERVEIEN NR 10
PLAN 3. ETASJE

351/103
1:100

DAHL-HEIE SVINDLAND

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



plan 4. etasje, målt 1:100

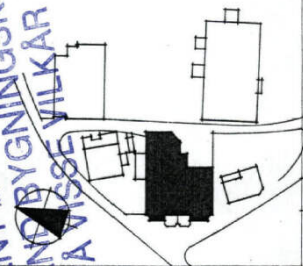
KRISTIANSD KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
Møtetal 3 0 KSTK 1888
Arkitekt
BYGNINGSKONTROLLEN

Ansvarshaver 21/11-89

ANBUDSTEKNING

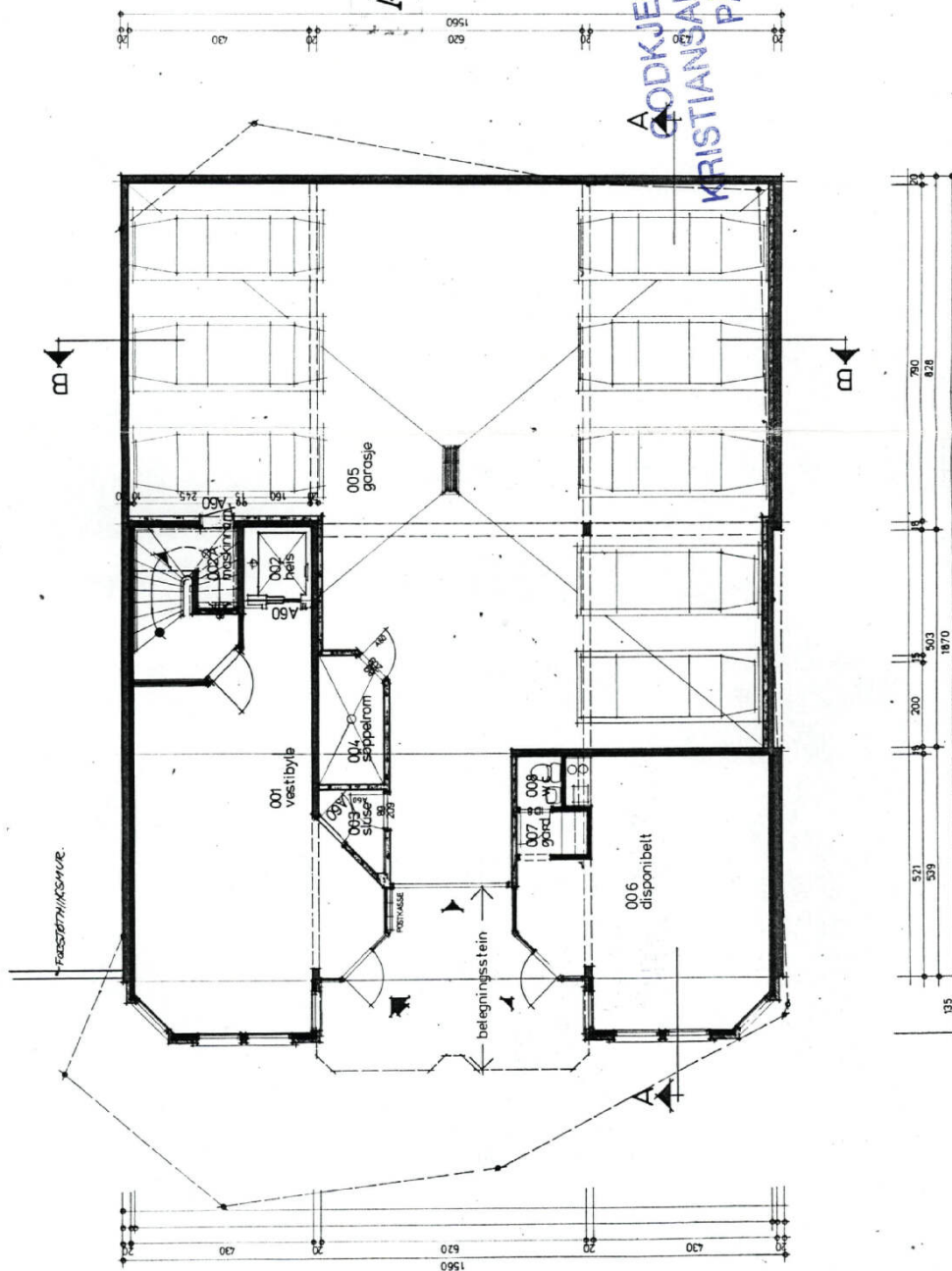
PLAN 4. ETASJE

GODKJENT
KRISTIANSD BYGNINGSKONTROLLEN
PÅ VISSE VILKAR



HELGJE IVERSEN
ØSTERVEIEN NR. 10
PLAN 4. ETASJE
3510104
1:100
DAHL-HEIE SVINDLAND
Arkitektfirma
AMSTAD 1984
Byggesaksavdelingen 21/11-89

0 50 100
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



plan sokkeletasje, mål 1:100

ANBUDSTEGNING⁹

KRISTIANSTAD KOMMUNE
Lnr.
Dato 3 0 NOV. 1989
Ark.nr. Saks.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN

KLASSIFISERING BAKER	29/11-89
PLAN SOKKELETASJE	3510 100

AV NGSKONTROLL
CODKJENT
KRISTIANSTAD B
PÅ VISST
LÅR

HELGE IVERSEN:		351-100	1000
ØSTERVEIEN NR 10			
plan sokkelstasje		1:100	17-08-89

Architekturbüro
DAHL·HEIE·SVINDLAND

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

$$U1 = 15,20 \times 19,65 = 298,6$$

$$\begin{aligned} &\div 1,35 \times 6,60 = 8,9 \\ &1,0 \times 1,0/2 = 0,5 \\ &1,0 \times 1,0/2 = 0,5 \\ &5,45 \times 0,2 = 1,1 \\ &11,0 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &4,2 \times 1,1 = 4,6 \\ &3,1 \times 1,2 = 3,7 \\ &19,3 = 278,3 \approx 275 \end{aligned}$$

KRISTIANSAND KOMMUNE

J.nr

Mottatt 7 AUG 1989

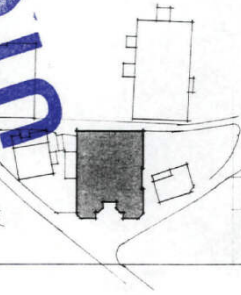
Ark.nr. Saltebøh.

BYGNINGSKONTROLLEN

WJC : 1

PLAN SOKKELETASJE 351 100

UTGÅR



HELGE IVERSEN
ØSTERVEIEN NR 10

plan sokkeletasje

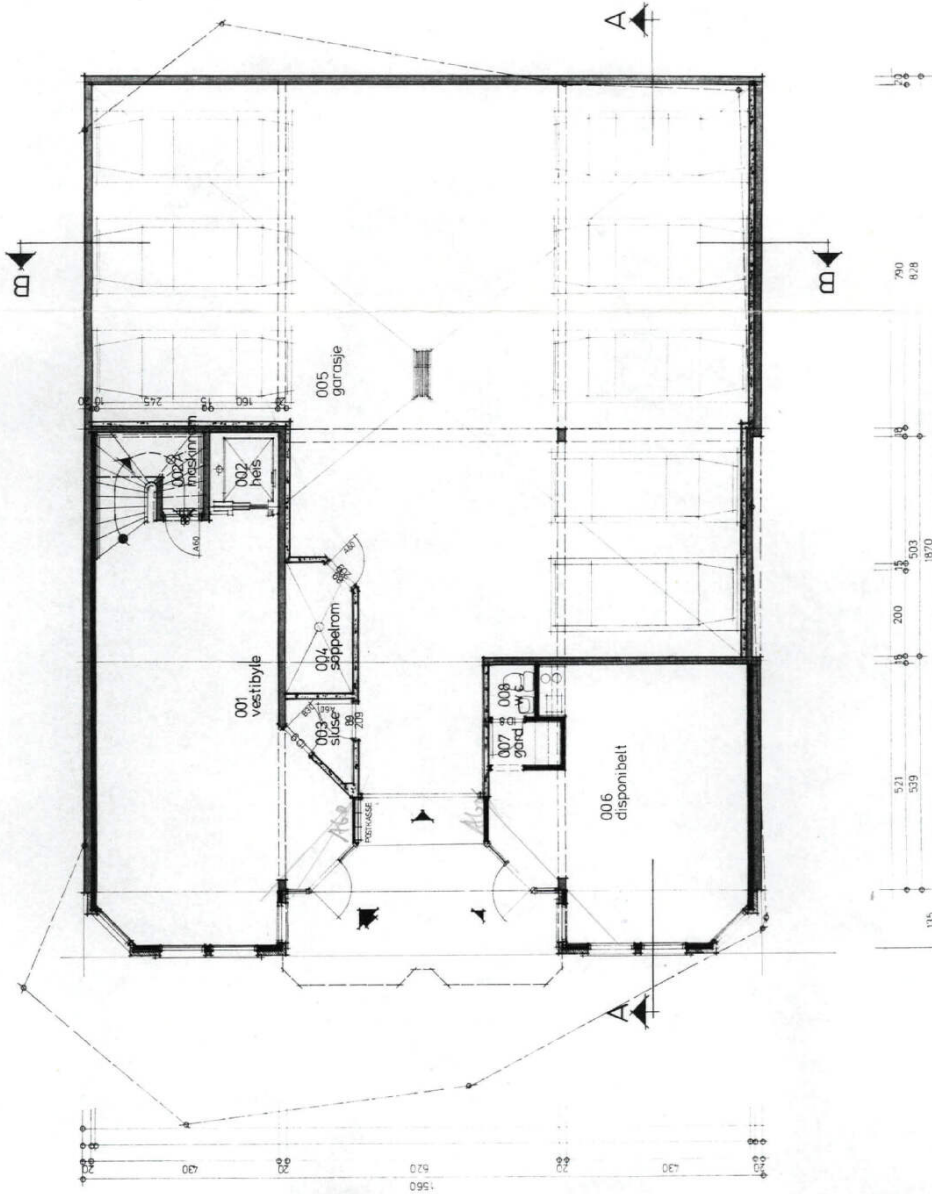
351 100

1:100 (7-10-89) / JPC

Arkitektkontor

DAHL HEIE SVINDLAND

Postboks 10 4001 Kongsberg, Norge, 02752 1000



plan sokkeletasje, mål 1:100

100 Plikt i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.

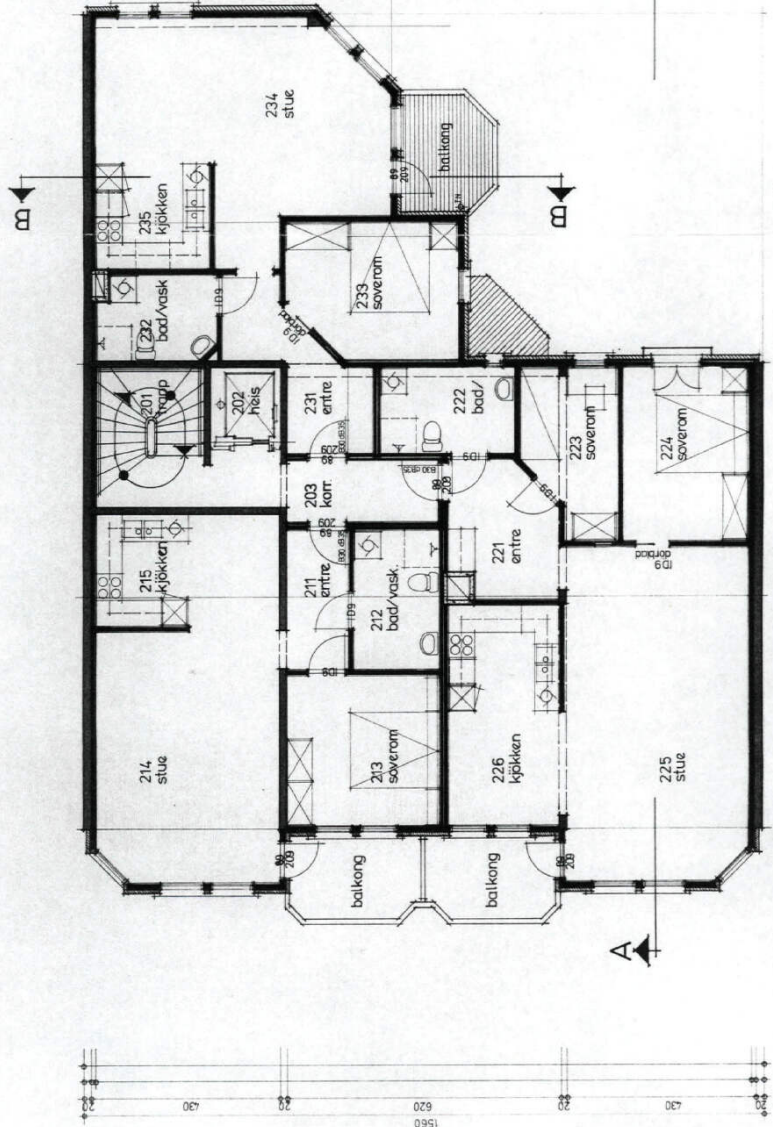
Dansk Scanning A/S

1: $10,3 \times 2,7 = 27,8$
 $1,9 \times 1,5 = 2,8$
 $11,6 \times 4,1 = 47,5$
 $78,1$
 $\div 0,2$
 $39,05 \approx 39$

02 = $11,5 \times 12,2 = 140,3$
 $3,2 \times 8,2 = 26,2$
 $4,5 \times 6,7 = 30,1$
 $196,6$

$1,6 \times 1,6 / 2 = 1,3$
 $0,7 \times 0,7 / 2 = 0,2$
 $0,7 \times 0,7 / 2 = 0,2$
 $1,2 \times 6,6 / 2 = 3,9$
 $0,8 \times 0,8 = 0,6$
 $10,2$
 $186,4 \approx 182$

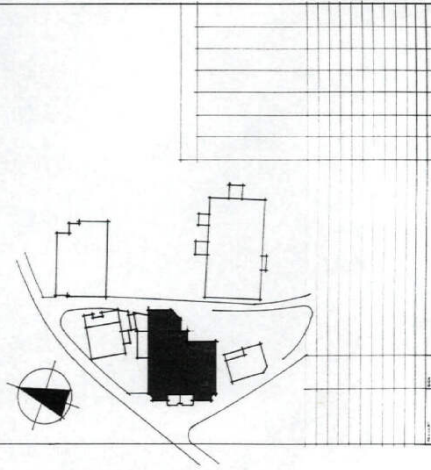
Bolig 3
Køkken
Bad
W.C



plan 2.etasje, mål 1:100

UTGÅF
I KRISTIANSAND KOMMUNE
Mottatt 07 JUL 1983
Ark.nr. 11

PLAN 2.ETASJE.
BYGNINGSKONTROLLEN
351 • 102



HELGE IVERSEN
ØSTERVEIEN NR 10
plan 2.etasje.
351 • 102
1:100
Arkitektkontor
DAHL • HEIE • SVINDLAND
ARKITEKTER
JANSEN 17
ARBEID 17
TELEFON 28 48 11 • 40 48 48 • TELEX 402225 VS 14 48

0 50 100
100 Picetat i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

$$03 = 11,5 \times 12,20 = 140,3$$

$$5,8 \times 3,3 = 19,1$$

$$2,0 \times 8,3 = 16,6$$

$$176,0$$

$$2,1 + 1,2 = 3,3$$

$$\div 0,7 \times 0,7/2 = 0,2$$

$$- 0,7 \times 0,7/2 = 0,2$$

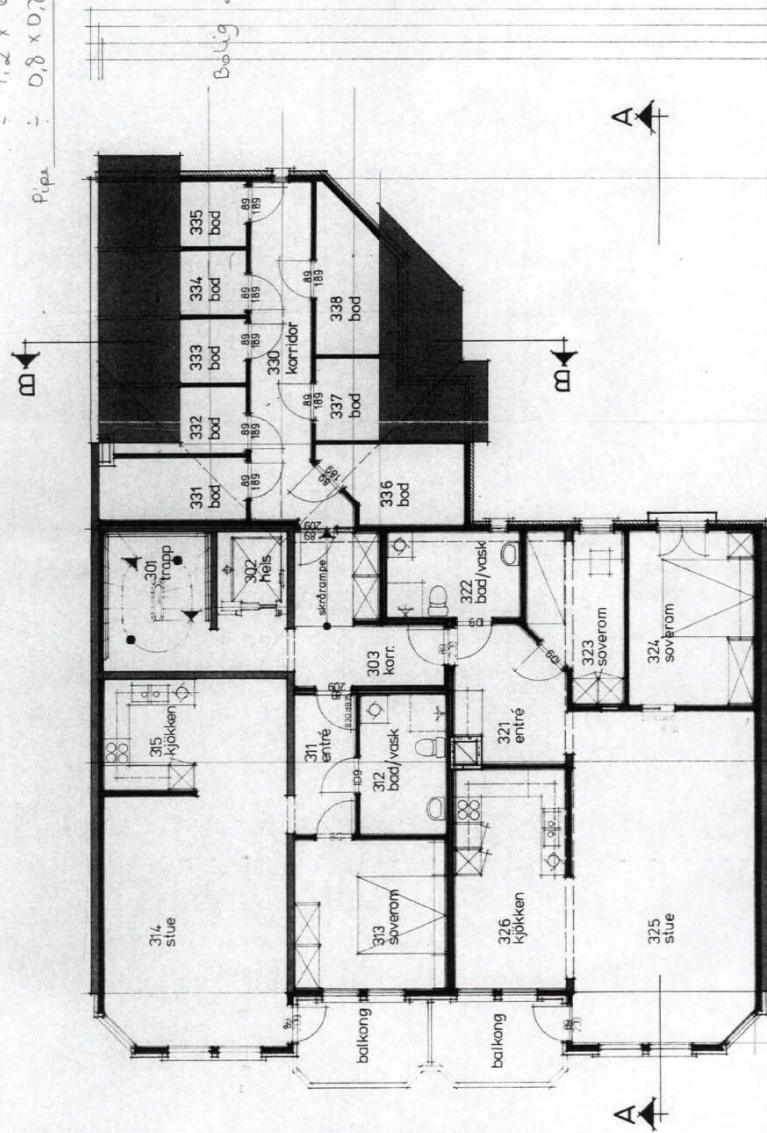
$$\div 1,2 \times 6,6 = 7,9$$

$$\div 0,8 \times 0,8 = 0,6$$

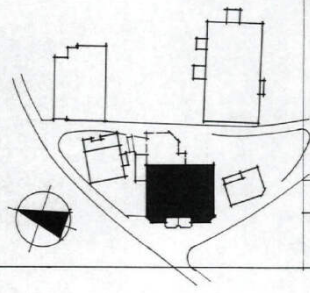
$$8,9 - 8,9$$

UTGÅR

1 77 3 1
2 57
KRISTIANSD KOMMUNE
J.nr.
Mottatt 7 AUG 1973
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN



PLAN 3. ETASJE 351 • 103



HELGE IVERSEN:
ØSTERVEIEN NR 10
plan 3. etasje 351 • 103

Arkitektkontoret
DAHLHEIJE SVINDLAND
1000 1000 1000 1000

plan 3. etasje, mål 1:100

0 50 100
100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

$$04 = 7,2 \times 15,2 = 109,4$$

$$+ 1,2 \times 5,0 = 6,2$$

$$\frac{115,7}{5,7} = 20,1$$

$$2,1 \times 2,7 = 5,7$$

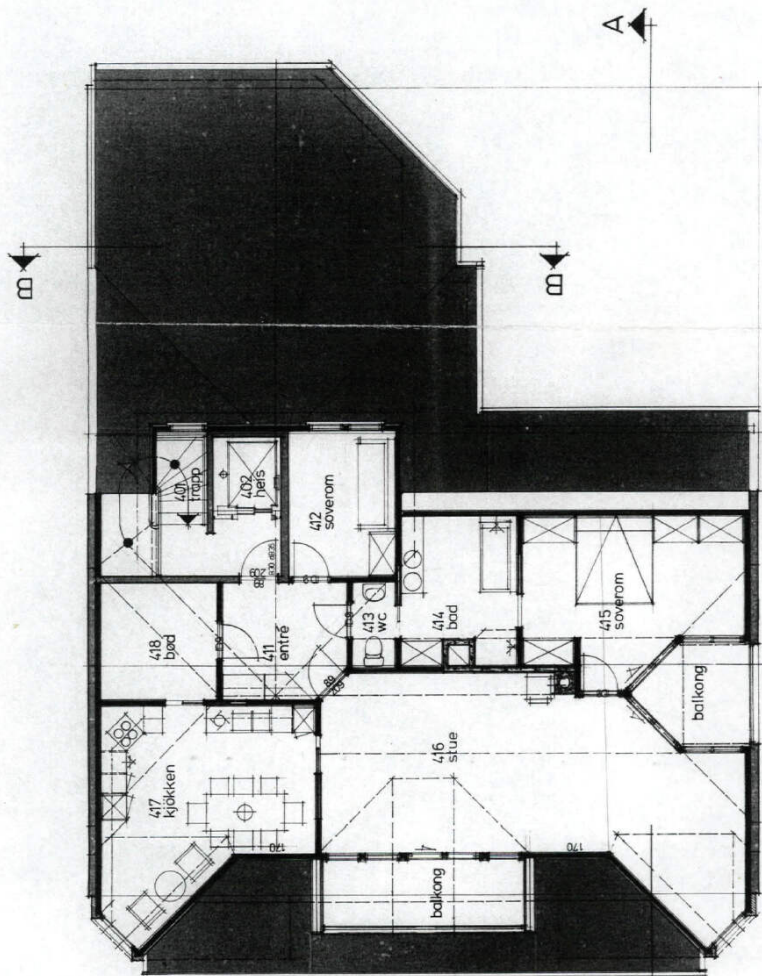
$$\frac{110,0}{5,7} = 19,3$$

$$\frac{11}{97}$$

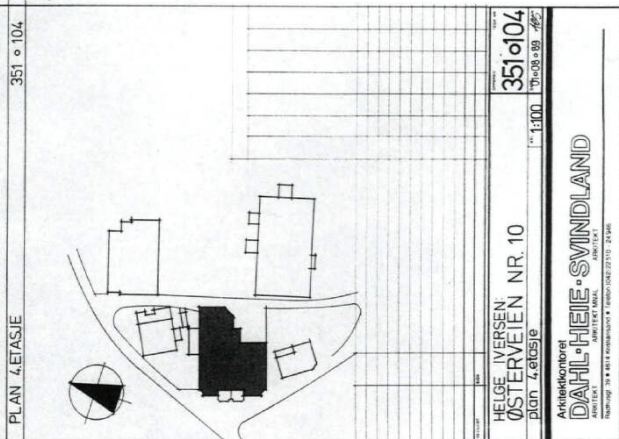
Bolig: 1
 Bad: 1
 WC: 1
 Rom: 3
 Areal: 97

UTGÅR

KRISTIANSTAD KOMMUNE
 F. lnr.
 Mottatt d. 7. juli 1989
 Ark.nr.
 BYGNINGSKONTROLLEN



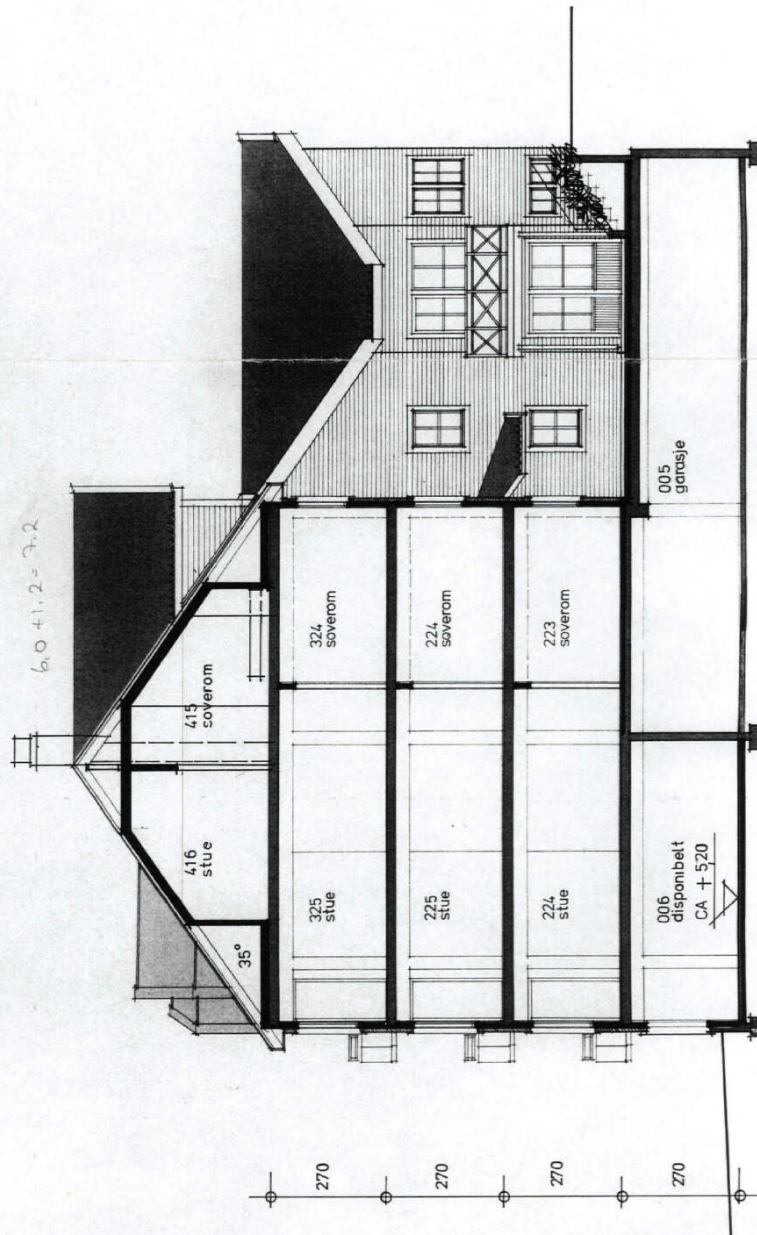
plan 4. etasje, målt 1:100



PLAN 4. ETASJE	351 o 104
HELGE IVERSEN ØSTERVEIEN NR. 10	351 o 104
plan 4. etasje	1:100 70-08-89 48
Arkitektkontoret DAHL & HEIE SVINDLAND ARKITEKTER Haugesund 10 4 4018 Kongsrudveien 4 4018 22 10 24 08	

100 Pliktet størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S

AV
GODKJENT BYGNINGSKONTROLL
KRISTIANSAND BYGNINGSKONTROLL
PÅ VISSE VILKAR

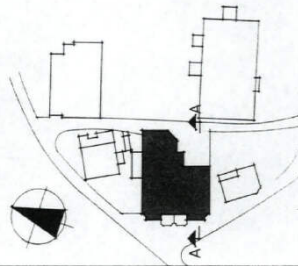


snitt A-A, mål 1:100

KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr. _____
Mottatt 07.01.1983
Ark.nr. _____
BYGNINGSKONTROLLEN

3510105

SNITT A-A



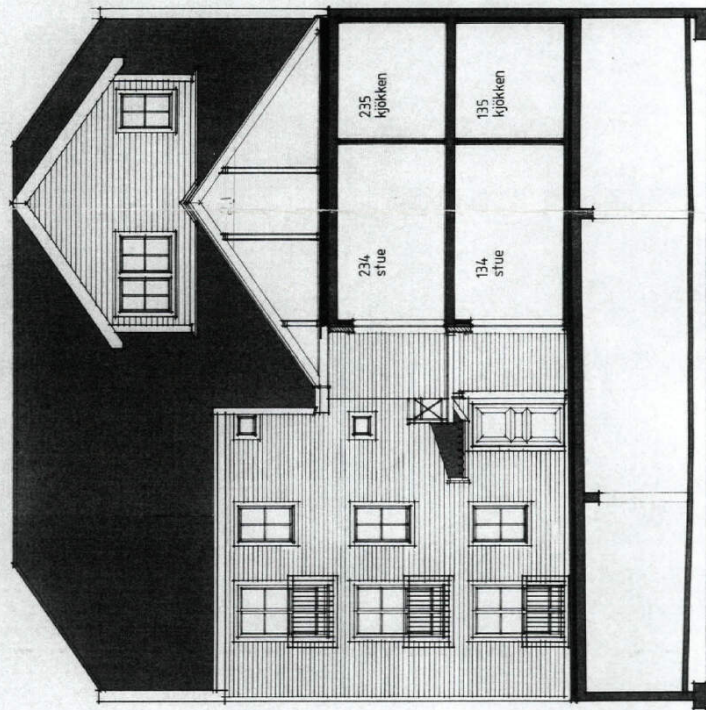
HELGE IVERSEN
ØSTERVEIEN NR. 10
snitt A-A
3510105
1:100

Arkitektfirmaet
DAHL·HEIE·SVINDLAND
PROJEKTLEDER
ARBEIDSLØS

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

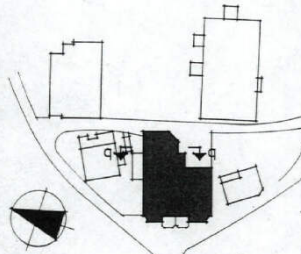
AV
GODKJENT BYGNINGSKONTROLL
KRISTIANSSAND BYGNINGSKONTROLL
PÅ VISSE VILKÅR

KRISTIANSSAND KOMMUNE
J.nr.
Mottatt 07 AUG 1989
Ark.nr. Saksbeh.
BYGNINGSKONTROLLEN



snitt B-B, mål 1:100

SNITT B-B 3510106



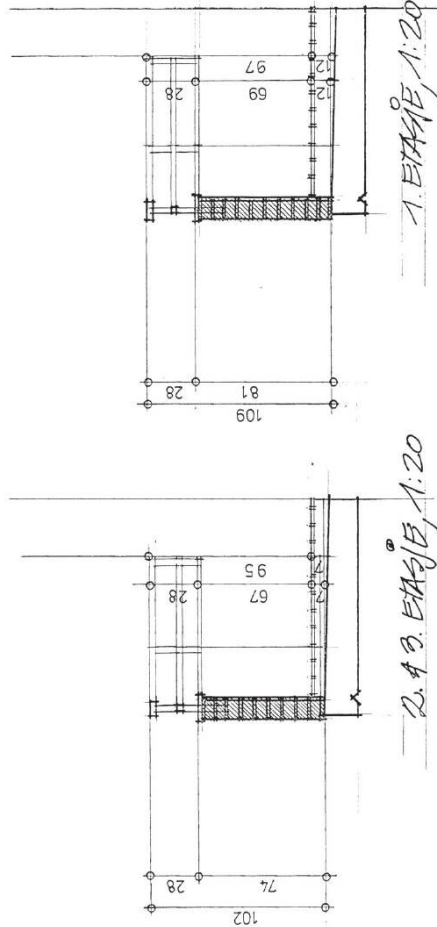
HELGJE IVERSEN
ØSTERVEIEN NR. 10
snitt B-B 1:100 08-08-89

Arkitektkontoret
DAHL HEIE SVINDLAND
Arkitekt
Rindøveien 39 • 4617 Kristiansand • Tlf. 402 22 10 • 24.00

0 50 100
100 Porten i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AIS

KORTFATTET BESKRIVELSE AV BALKONREKKEVERK:

DEU TETTE DELEN AV REKKEVERKET ER OPPFØRT P 1/2 STÅL
 1/2 PUSSET PUNDE. TOPPEN ER ANDEKKE MED SKIFTER
 2 STK HANDBONTAGE FIKEMANTRØR, ÅXACIN OG ÅX 8 CM,
 DANNER ANSLUTNINGEN PÅ TOPPEN. ANSTANDELL MED
 RØREKJE ETC 10 CM
 FOR Å LEGGE ADMONSTEN TIL BALKONEN TILRETTE FOR
 RULLESTOLREKKEVERK, ER DET MONTERET ET TRYKKUMF.
 TREMMESJØEN I HØYDE MED FJERNEN.
 DE GUNNTE HØYDENE FOR DE FØRSLAGTE ETSJENE
 FØRUMGÅR AV NITTENE TIL VENTRE, MÅ 1:20



2. 4. 3. ETASJE, 1:20

1. ETASJE, 1:20

KRISTIANSTAD KOMMUNE
 BYGNINGS- OG PLANLÆGGING

Mål
 1:4. 06. 91

05.06.91 AB

Arkitektkontoret

Arkitekt

HELGES NERSEN
 ØSTERVÅGEN NK 10; OPPMÅLING BALKONREKKEVERK, MÅ 1:20

DAHL·HEIE·SVINDLAND

35103030

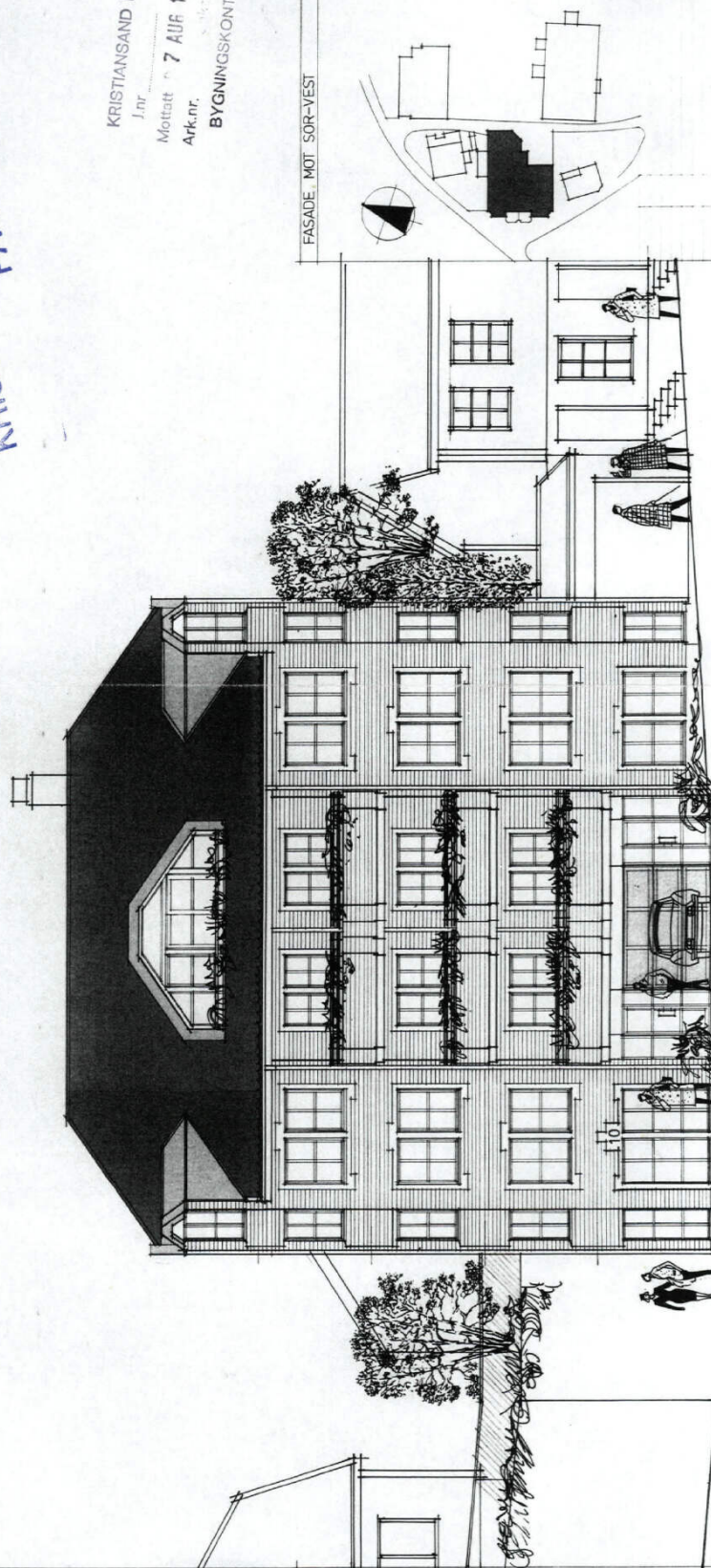
Arkitekt
 Rådhusgt. 39 • 4614 Kristiansand • Telefon (042) 22 510 - 24 946



AV
GODKJENT BYGNINGSKONTROLL
KRISTIANSAND BYGNINGSVILKAR
PÅ VISSE VILKAR

KRISTIANSAND KOMMUNE
Innr. 351
Mottatt 7 AUG 1989
Ark.nr. 100/107
BYGNINGSKONTROLLEN

FASADE, MOT SØR-VEST 351 • 107



fasade mot sør-vest, mål 1:100

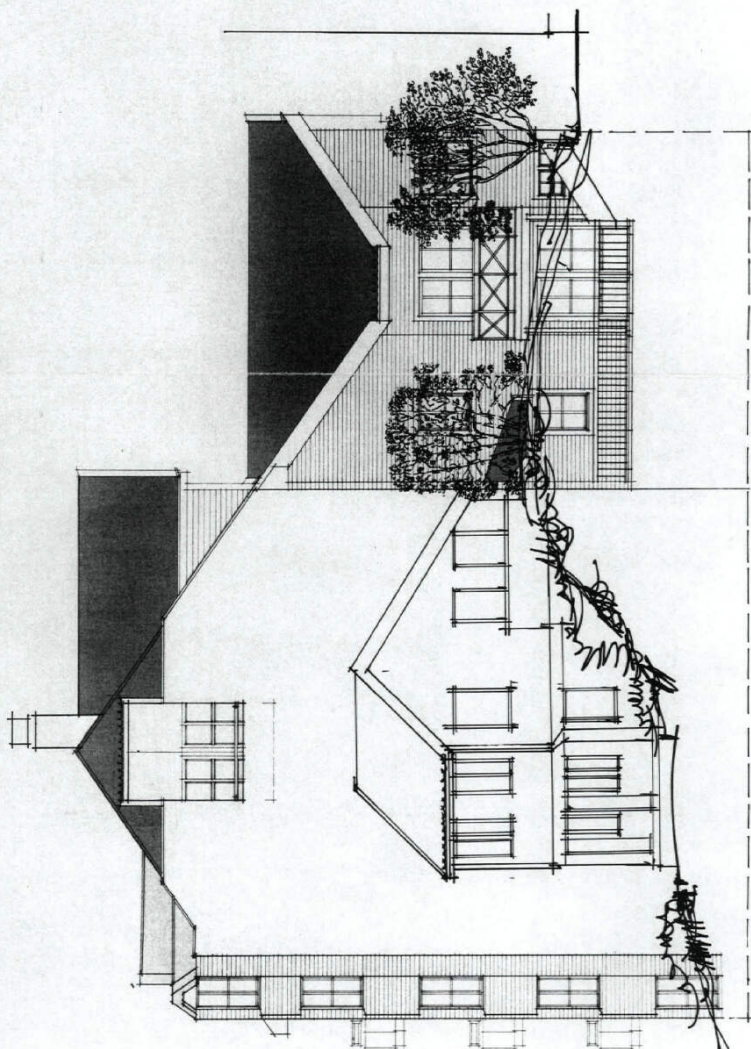
HELGJE IVERSEN
ØSTERVEIEN NR. 10
Fasade mot sør-vest
351 • 107
100/107

Arkitektkontor
DAHL-HEIE • SVINDLAND
Rindal 10 • 401 • 100/107 • 100/107 • 100/107

0 50 100
100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

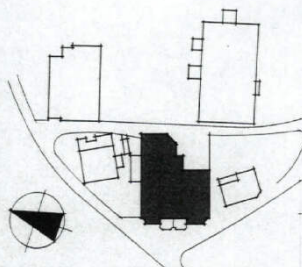
AV
GODKJENT BYGNINGSKONTROLL
KRISTIANSAND BYGNINGSKONTROLL
PÅ VISSE VILKÅR

KRISTIANSAND KOMMUNE
Innr.
Mottatt n 7 AUF 1989
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN



fasade mot vindmøllegangen 1, mål 1:100

FASADE MOT VINDMØLLEGANGEN 1. 35°110



HELGES IVERSEN ØSTERVEIEN NR. 10 Gade mot vindmøllegangen 1.	351°110 1:100 1:100
Arhitektkontoret DAHL • HEIE • SVINDLAND Kontor Postboks 23 • 4011 Kongsrud • Telefon: 0222710 • 24.00	

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

Journal of the American Academy of Child and Adolescent Psychiatry

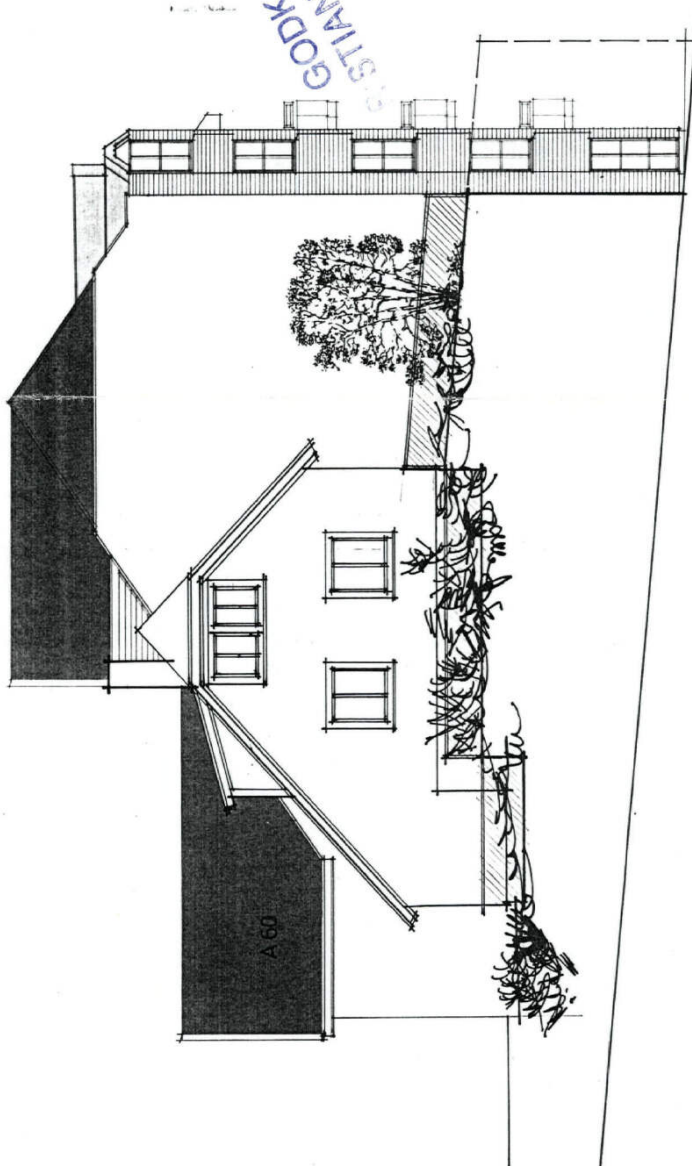
Mottatt 09 JAN. 1990

Ark.nr. Saksbeh. BYGNINGSKONTROLLEN

ANBUDSTEGNING^{15/9}

FASADE MOT OSTERN.14.

3510108



fasade mot østerveien, mål 1:100

10.190 A-Geo MK.

HELGE IVERSEN
ØSTERVEIEN NR. 10
fasade mot østervn.

1:100

Arbeitskontoret
DAHL·HEIE·SVINDLAND

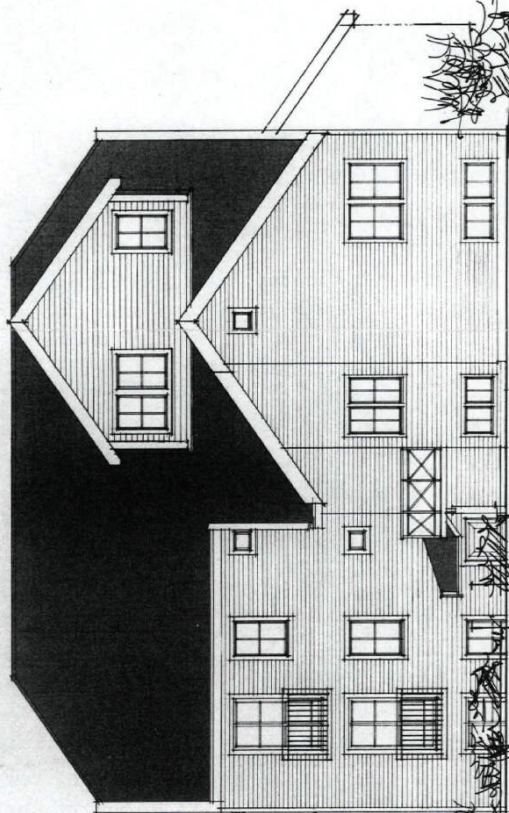
ADJECT	ADJECT QUAL	ADJECT
ADJECT	ADJECT QUAL	ADJECT

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne injalen 100 mm.

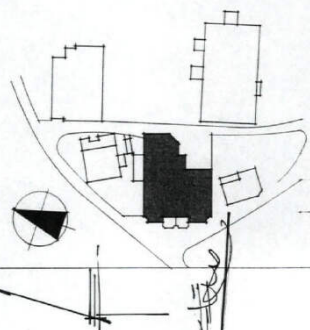
Dansk Scanning A/S

AV
GODKJENT BYGNINGSKONTROLL
KRISTIANSAND BYGNINGSKONTROLL
PÅ VISSE VILKÅR

KRISTIANSAND KOMMUNE
Innr. _____
Mottatt n 7 Juli 1939
Ark.nr. _____
BYGNINGSKONTROLLEN



FASADE MOT 351°109



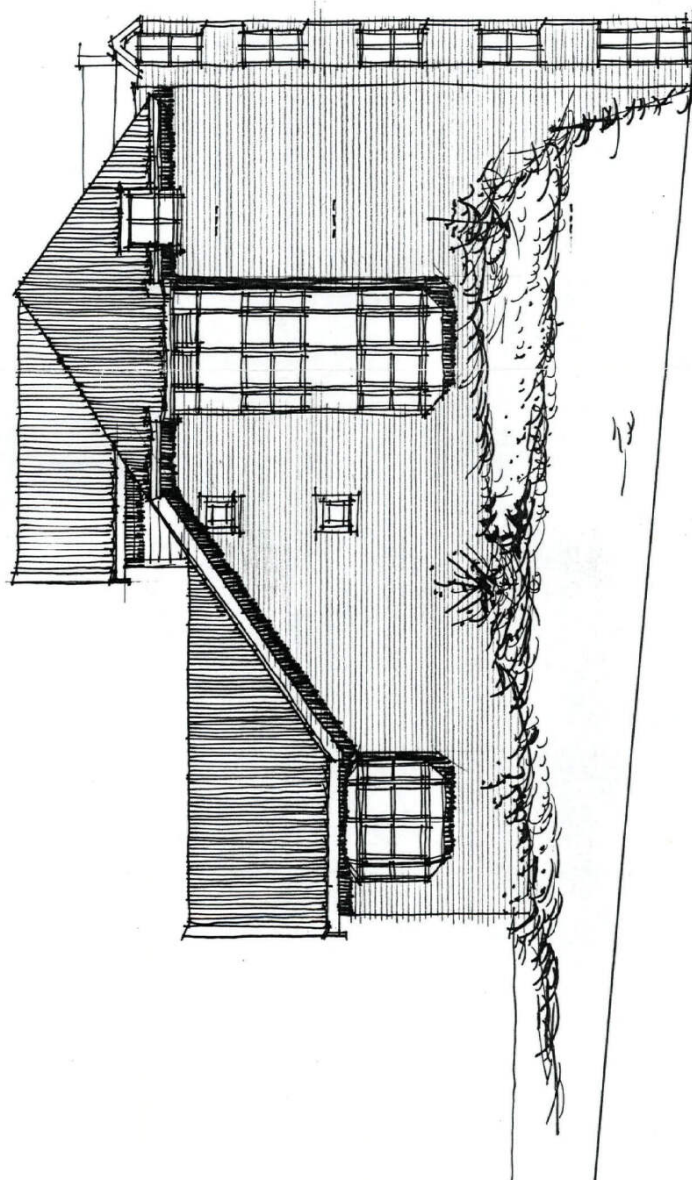
fasade mot naudesmauet, mål 1:100

HELGJE IVERSEN
ØSTERVEIEN NR. 10
fasade mot naudesmauet
351°109
1:100
080839

Arkitektkontroll
DAHL·HEIE·SVINDLAND

Regulering 28.04.1939 og 28.04.1939

0 50 100
100 Pottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



HELGE IVERSEN:

ØSTERUN 10 FASADE MOT ØSTERVEJEN

arkitektkontor

DANIEL HEIER SUNDLAND

0

50

100

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

Dansk Scanning AS



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Østerveien 10

Dato: 11.02.2026

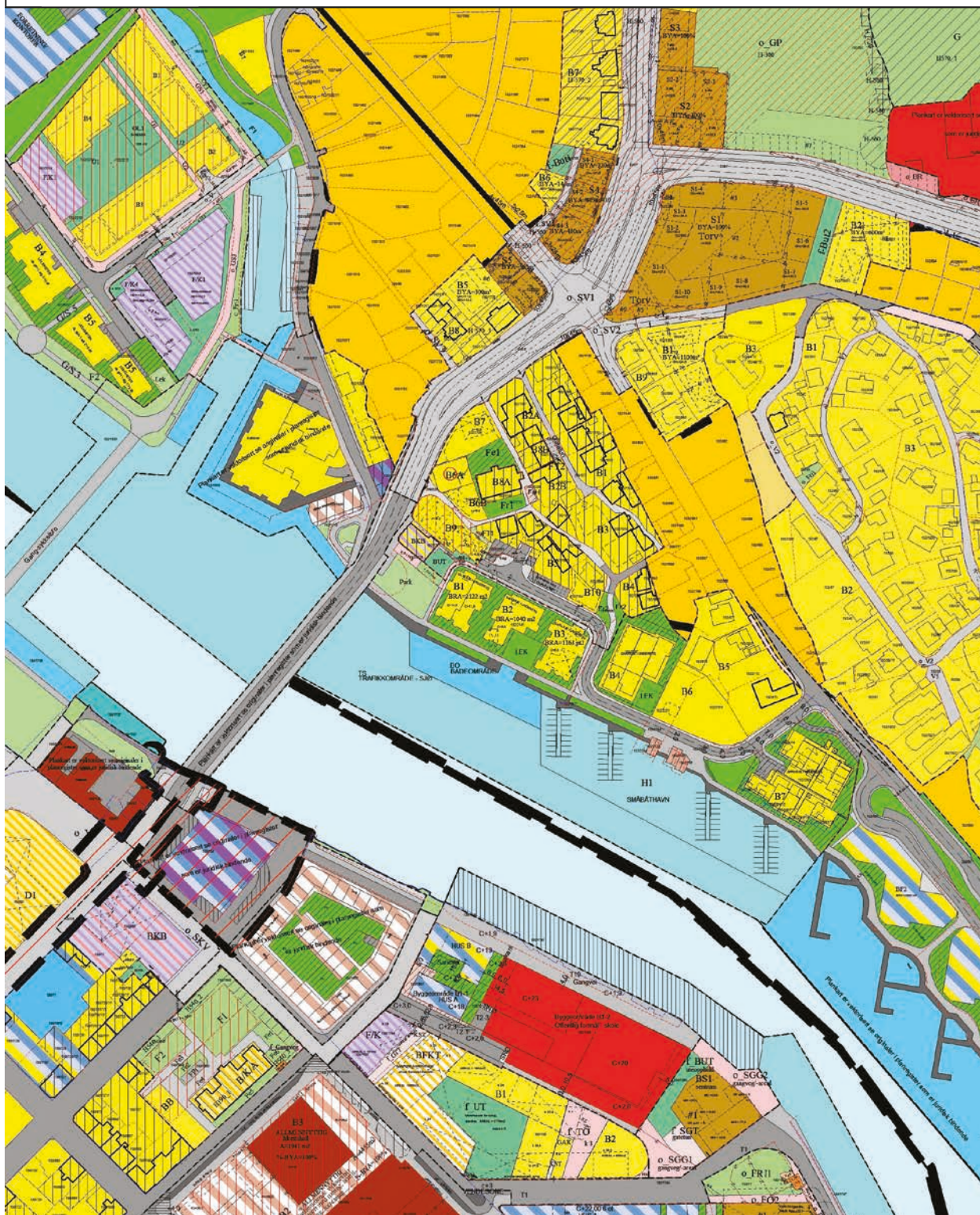
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 879.
Reguleringsbestemmelser for

REGULERINGSPLAN
SJØMANNSGATA - VINDMØLLEGANGEN.

Endring datert 03.10.16, rev 09.11.16, 04.01.17

§ 1.
BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER
Pbl. 25.1

Minimum 70 % av nye boliger i området skal ha universell utforming. Områdene B6B, B8A, B8B og B7 vurderes samlet, slik at 70% av alle nye boliger innenfor disse områdene gis universell utforming.

Område B1, B2A, B2B, B3, B4 og B5

Eksisterende bebyggelse opprettholdes med eksisterende antall godkjente boenheter. Det tillates mindre tilbygg og påbygg mot bakgård. For områdene som i plankartet er markert med skravur, gjelder også reguleringsbestemmelsene i § 4, spesialområde bevaring.

Område B3

I område B3, innenfor angitte byggegrenser, tillates oppført to nye bygg med inntil 4 boenheter totalt, med samlet T-BRA, maksimalt 350 m². Boligene skal ha saltak med takvinkel 34-40 grader med gesimshøyde inntil 4,0m og mønehøyde inntil 7,5m.

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en samlet plan for opparbeidelse av alle utearealer innen byggeområdet B3. Parkering innpasses i bygget, med en parkeringsplass pr. boenhet. Parkeringskjeller/garasje medregnes ikke ved beregning av T-BRA.

Nye boenheter innenfor område B3 skal ha innkjørsel for bil fra kjørevei i Vindmøllegangens sørøstre del. Parkeringsdekningen for nye boliger innen B3 skal følge parkeringsvedtektene for Kristiansand.

Område B6A og B6B

Bebyggelse i byggeområdet B6 reguleres med eksisterende antall boenheter, høyde og form.

Ny bebyggelse langs Vindmøllegangen, byggeområde B6B, oppføres med volum, material og fargebruk som avpasses i forhold til omkringliggende bygningsmiljø. Maksimal byggehøyde for bebyggelse i B6B er, møne kote 18,5 og hoveddel av gesims kote 14,5. Inntil 40% av gesimsens lengde kan i forbindelse med kvistoppbygg, mv. oppføres med høyder inntil kote 16,0. Ny bebyggelse kan oppføres i byggeområdets formålsgrense, der ikke annet er angitt med byggegrense i plankartet. Fasader mot Vindmøllegangen kan utføres uten særskilte tiltak for brannsikring. Mot nordøst og nordvest skal det gjennomføres nødvendige brannsikringstiltak etter gjeldene forskrifter. I den nye bebyggelsen tillates det inntil 6 boenheter. Bebyggelsens første etasje skal tilrettelegges med universell utforming.

Nye boenheter i byggeområdet skal sikres parkering i felles parkeringsanlegg under byggeområde B6B og Vindmøllegangen, vist i plankartet som P1B og P2B.

Område B7

Totalt bruksareal (T-BRA) kan være inntil 1000 m². Det tillates maksimalt 14 leiligheter innen byggeområdet.

Bygning mot Østerveien skal ha gjennomgående leiligheter, der minst et soverom skal vende mot gårdsrom eller annet område skjermet mot trafikkstøy fra Østerveien. Maksimal byggehøyde på boliger er møne kote 18,5.

Mot Østerveien, utenfor byggegrense for boliger, tillates oppført redskapsbod/sykkelbod med møne kote 11,5.

Nye boenheter i byggeområdet skal sikres parkering i felles parkeringsanlegg under byggeområde B6B og Vindmøllegangen, vist i plankartet som P1B og P2B.

Område B8A og B8B

Eksisterende bygningsvolumer for den tidligere skolebygningen B8A, og hoveddelen av den tidligere gymsalen B8B, opprettholdes. Det tillates samlet inntil 16 boenheter i bygningene. For området gjelder også reguleringsbestemmelsene i § 4, spesialområde bevaring.

Nye boenheter i byggeområdet skal sikres parkering i felles parkeringsanlegg under byggeområde B6B og Vindmøllegangen, vist i plankartet som P1B og P2B.

Område B9

Totalt bruksareal (T-BRA) kan være inntil 1050 m². Det tillates maksimalt 12 leiligheter innen byggeområdet.

Bygning mot Østerveien skal ha tilgjengelige oppholdsrom og uteoppholdsarealer som er skjermet mot trafikkstøy fra Østerveien. Maksimal byggehøydene er, kote 14,5. Bebyggelsen skal trappes ned mot sør i henhold til byggegrenser med høydemarkeringer angitt på plankartet, til henholdsvis kote 11,5, kote 8,5 og kote 5,0. Mindre takoppbygg for heis, mv. kan etableres for inntil 10% av den øverste takflaten, med høyder inntil kote 15,5. Ny bebyggelse i byggeområdet skal sikres med brannvegg, i henhold til gjeldene forskrifter, langs Vindmøllegangen. Minst halvparten av boligene i bebyggelsen skal tilrettelegges med universell utforming.

Mot Østerveien, utenfor byggegrense for boligene, tillates bygget dekke over parkeringskjeller på kote 5,0.

Nye boenheter i byggeområdet skal sikres parkering i felles parkeringsanlegg under byggeområde B9, markert i plankartet med P1A og P2B. Parkeringsanlegg P1B og P2B har adkomst via parkeringsanlegg P1A og P2B.

Område B10

Totalt bruksareal (T-BRA) kan være inntil 250 m². Det tillates maksimalt 2 leiligheter innen byggeområdet.

Maksimal byggehøyde er kote 8,5. Ny bebyggelse i byggeområdet skal sikres med brannskille, i henhold til gjeldene forskrifter, mot tilstøtende bebyggelse som er nærmere enn 8,0 meter fra nybygget.

Parkeringsanlegg i nedre plan kan bygges til eiendomsgrense mot nordøst, sørøst og nordvest. Mot sørvest (mot vei) skal det trekkes tilbake 1,5 meter. Boligdel på øvre plan skal ligge innenfor en byggegrense 1,5 meter fra tilstøtende eiendommer.

Avkjørsel til parkering i nedre plan skal ha siktforhold ihht. kommunens veinormal.

Parkeringskravet for nye boliger skal være i samsvar med de kommunale parkeringsvedtektene. Parkering dekkes på egen grunn i kjelleranlegg med en avkjørsel til ny veg Lahelle. Parkeringsanlegget kan også bygges ut til å romme parkeringsplasser for andre nærliggende eiendommer.

Område BKB

Eksisterende bebyggelse innen byggeområdet skal opprettholdes med gjeldene bygningvolum og høyde. Bebyggelsen kan benyttes til bolig-, forretnings- og kontorformål, og for inntil 2 boenheter. Innenfor forretning tillates det bakeri med bevertning.

For byggeområde BKB gjelder også reguleringsbestemmelsene i § 4, spesialområde bevaring.

Nye boenheter i byggeområdet skal sikres parkering i felles parkeringsanlegg under byggeområde B9, markert i plankartet med P1A og P2A.

Sykkelparkering for BKB plasseres i BUT, 2 plasser pr. 100 m².

§ 2. OFFENTLIG FRIMRÅDE OG TURSTI Pbl. §25.2

Smuget mellom byggeområdene B8A, B8B og B2B, benevnt FT2, og mellom Vindmøllegangen og trapp mellom Vindmøllegangen og Lahelle Brygge, benevnt FT1, skal holdes åpent for allmennferdsel som snarvei.

Frimrådene Fr1, Fr2 og turveiene FT1 og FT2 skal omfattes av utomhusplan.

§ 3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE Pbl. §25.3

Gang og sykkelveier kan benyttes for nødvendig servicetrafikk (snørydding, søppeltømming, sporadisk varetransport, mv.), samt for utrykningskjøretøyer i den grad veibredder og stigningsforhold gjør dette mulig.

Avkjørsler fra eiendommene til Østerveien stenges på strekningen mellom Sjømannsgata og planens avgrensning ved Lundsbrua, når felles parkeringsanlegg er ferdigstilt. Utrykningskjøretøyer skal fortsatt ha tilgang til Vindmøllegangen og Østerveien 18, fra Østerveien. Plan for lukking av åpninger i midtdeler skal sendes Statens Vegvesen for godkjenning før tiltak iverksettes. Innkjøring til eiendommene i Sjømannsgata tillates.

Områder, stier og offentlige trafikkarealer som ikke holder kommunal standard som kjøreveier eller gang og sykkelveier, er i plankartet vist med formålet annen veigrunn. Disse områdene skal være tilgjengelige for allmenheten, i den grad de fysiske forutsetningene på områdene ikke setter begrensninger for det.

Vindmøllegangen, mellom Kuholmsveien og Vindmøllegangen 14 skal ikke benyttes for anleggstrafikk i byggeperioden. Unntatt fra dette er eventuelle byggearbeider i område B3.

§ 4.
SPESIALOMRÅDE BEVARING
Pbl. 25.6

Bevaringsverdig bebyggelse, merket med tykk strek i plankartet, skal bevares på grunn av arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Det er ikke tillatt å rive verneverdige bygg. Bygningene er regulert med eksisterende høyde, takform og etasjeantall.

Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Antikvarisk myndighet kan ved utbedring, endring og ombygging stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Ved endring kan det kreves at fasader tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende.

Nybygg, tilbygg og påbygg kan tillates når det etter bygningsmyndighetenes skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før eventuell godkjenning.

§ 5.
FELLESOMRÅDER
Pbl. 25.7

Fellesområde Fe1 og felles hus merket FeH er felles for boliger i byggeområdene B6A, B6B, B7, B8A og B8B.

Fellesområde BUT er felles for byggeområdene B9 og BKB. SGG gjennom BUT skal være felles privat for B9 og BKB og brukes til varelevering for BKB.

Fellesområdene Fe1 og BUT skal opprustes som felles uteoppholdsareal. Det skal utarbeides en samlet utomhusplan som sikrer helhetlig opparbeidelse av utearealer og fellesområder for områdene:

- B7, B8A, B8B og fellesområdet Fe1
- B9, BKB og BUT

§ 6.
FELLES BESTEMMELSER

Det skal være minimum 25 m² uteoppholdsareal for hver nye boenhet i planområdet. Fellesområder for de aktuelle byggeområdene, private uteoppholdsarealer, balkonger og takterrasser som er egnet for uteopphold kan medregnes ved beregning av uteoppholdsareal. Ved beregning av uteoppholdsareal skal fellesarealer fordeles forholdsmessig mellom de byggeområder det felles utearealet skal benyttes av.

Parkeringsanlegg P1A og P2A er felles for B9 og BKB.
6 av plassene skal avsettes til Østerveien 6 (BKB).

Parkeringsanlegg i P1B og P2B er felles for boliger B6A, B6B og B7, samt for boliger i B8 og i Vindmøllegangen 8.
10 av plassene skal avsettes til Østerveien 10.

Krav til parkeringsdekning for nye boliger i byggeområdene B6B, B7, B8A, B8B, B9 og BKB er:

- Leiligheter med bruksareal (BRA) inntil 70 m² - 0,50 parkeringsplass pr. boenhet.
- Leiligheter med bruksareal (BRA) over 70 m² - 1,0 parkeringsplass pr. boenhet.

I tillegg skal det avsettes 0,25 parkeringsplasser pr. boenhet i de nevnte byggeområder til gjesteparkering, gjesteparkeringsplassene kan opparbeides i parkeringsanlegg tilhørende de enkelte byggeområdene. I tillegg skal det avsettes plass for oppstilling av 2 sykler pr. boenhet i nærheten av inngangspartier, eller annet egnet sted i tilknytning til gårdsplass eller sykkelstier.

§ 7. REKKEFØLGEKRAV

Utomhusplaner og tekniske planer for de aktuelle byggeområdene med tilstøtende fellesområder skal være godkjent av Kristiansand kommune før det gis rammetillatelse for oppføring av nye bygninger.

Friområdene Fr1, Fr2 og turveiene skal være opparbeidet i hht utomhusplan før det gis brukstillatelse for nye boliger i området.

Kommunens normer og vedtekter for etablering av kvartalslekeplass må oppfylles før nye boliger i området kan tas i bruk. Opparbeidelse kan løses utenfor planområdet i samråd med parkvesenet, eventuelt ved at det ytes tilskudd til opparbeidelse av nærliggende lekearealer.

Fellesområdene Fe1 og BUT skal være opparbeidet i hht utomhusplan før det gis brukstillatelse for nye boliger som disponere disse områdene. Ved etablering av fellesområdene Fe1 og turvei Fe2 skal samtidig tilstøtende gatetun etableres.

Turvei og snarveier mellom byggeområdene B2B og byggeområdene B8A og B8B skal være etablert og tilgjengelig før nye boliger i byggeområdene B8A og B8B tas i bruk.

Ny veg Lahelle i tilstøtende plan skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse i planområdet. Nye offentlige veier i planområdet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger i området.

Når felles parkeringsanlegg er ferdigstilt stenges avkjørsler til Østerveien på strekningen mellom Sjømannsgata og planens avgrensning ved Lundsbrua,

Parkeringsplasser for de enkelte delområder skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger.

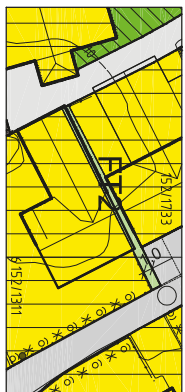
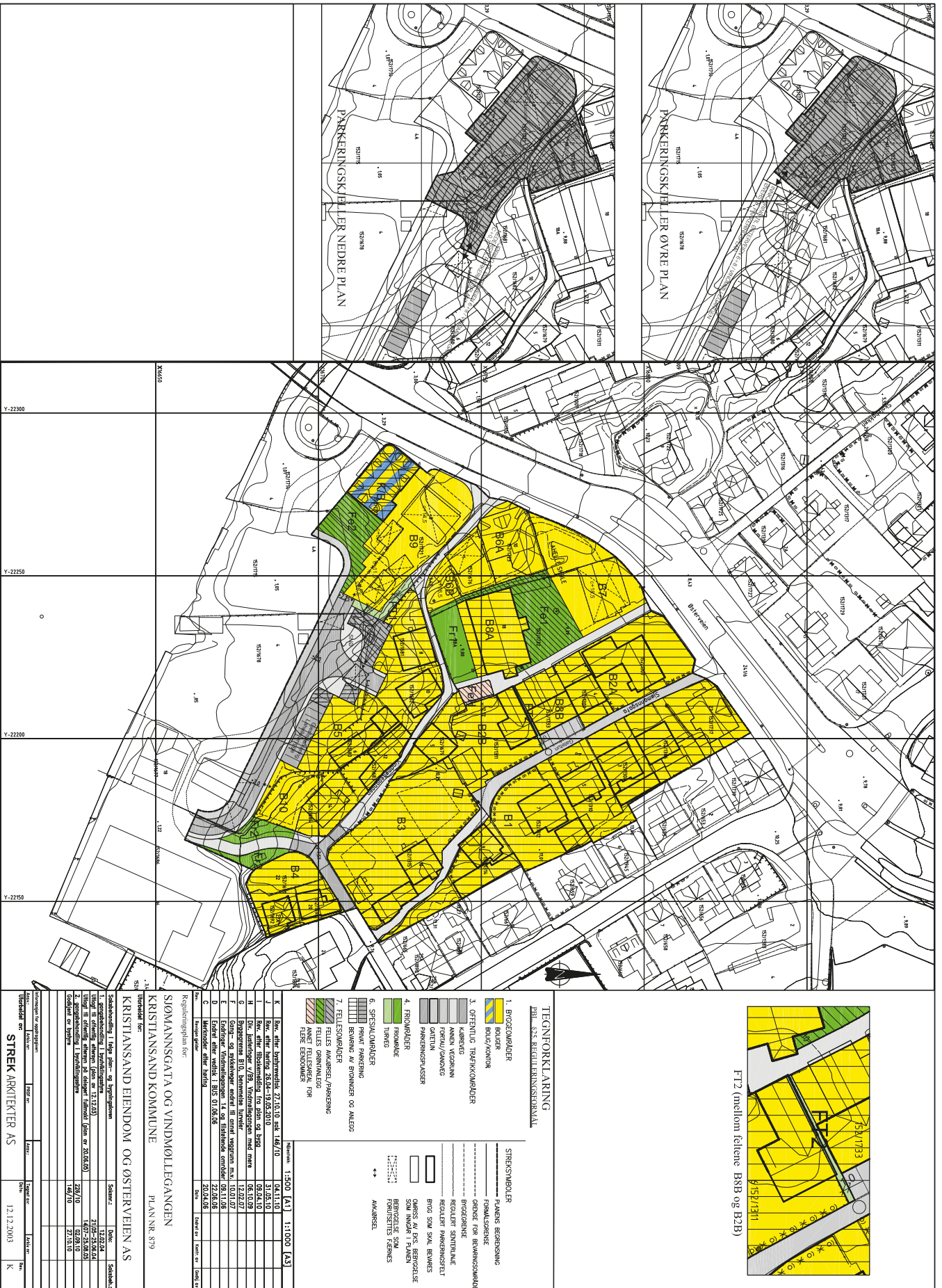
Det skal foretas grunnundersøkelse for avklaring av forurensing i grunn. Dersom det kreves tiltaksplan i henhold til Forurensingsforskriftens §2 skal denne godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.

Kristiansand, 08.12.09/ 09.04.2010.

Reguleringsendring til offentlig ettersyn, 14.09.17, godkjent i bystyret den 31.01.2018 som sak nr. 8/18.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 27.10.2010 som sak nr. 146.

Plan- og bygningssjefen.



FT2 (mellom feltene B8B og B2B)

DAGBOKFØRT

01.SEP89 13274

KRISTIANSAND BYRETT

TINGLYSNINGSERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver til eiendommen

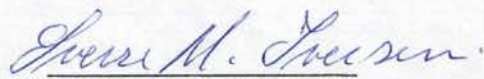
Vindmøllegangen 1, gnr. 152, bnr. 1676 i Kristiansand,

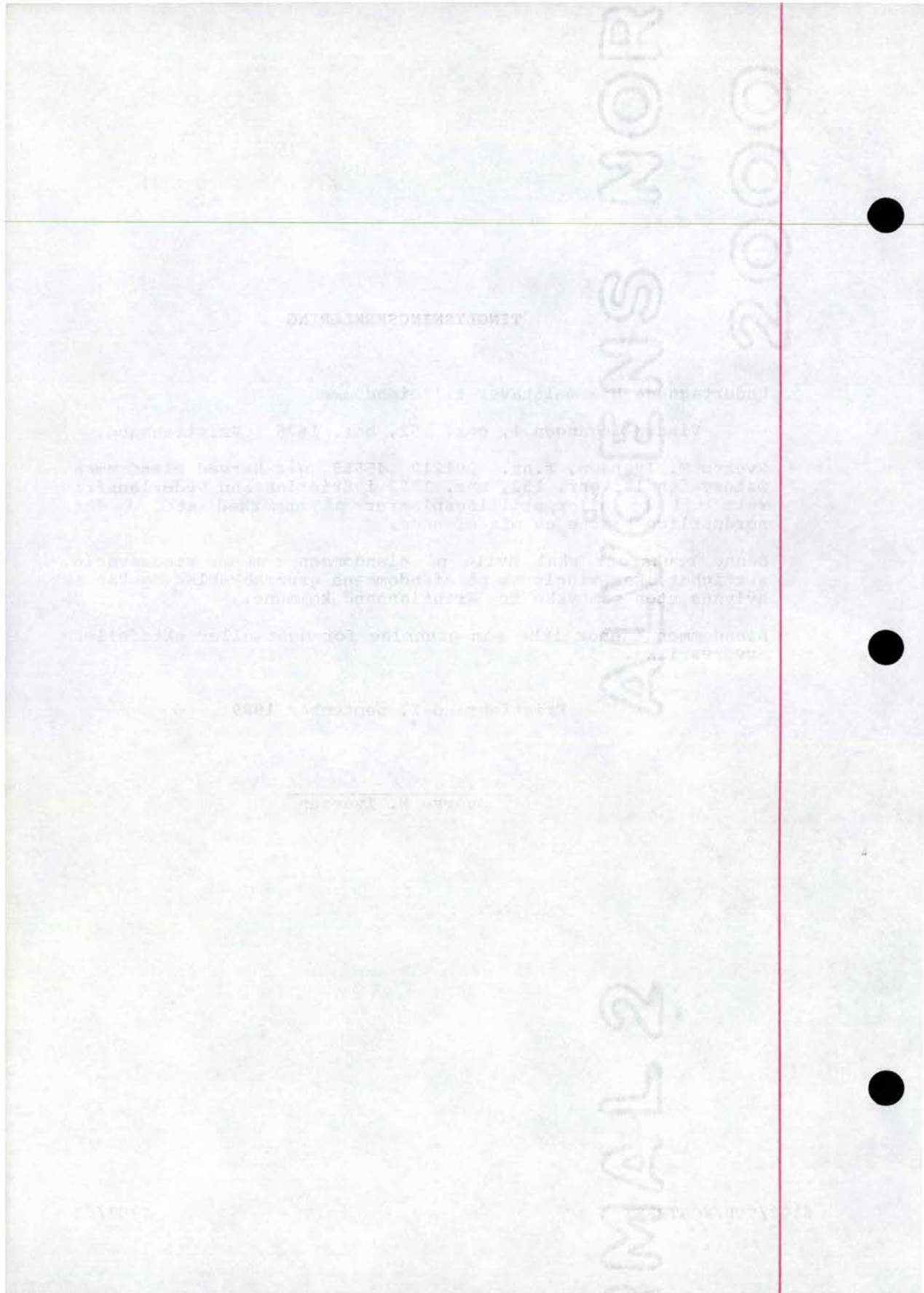
Sverre M. Iversen, f.nr. 201212 [REDACTED] gir herved eiendommen Østerveien 10, gnr. 152, bnr. 1723 i Kristiansand vederlagsfri rett til to biloppstillingsplasser på anmerket sted i det nordøstlige hjørne av min eiendom.

Denne bruksrett skal hvile på eiendommen som en stedsevarig rettighet, kan tinglyses på eiendommens grunnboksblad og kan ikke avlyses uten samtykke fra Kristiansand kommune.

Eiendommen tjener ikke som grunnlag for eget eller ektefelles ervervsvirke.

Kristiansand 1. september 1989


Sverre M. Iversen



Nabolagsprofil

Østerveien 10 - Nabolaget Hamreheia - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lund Torv	1 min
Totalt 25 ulike linjer	
Kristiansand stasjon	19 min
Linje F5	
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.)	10 min
422 elever, 24 klasser	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	12 min
199 elever, 11 klasser	
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	13 min
144 elever, 11 klasser	
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	14 min
93 elever, 9 klasser	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	12 min
466 elever, 31 klasser	
Akademiet vgs Kristiansand	4 min
180 elever	
Kvadraturen Skolesenter	5 min
1200 elever	

Ladepunkt for el-bil

Kjøita - Kristiansand Kommune	5 min
St1 Lading Valhalla	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

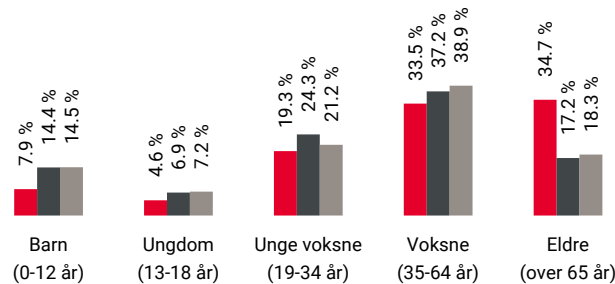
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hamreheia	1 404	803
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	6 min
38 barn	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	12 min
84 barn	
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år)	14 min
33 barn	

Dagligvare

Spar Lund Torv	3 min
Kiwi Elvegata	4 min
PostNord	0.4 km



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

Primære transportmidler

-  1. Sykkel
-  2. Egen bil
-  3. Gående

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

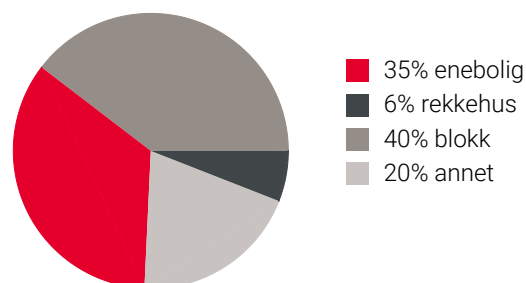
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

Sport

-  Lahelle skoles gymsal 1 min 
Aktivitetshall 0.1 km
-  Aquarama Flerbrukshall 6 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  SATS Aquarama 7 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 14 min 

Boligmasse



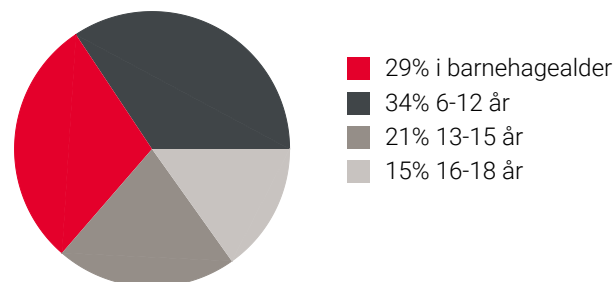
«Det er flott velholdt område»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 13 min 
-  Apotek 1 Aquarama 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

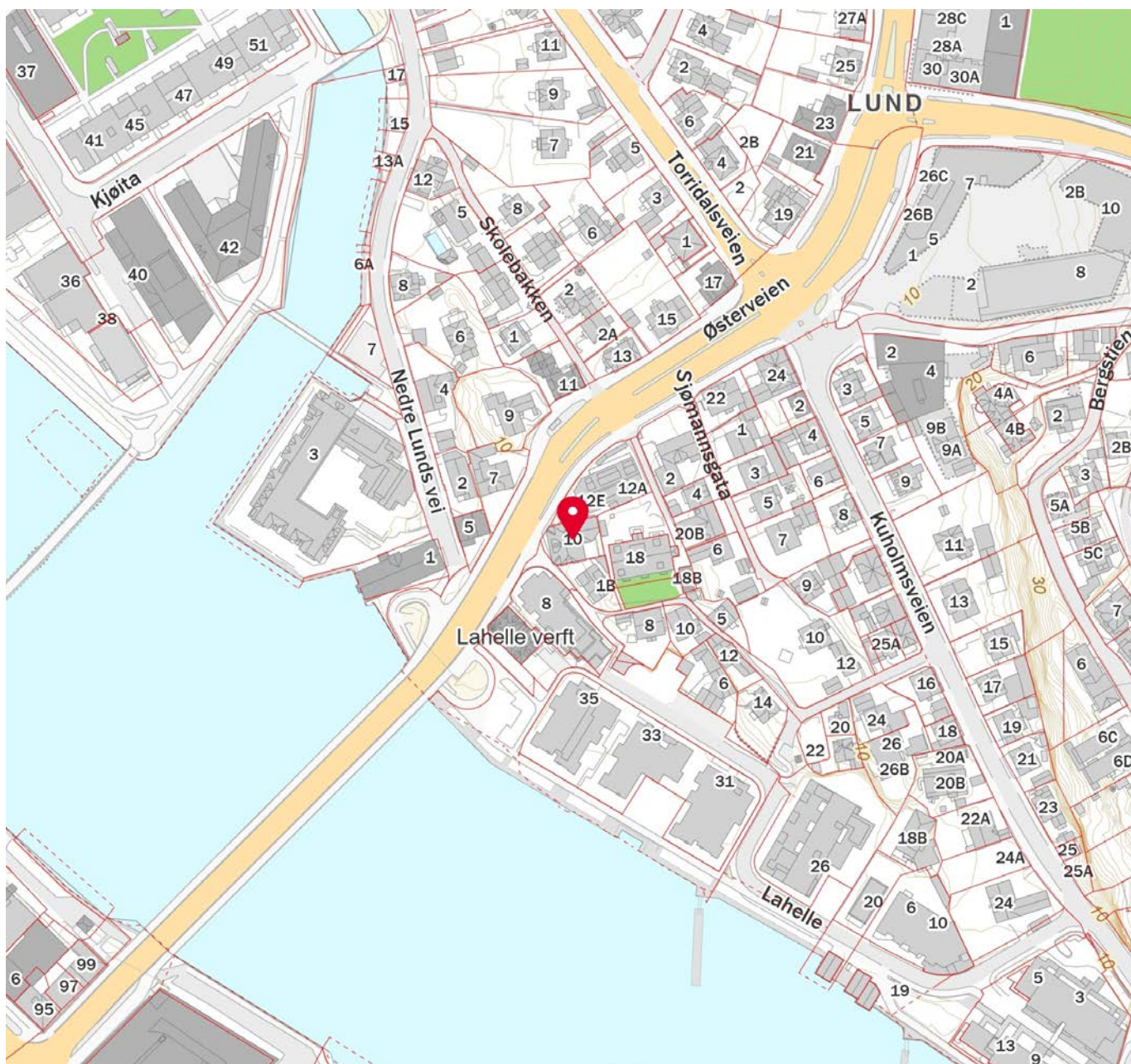
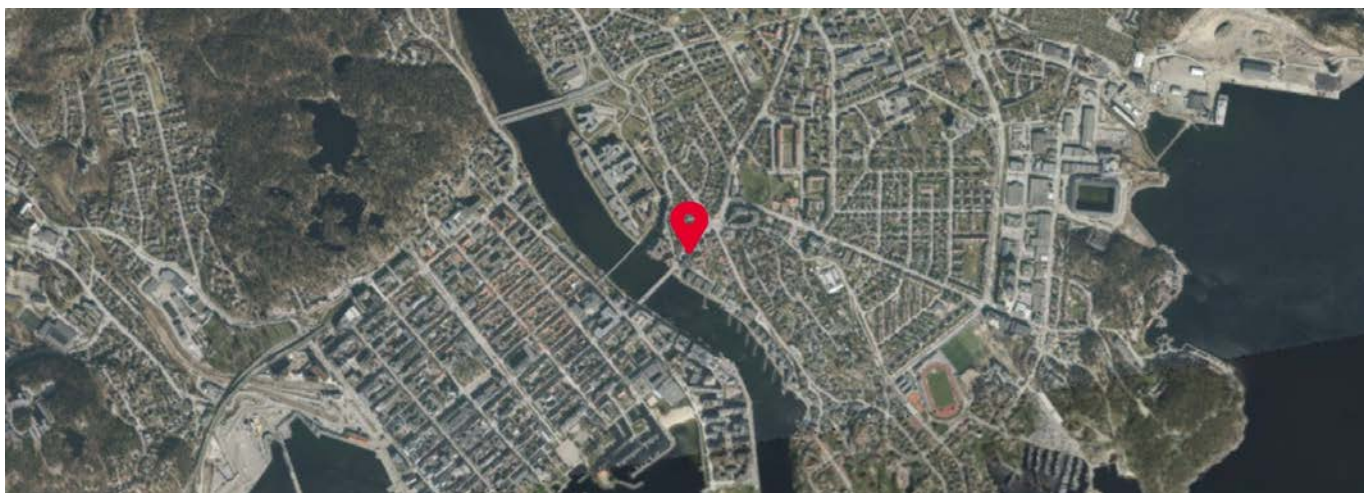


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Østerveien 10
4631 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre