



aktiv.



Næringseiendom med stor
tomt - Utviklings eiendom

Straiskleiva 32
4618
Kristiansand S





Tommy Svendsen

Megler

Mobil 46 43 22 23

Email Tommy.Svendsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Evje og
Hornnes
Nils Heglands veg 69
4735 Evje

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 5 750 000 + omk.
Omkostninger: 159 892 *
Totalt inkl.
omkostninger: 5 909 892
Selger: Auto-Boks-Service AS
v/Vojislav Medic
Boligtype: Næringsbygg
Eierform: Selveier
Byggeår: 1960
Bra 355 m²
Gnr./bnr.: 18/61
Tomtetype: Eiet tomt
Tomteareal: 2388 m²
Oppdragsnr.: 78220050

* Regnet ut fra prisantydning.



Straiskleiva 32

Velkommen til visning i Straiskleiva 32

Eiendommen består av en produksjonsbygning samt en lagerbygning. Produksjonsbygningen ble oppført i 1960 og det ble påbygd i 1997. Ble da et større produksjonslokale og underliggende lagerrom.

Eiendommen ligger lett tilgjengelig innerst i en blindvei og har enkel adkomst og gode parkeringsforhold.

Hilsen
Tommy Svendsen

Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	3
Beliggenhet	6
Beskrivelse av eiendommen	6
Offentlige forhold	13
Prisantydning inkl. omkostninger	13
Øvrige kjøpsforhold	13
Takst/Boligsalgsrapport	16
Info fra kommunen	42
Nabolagsprofil	90
Løsøre og tilbehør	94
Boligkjøperforsikring	96
Forbrukerinformasjon om budgiving	99
Budskjema	100



Straiskleiva 32

INNHold

Produksjonsbygningen inneholder i hovedetasje: gang, nyere kjøkken/pauserom, nyere garderobe, toalettrom og dusjrom, kontor, samt tre oppholdsrom/produksjonslokale hvor et har en isolert rulleport. Dusjrom har nyere overflater, malte himlingsplater og slette vegger. Gulvet har vinylbelegg med oppkant og elektriske varmekabler. Rommet har dusjkabinett. Kjøkken har malte himlingsplater, malte, slette vegger og laminatgulv.

Nyere innredning med slette fronter. Kjeller har lagerrom med dobbel port samt dobbel ståldør og to verksted/lagerrom som er benyttet som verksted. Oppholdsrom/verksted består av betonggulv, malte himlingsplater og noe systemhinlinger og vegger har malte veggplater og noe panelingsplater.

Lagerbygning inneholder i hovedetasje 2 lagerrom, garasje og trappegang. Loft inneholder 3 lagerrom. Underetasje har kaldt lager og lagerrom, mens det i

kjeller er et produksjonslokale.

STANDARD

Aktiv eiendom har gleden av å presentere en stor og innholdsrikt næringseiendom med mange muligheter. Eiendommen består av en produksjonsbygning samt en lagerbygning. Produksjonsbygningen ble oppført i 1960 og ble påbygd i 1997. Det ble da et større produksjonslokale og underliggende lagerrom. Bygget holder en normal standard ut ifra alder/konstruksjon.



Kjøkken/pauserom og garderobe med toalett/dusj har blitt modernisert. Er også blitt foretatt en del oppgraderinger på det elektriske anlegget i senere tid.

Lagerbygget ble oppført i 1943. Bygget har gjennomgående lav standard og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

Forhold som har fått TG 3:
Produksjonsbygning
Utvendig > Vinduer - 2
Det er avvik: Større skader på disse vinduer og da spesielt utvendig.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører
Det er avvik: Hoveddøren har utvendige skader og ståldør i underetasjen har fått en del rustskader.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Forhold som har fått TG 2:
Utvendig > taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det er avvik: Mangler et nedløp ifra takrenne.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er avvik: Kledningen med tilhørende belistninger bærer preg av mangel på vedlikehold over tid og en del skader på fasadeplater.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er avvik: ingen tilgang til kaldtloftet.

Utvendig > Vinduer
Det er avvik: bærer preg av mangel på vedlikehold utvendig over tid.

Utvendig > Utvendige trapper
Åpninger i rekkverk er ikke iht. krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Overflater
Det er avvik: noe slitasje på enkelte overflater må beregnes i slike bygninger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er avvik: noen ujevnheter ble registrert enkelte steder.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom under Terreng
Det er avvik: noe fuktvandring og fuktmerker ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv i opprinneig del med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden, som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

Innvendig > Innvendige trapper
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > toalettrom
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
To sikringsskap som er plassert i begge etasjer og har merkede



kurser. Er blitt foretatt en del oppgraderinger av anlegget i senere tid.

Tomteforhold > Drenering
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Gjelder opprinnelig del.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.

BELIGGENHET

Ligger ca. 7 km. fra Kristiansand sentrum, opp Setesdalsveien.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av boliger samt industribygg.

Adkomst
Se kart. Det vil bli godt skiltet til visning.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og liggende dobbefals kledning på tilbygget og deler av opprinnelig del. Ellers er det eldre fasadeplater.

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 25.10.2022 av Torleif Fjellestad for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Areal
Produksjonsbygg:
Hovedetasje 206 Bra
Underetasje 190 Bra
Totalt 396 Bra

Lagerbygg:
Etasje 123 Bra
Underetasje 123 Bra
Kjeller 56 Bra
Loft 49 Bra
Totalt 355 Bra

Da dette er et næringsbygg, så er det kun BRA som gjelder og ikke P-rom og S-rom.

Utstyr
Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund,

Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

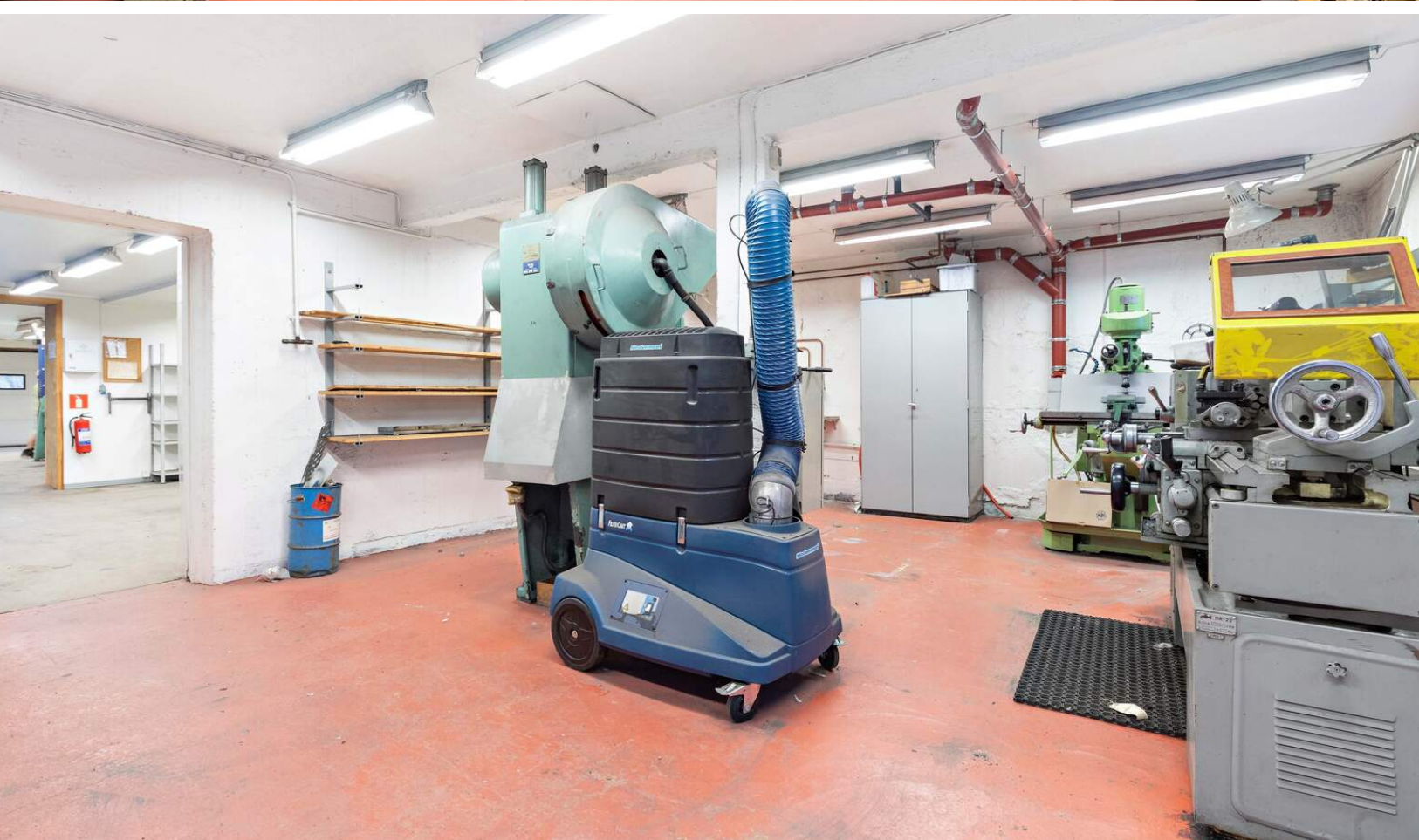
Oppvarming
Elektrisk. Bygningen har også naturlig ventilasjon.

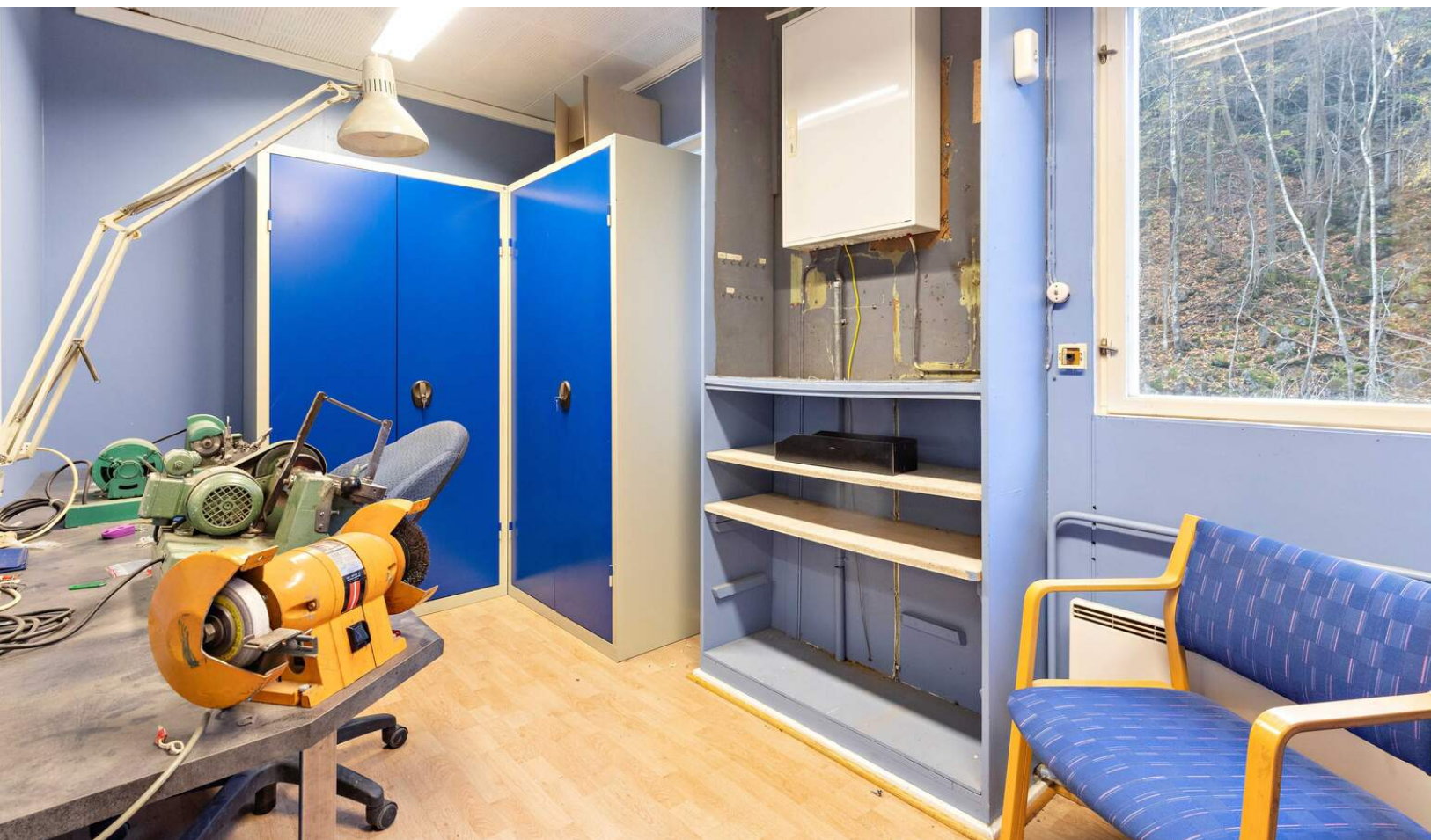
Tomten
Eiet tomt.
Tomtens grunnareal: 2388 kvm.

Er en oppfylt flat tomt med tilhørende forstøttningsmurer.

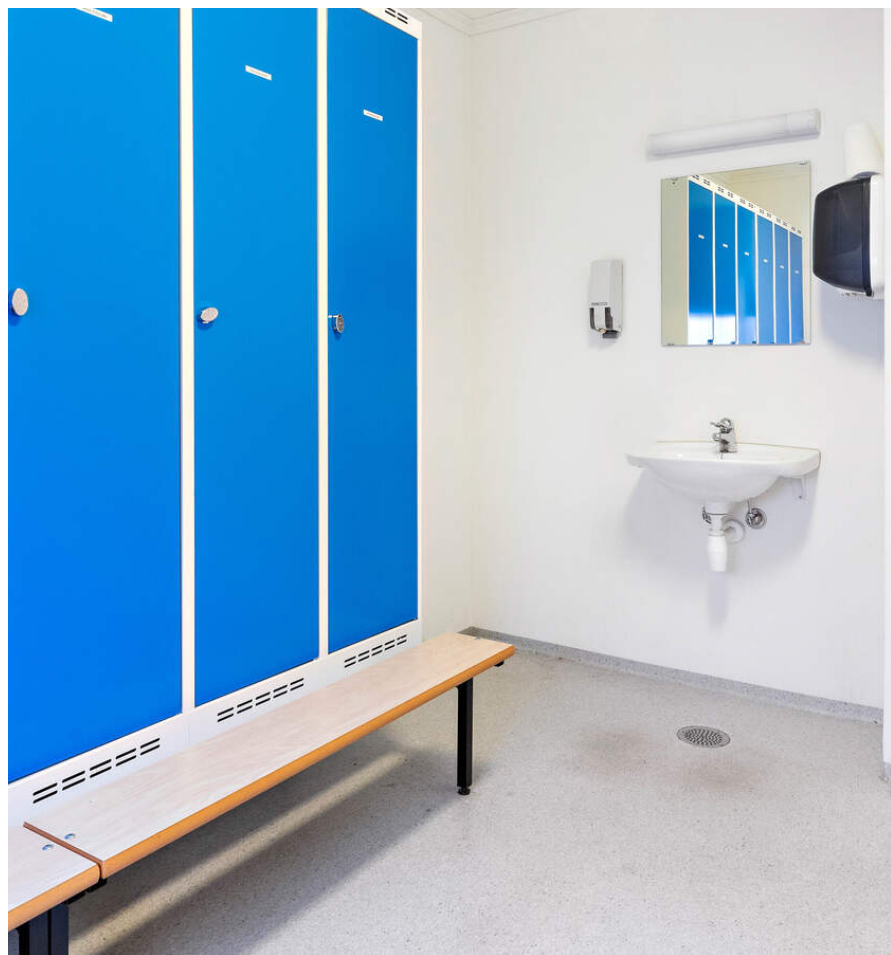
Parkering
Parkering på eget tomt.

Vei/vann/avløp
Offentlig.











Offentlige/kommunale avgifter

	Brutto
Eiendomsskatt	kr. 5.502,00,-
Vann	kr. 4.839,38,-
Kloakk	kr. 10.607,68,-
Feie	Ingen feiegebyr
Total sum	kr. 20.949,05,-

Faste løpende kostnader

Forsikring, strøm mm.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på tilbygg/lager.
Næringsbygg er oppført i 1960. Det var ikke krav om ferdigattest da.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Diverse

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 18 Bnr. 61 og Gnr. 18 Bnr. 74 i Kristiansand kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et regulert område.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

143 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 750 000,-))
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

159 892,- (Omkostninger totalt)

5 909 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Etter avtale.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen, vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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. 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.550,- + alle utlegg.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 04.04.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Sør-Vest Megleren AS

Nils Heglands veg 69, 4735 Evje

Organisasjonsnummer: 914747929

Tommy Svendsen

Megler

Tlf: 46 43 22 23

E-post: Tommy.Svendsen@aktiv.no

Tilstandsrapport

📍 Straiskleiva 32 , 4618 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

Gnr. 18, Bnr. 61

Areal (BRA): Produksjonsbygning 396 m², Lagerbygning 355 m²



Befaringsdato: 06.10.2022

Rapportdato: 25.10.2022

Oppdragsnr: 20127-1278

Referansennummer: JT7046

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Einar Johan Holst



Gyldig rapport
25.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstmann

25.10.2022 | KRISTIANSAND S

Takstingeniør/Byggm. Torleif

Rådhusgt 21B
900 65 203

Rapportansvarlig

Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstmann
torl-fj@online.no
900 65 203

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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 lovliggheit (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).

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.



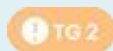
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Produksjonsbygning - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater i fra slutten av 90- tallet. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner med tilhørende deler er i fra slutten av 90- tallet.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og liggende dobbelfals kledning på tilbygget og deler av opprinnelig del. Ellers er det eldre fasadeplater.
Takkonstruksjonen har mesr sannsynlig W-takstoler i tre. Ingen tilgang til kaldtloftet for vurdering av dette.
Vinduer i tilbygget og deler av opprinnelig del er av type glidehengslet.
En del eldre opprinnelige sidehengslet vinduer med innvendige varevinduer.
Eldre hoveddør og en ståldør i underetasjen.
To leddporter er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.
Eldre utvendig trapp av stål.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: laminat, gulvbelegg og betonggulv.
Himling: Malte himlingsplater og noe systemhimlinger.
Vegger: Malte veggplater og noe mdf panelingsplater.
Etasjeskiller er av betong og støpte gulv i underetasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Er noen utforede vegger i under bakkenivå og restrende deler har synlig malt betongvegger.
Innvendig trapp med åpne opptrinn.
Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrom:
Nyere overflater.
Malte himlingsplater og slette vegger.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og elektriske varmekabler.
Synlig vinylbelegg som tettesjikt og tilhørende sluk.
Rommet har dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte himlingsplater, malte slette vegger og laminatgulv.
Nyere innredning med slette fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Malte himlingsplater, malte slette vegger og gulvblegg med oppkant.
Nyere vvs utstyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nyere innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap.
Det er nyere avløpsrør av støpejern.
Bygningen har naturlig ventilasjon.
Nyere varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i underetasjen.
To sikringsskap som er plassert i begge etasjer og har merkede kurser. Er blitt foretatt en del oppgraderinger av anlegget i senere tid.
Bygningen har røykvarslere og flere brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er ikke synlig for vurdering.
Støpt grunnmur og antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.
Forstøtningsmur er av betong på eiendommen.
Er en oppfylt flat tomt med tilhørende forstøtningsmur.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Produksjonsbygning			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hoved	206	0	206
Underetasje	190	0	190
Sum	396	0	396
Lagerbygning			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	49	0	49
Underetasje	127	0	127
Etasje	123	0	123
Kjeller	56	0	56
Sum	355	0	355

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Produksjonsbygning

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

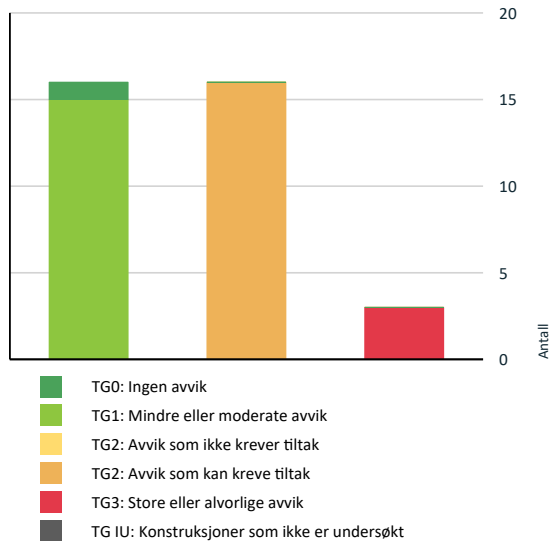
Lagerbygning

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

Kun tegninger på tilbygget deler.

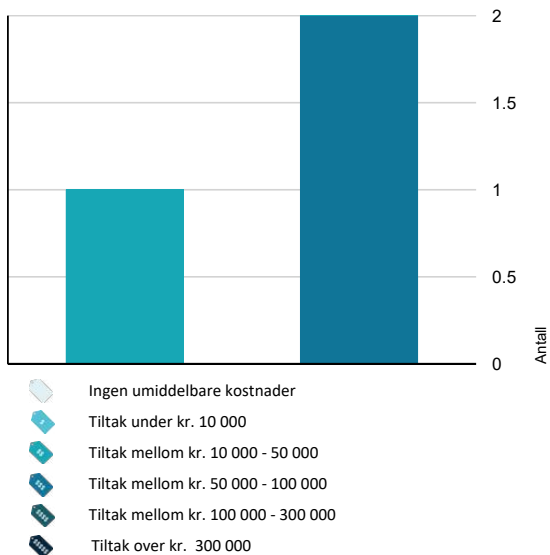
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dette er en tilstandsrapport for bolig, som normalt ikke brukes på næringseiendommer, som ikke kommer under ny forskrift og blir vurdert ut i fra NS 3600.

Oppsummering av avvik

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

Produksjonsbygning

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Større skader på disse vinduer og da spesielt utvendig.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hoveddøren har utvendige skader og ståldør i underetasjen har fått en del rustskader.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det er avvik:

Mangler et nedløp i fra takrenne.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledningen med tilhørende belistninger bærer preg av mangel på vedlikehold over tid og en del skader på fasadeplater.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ingen tilgang til kaldtloftet.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Bærer prewg av mangel på vedlikehold utvendig over tid.

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe slitasje på enkelte overflater må beregnes i slike bygninger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noen ujevnheter ble registrert enkelte steder.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe fuktvandring og fuktmerker ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv i opprinnelig del med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

To sikringsskap som er plassert i begge etasjer og har merkede kurser. Er blitt foretatt en del oppgraderinger av anlegget i senere tid.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Gjelder opprinnelig del.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

PRODUKSJONSBYGNING



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Nyere Kjøkken/pauserom og garderobe med toalett/dusj.
1997	Tilbygg	Bygget på produksjonslokale og underliggende lagerrom.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater i fra slutten av 90- tallet. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Deler av taktekkingen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

1 TG 2

Takrenner med tilhørende deler er i fra slutten av 90- tallet.



Eldre takrenner og et nedløp mangler.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Mangler et nedløp i fra takrenne.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp må monteres for å unngå ekstra fuktbelastning på fasade.

Veggkonstruksjon

1 TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og liggende dobbelfals kledning på tilbygget og deler av opprinnelig del. Ellers er det eldre fasadeplater.



Enkelte skader på fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kledningen med tilhørende belistninger bærer preg av mangel på vedlikehold over tid og en del skader på fasadeplater.

Tiltak

- Tiltak:

En god del vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 2

Takkonstruksjonen har mesr sannsynlig W-takstoler i tre. Ingen tilgang til kaldtloftet for vurdering av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen tilgang til kaldtloftet.

Tiltak

- Tiltak:

Tilgang må etableres for muligheter for kontroll av dette arealet ved jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Vinduer i tilbygget og deler av opprinnelig del er av type glidehengslet.



Trenger vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bærer prewg av mangel på vedlikehold utvendig over tid.

Tiltak

- Tiltak:

En del vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger på noe sikt.

Vinduer - 2

TG 3

En del eldre opprinnelige sidehengslet vinduer med innvendige varevinduer.



Større skader på eldre opprinnelige vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Større skader på disse vinduer og da spesielt utvendig.

Tiltak

- Tiltak:

Disse vinduer må beregnes og byttes i sin helhet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører

TG 3

Eldre hoveddør og en ståldør i underetasjen.



Større utvendige skader.



Rustskader på ståldør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddøren har utvendige skader og ståldør i underetasjen har fått en del rustskader.

Tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av disse to dører må beregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører - 2

TG 1

To leddporter er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Eldre utvendig trapp av stål.



Eldre utvendig ståltrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Åpninger er såpass store at tiltak bør beregnes med tanke på sikkerhet.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Gulv: laminat, gulvbelegg og betonggulv.

Himling: Malte himlingsplater og noe systemhimlinger.

Vegger: Malte veggplater og noe mdf panelingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på enkelte overflater må beregnes i slike bygninger.

Tiltak

- Tiltak:

Enkelte oppgraderinger bør beregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av betong og støpte gulv i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen ujevnheter ble registrert enkelte steder.

Tiltak

- Tiltak:

Rommene fungerer med disse mindre avvik.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

TG 2

Er noen utforede vegger i under bakkenivå og restrende deler har synlig malt betongvegger.



Noe fuktgjennomslag i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktvandring og fuktmerker ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv i opprinnelig del med en fuktighetsindikator.

Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

Tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.

Innvendige trapper

TG 2

Innvendig trapp med åpne opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Innendører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand.

VÅTROM

HOVED > DUSJROM.

Overflater vegger og himling

TG 1

Malte himlingsplater og slette vegger.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Synlig vinylbelegg som tettesjikt og tilhørende sluk.



Sluk i gulvet.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har dusjkabinett.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterggen.



Vifte i ytterveggen.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Malte himlingsplater, malte slette vegger og laminatgulv.
Nyere innredning med slette fronter.



Deler av innredningen.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

HOVED > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Malte himlingsplater, malte slette vegger og gulvblegg med oppkant.



Ingen hull for synliggjøring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Nyere innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap.



Fordelerskap.

Avløpsrør

TG 1

Det er nyere avløpsrør av støpejern.



Nyere avløpsrør.

Ventilasjon

TG 1

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 2

Nyere varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i underetasjen.



Nyere bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 2

To sikringsskap som er plassert i begge etasjer og har merkede kurser. Er blitt foretatt en del oppgraderinger av anlegget i senere tid.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
I samband med oppgradering av kjøkken, dusjrom, toalett og garderobe.

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

Ja

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

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskap i hovedetasjen.



Sikringsskap i underetasjen.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Bygningen har røykvarslere og flere brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Dreneringen er ikke synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Gjelder opprinnelig del.

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Støpt grunnmur og antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.



Noen sprekker og riss.



Sprekk i overgang til støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur

TG 3

Forstøtningsmur er av betong på eiendommen.



Støpt forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold

TG 1

Er en oppfylt flat tomt med tilhørende forstøtningsmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Lagerbygning

**Byggeår**

1943

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningsstruktur

Er en eldre bygning i fra midten av 40- tallet som er blitt bygget på og gjort en del tiltak innvendig.

Utvendige forhold

- Større sprekker i grunnmur i underetasjen ble registrert.
- Er en krypkjeller under deler av bygningen som det må forventes at kommer inn noe fuktighet til tider
- Fasader bærer preg av mangel på vedlikehold over tid, som gjør at en del oppgarderinger må beregnes.
- Eldre slitt taksten på opprinnelig del som må beregnes og byttes på litt sikt.
- Takrenner med tilhørende deler er slitt/skadet.
- Noe svak dimensjonering av takoverbygg i front.
- Eldre vinduer av forskjellige typer og årgangen og enkelte av disse har fått større skader



Eldre betongtakstein på opprinnelig del.



Stål/aluminiumplater på tilbygget del.

Innvendige forhold

- Deler av bygningen er blitt isolert og platekledd innvendig. (port ikke isolert)
- Fungerer med dagens bruk som en lagerbygning.
- Er et toalett på loftet som ikke er i bruk lenger.
- En del sig og skjevheter i etasjeskille.
- Ingen synlige lekkasjer på loftet.
- Eldre innvendige dører.

Tekniske installasjoner

- Eget sikringsskap med skrusikringer. Er et noe eldre anlegg som trenger en gjennomgang av fagfolk.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Produksjonsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Hoved	206	0	206		Gang , Kontor , Kjøkken/pauserom, Garderobe , Toalettrom, Produksjonslokale, Dusjrom., Kjøkken
Underetasje	190	0	190		Lagerrom, Verksted
Sum	396	0	396		

Kommentar

Da dette er en næringsbygning, så er det BRA som gjelder og ikke P og S-ROM

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lagerbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	49	0	49		Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3
Underetasje	127	0	127		Kaldtlager, Lagerrom
Etasje	123	0	123		Garasje , Lagerrom, Lagerrom 2, Trappegang.
Kjeller	56	0	56		Produksjonslokale
Sum	355	0	355		

Kommentar

Da dette er en næringsbygning, så er det BRA som gjelder og ikke P og S-ROM.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kun tegninger på tilbygget deler.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
06.10.2022	Torleif Fjellestad	Takstmann
	Auto Boks Service AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	18	6174		0	2388 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Straiskleiva 32

Hjemmelshaver

Auto Boks Service AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1999	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	10.10.2022		Innhentet	0	Nei
Infoland.no	10.10.2022		Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	25.10.2022		Innhentet	0	Nei
Tegninger	25.10.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsassakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedslitting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JT7046>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 30.09.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 61

Adresse: Straiskleiva 32, 4618 KRISTIANSAND S

Referanse: 194/3001367/78-22-0050 Straiskleiva 32

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
------------	---

[FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

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

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

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 30.09.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 61

Adresse: Straiskleiva 32, 4618 KRISTIANSAND S

Referanse: 194/3001367/78-22-0050 Straiskleiva 32

Kommuneplan vedtatt	
Dato	Kommuneplanens arealdel vedtatt 22. juni 2011
Planen vedlagt	Ja
	Bebyggelse og anlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 30.09.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 61

Adresse: Straiskleiva 32, 4618 KRISTIANSAND S

Referanse: 194/3001367/78-22-0050 Straiskleiva 32

Kommuneplan vedtatt	
Dato	Kommuneplanens arealdel vedtatt 22. juni 2011
Planen vedlagt	Ja
	Bebyggelse og anlegg

Kommentar
Grenser mot hensynssone høyspenningsanlegg og friluftsliv.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 18, Bruksnr 74 **Kommune:** 4204 Kristiansand

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Kroken D	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.02.1950	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	984,5 kvm	Skyld:	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/18/74	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.05.2011	Avgiver	4204/18/70	-189,7
	Matrikkelført:	09.06.2011	Berørt	4204/18/13	0,0
			Berørt	4204/18/61	0,0
			Berørt	4204/18/73	0,0
			Berørt	4204/18/74	0,0
			Mottaker	1001/18/456	189,6
Annen forretningstype	Forretning:	20.05.2011	Berørt	4204/18/13	0,0
	Matrikkelført:	09.06.2011	Berørt	4204/18/61	0,0
			Berørt	4204/18/70	0,0
			Berørt	4204/18/73	0,0
			Berørt	4204/18/74	0,0
Skylddeling	Forretning:	03.02.1950	Avgiver	4204/18/70	-962,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/18/74	962,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Kontor- og adm.bygning rådhus (Kilde: Generert pga tilbygg)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Industri	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	461,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	461,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12966792			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				225,0	225,0				
H01				236,0	236,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

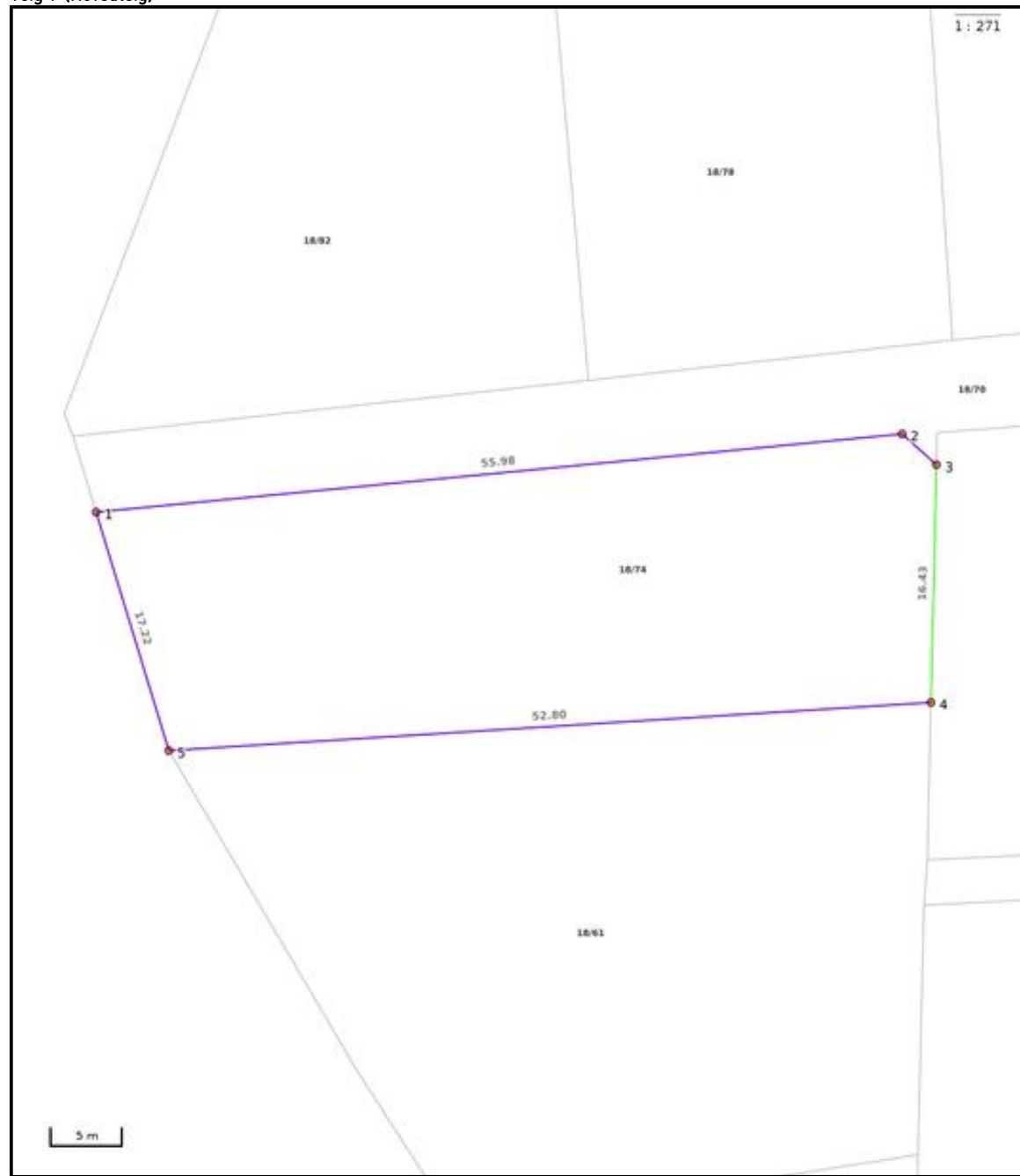
Hjelpelinjer

--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	 Punktteste

Symboler

● Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm |
| 11 - 30 cm | Over 500 cm |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|--------------|--------------------------|
| --- Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| --- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 984,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 450 026,00	436 796,77	55,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 450 036,34	436 851,79	3,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 450 034,43	436 854,34	16,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
4	6 450 018,04	436 855,43	52,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
5	6 450 010,04	436 803,24	17,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 61	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	1201 Strai-Gangdalen
Veiadresse:	Straiskleiva 32, gatenr 20237 4618 Kristiansand S	Valgkrets:	10 Torridal
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5010802 Torridal
		Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Solbakken	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.10.1941	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 403,6 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/18/61	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.05.2011	Avgiver	4204/18/70	-189,7
	Matrikkelført:	09.06.2011	Berørt	4204/18/13	0,0
			Berørt	4204/18/61	0,0
			Berørt	4204/18/73	0,0
			Berørt	4204/18/74	0,0
			Mottaker	1001/18/456	189,6
Annen forretningstype	Forretning:	20.05.2011	Berørt	4204/18/13	0,0
	Matrikkelført:	09.06.2011	Berørt	4204/18/61	0,0
			Berørt	4204/18/70	0,0
			Berørt	4204/18/73	0,0
			Berørt	4204/18/74	0,0
Sammen slåing	Forretning:	07.12.1944	Avgiver	1001/18/63	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/18/61	0,0
Skylddeling	Forretning:	22.10.1941	Avgiver	4204/18/13	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/18/61	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Kontor- og adm.bygning rådhus (Kilde: Generert pga tilbygg)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Straiskleiva 32	H0101	Annet enn bolig	461,0	Ikke kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Industri	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	461,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	461,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12966792			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				225,0	225,0				
H01				236,0	236,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Kontor- og adm.bygning rådhus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Straiskleiva 32	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	299,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	299,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	168088701			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				238,0	238,0				
H02				61,0	61,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

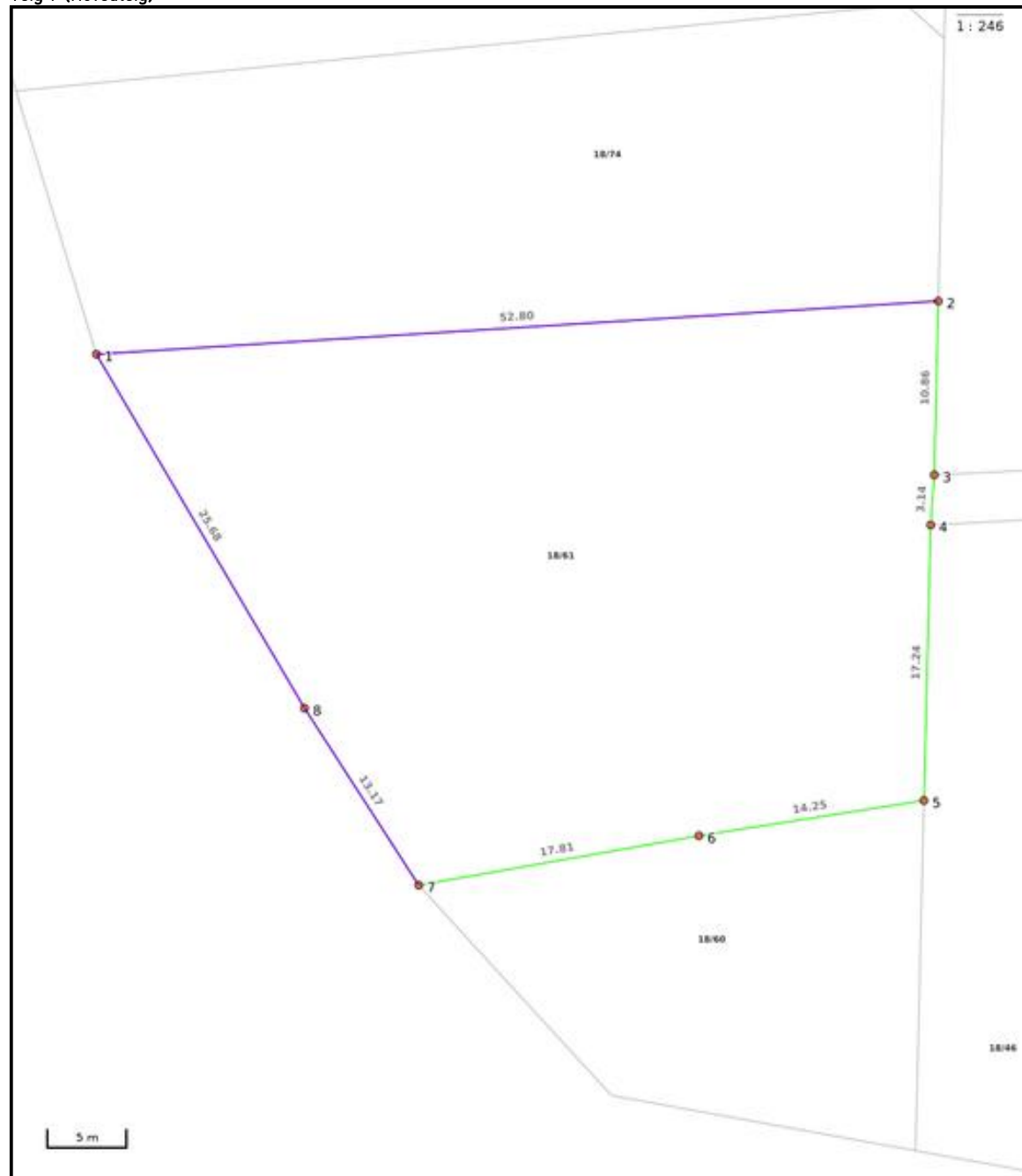
Hjelpelinjer

- | | |
|--------------|--------------------------|
| --- Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| --- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ● Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/vefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	-- Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 1 403,60m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 450 010,04	436 803,24	52,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 450 018,04	436 855,43	10,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
3	6 450 007,20	436 856,15	3,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Murhjørne
4	6 450 004,06	436 856,20	17,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 449 986,86	436 857,31	14,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 449 983,41	436 843,48	17,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
7	6 449 978,77	436 826,29	13,17m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
8	6 449 989,16	436 818,19	25,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

Område: Straiskleiva 32

Dato: 30.09.2022

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

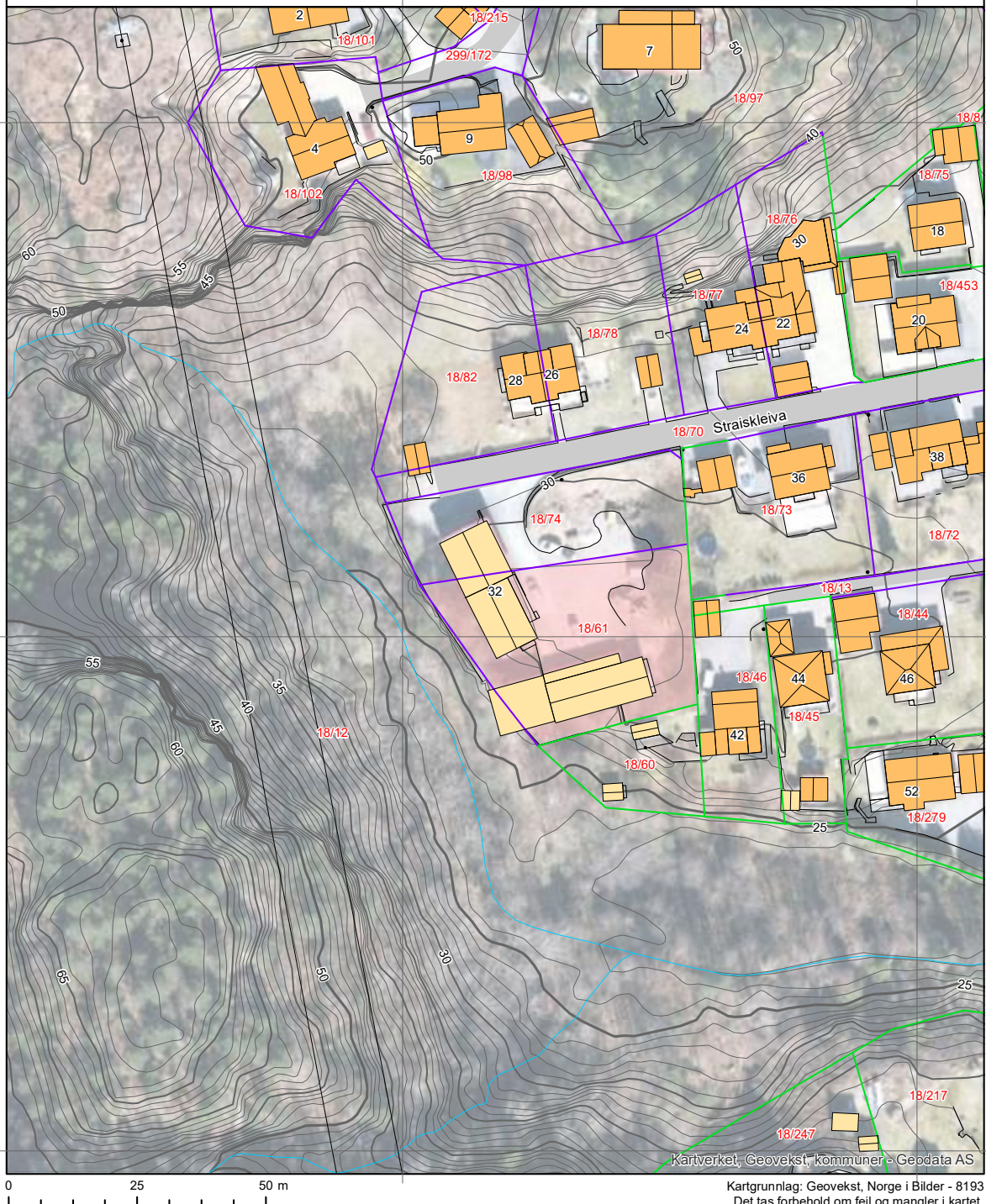
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 30.9.2022



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/18/61/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

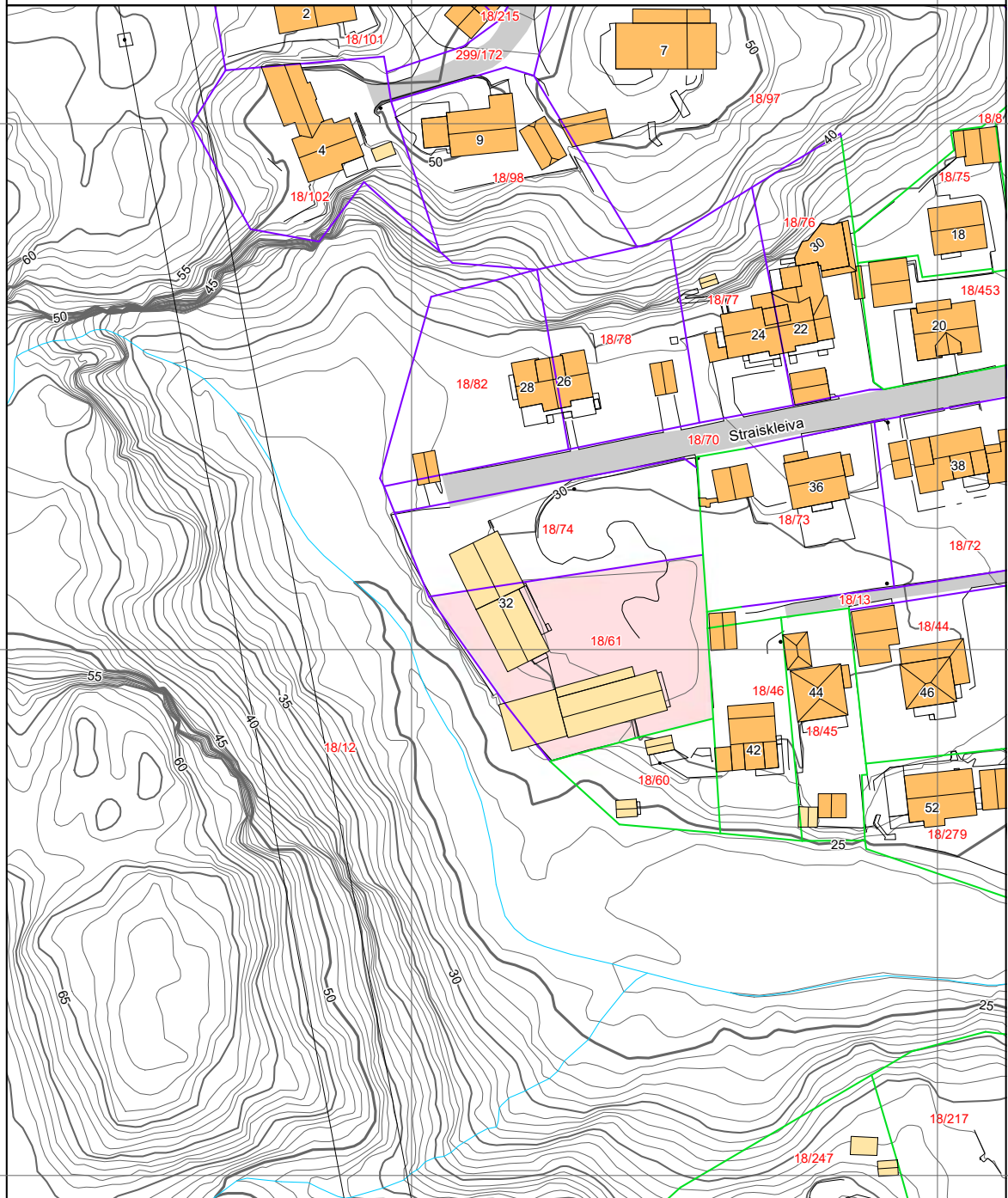
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 30.9.2022



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

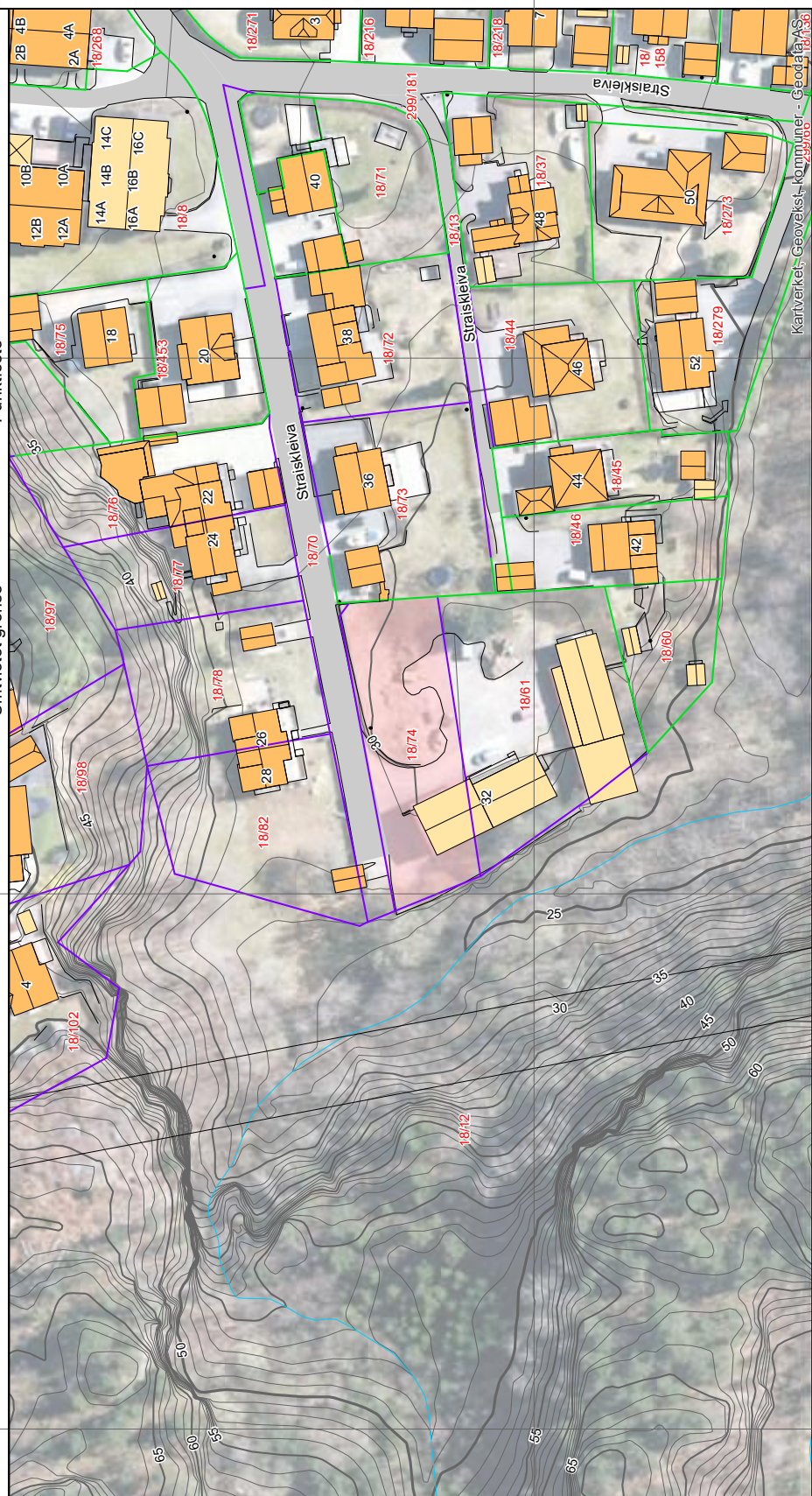
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 30.9.2022



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



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernomsråde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernomsråde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrensar	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uvisst, 500-9999 cm

•	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terrenget
	Hj�pekurve
	Dybdekurve
	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	V�lgt eiendom
	V�nnflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg

Straiskleiva 32
~~Srteadalsvren 233~~

Gnr. 18 bnr. 61	Karl Jensen	ARKIVBOKS
Jnr. 348/46 - 2.m.bolig		OD 94
" 468/46 - verkstedbygning		OD 94
" 587/46 - vedr. golv		OD 94
" 266/48 - lagerbygg		OD 94
" 20/50 - utvidelse av bedrift		OD 94
" 254/54 - klage		OD 94
" 10/55 - en vifte		OD 94
" 292/55 - tilbygg		OD 94
" 403/55 - "		OD 94
" 492/55 - dispensasjon		OD 94
" 75/56 - utskrift av skjønn		OD 94
" 79/56 - vedr. skjønn		OD 94
" 91/56 - oppførelse av syklon		OD 94
1990 - Statistiske beregninger		S - 73
1990 - Tilbygg bygn.nr. 12966792		OD62

OD 62

(Kommune)

KRISTIANSAND S.

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)

Jan W. Jensen
Postboks 417
4801 ARENDAL

Byggherre (navn, adresse)

Auto-Boks A/S
Setesdalsveien 253
46156 KRISTIANSAND S.

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Setesdalsveien 253

Gnr.

Bnr.

Festnr.

Seksjonsnr.

Deres søknad	Dato	4.12.1989	
Arbeidets art	tilbygg		
Byggets art	lager		
Behandling/vedtak	byggetillatelse	Vedtak dato	Saksnr.
		24.1.90	
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. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Kristiansand, bygningsjefens kontor

Sted

Kr.sand S.,

Dato

26.4.90

Sign. / Stempel

P. Dalen

bygningsjef

S. Pedersen

KOPI
SENDT

☒

ansvars-
havende

Navn

Kjell Tønnessen

Adresse

Vestregt. 14, 4800 ARENDAL

☒

andre

Navn

brannvesenet

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Jan W. Jensen
Postboks 417
4901 ARENDAL

1457/98
SP/rh

24.jan. 1990

SETESDALSVeien 253 - TILBYGG, LAGER

Deres byggemelding av 4.12.1989.

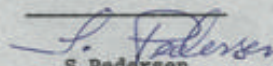
Som nevnt i brev av 28.12.1989 herfra, må det søkes om dispensasjon fra plikt til å anlegge tilfluktsrom.

Forutsatt slik dispensasjon blir gitt, godkjenner bygningssjefen byggemeldingen og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Arbeidet må ikke påbegynnes før dispensasjon som nevnt foreligger.
2. Byplankontorets bemerkninger i påtegning av 20.12.89 må etterkommes.
3. Før arbeidet påbegynnes, må godkjent ansvarshavende undertegne byggekort.
4. Eventuelt rørleggerarbeide må anmeldes særskilt til ing.vesenet før byggearbeidet påbegynnes.
5. Statiske beregninger må innsendes.
6. Brannslukningsutstyr må anskaffes og plasseres etter samråd med brannvesenet.
7. Eiendommen skal ha tilstrekkelig antall søppelbeholdere/stativ i friluft eller ventilert avlukke, med adgang fra det fri.
8. Bygningsskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.
9. Byggherren må påse at eventuell septiktank, utv. stoppekran rør- og kabelanlegg ikke blir overbygd.

Gebyr kr. 2.362.- bes innbetalt på regning nr. 78320.....

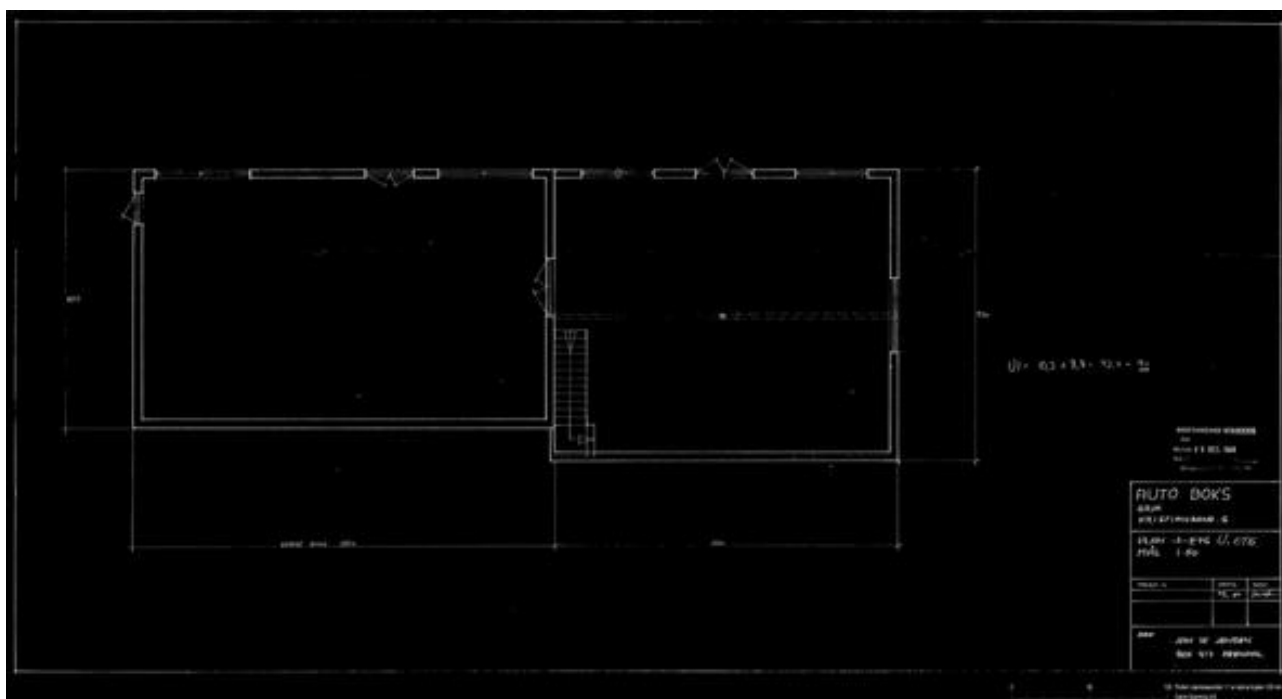

P. Dalen
bygningssjef


S. Pedersen

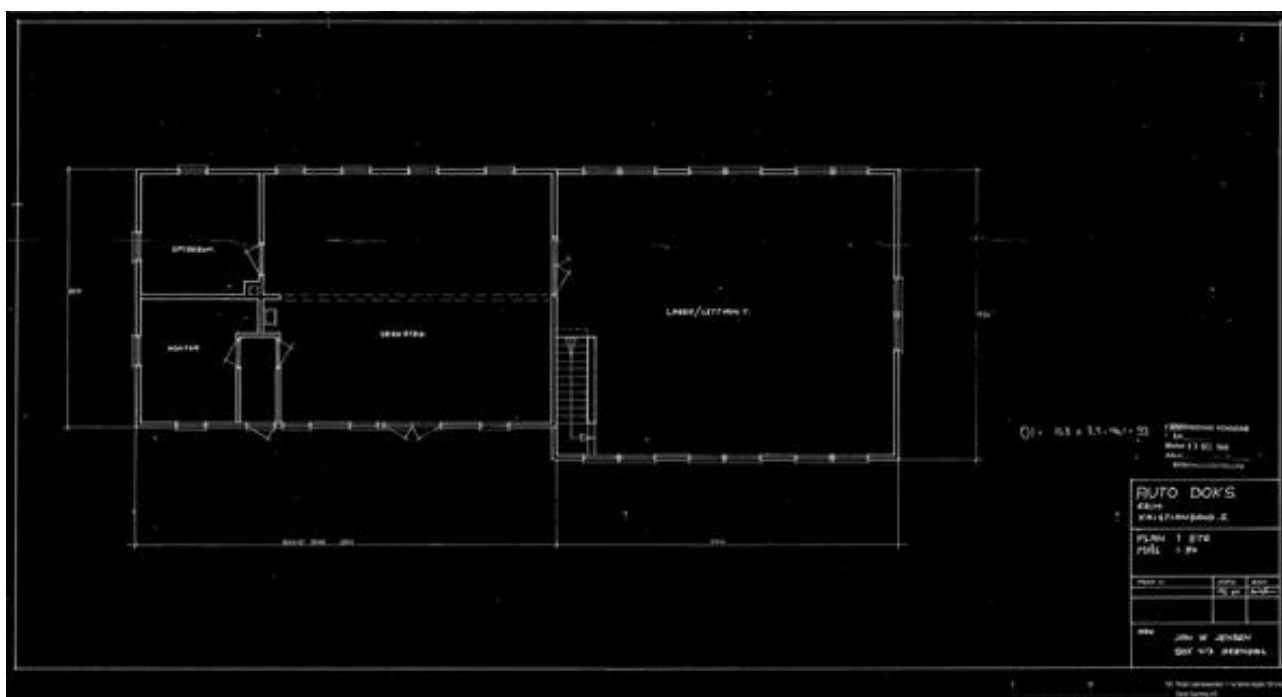
Vedlegg

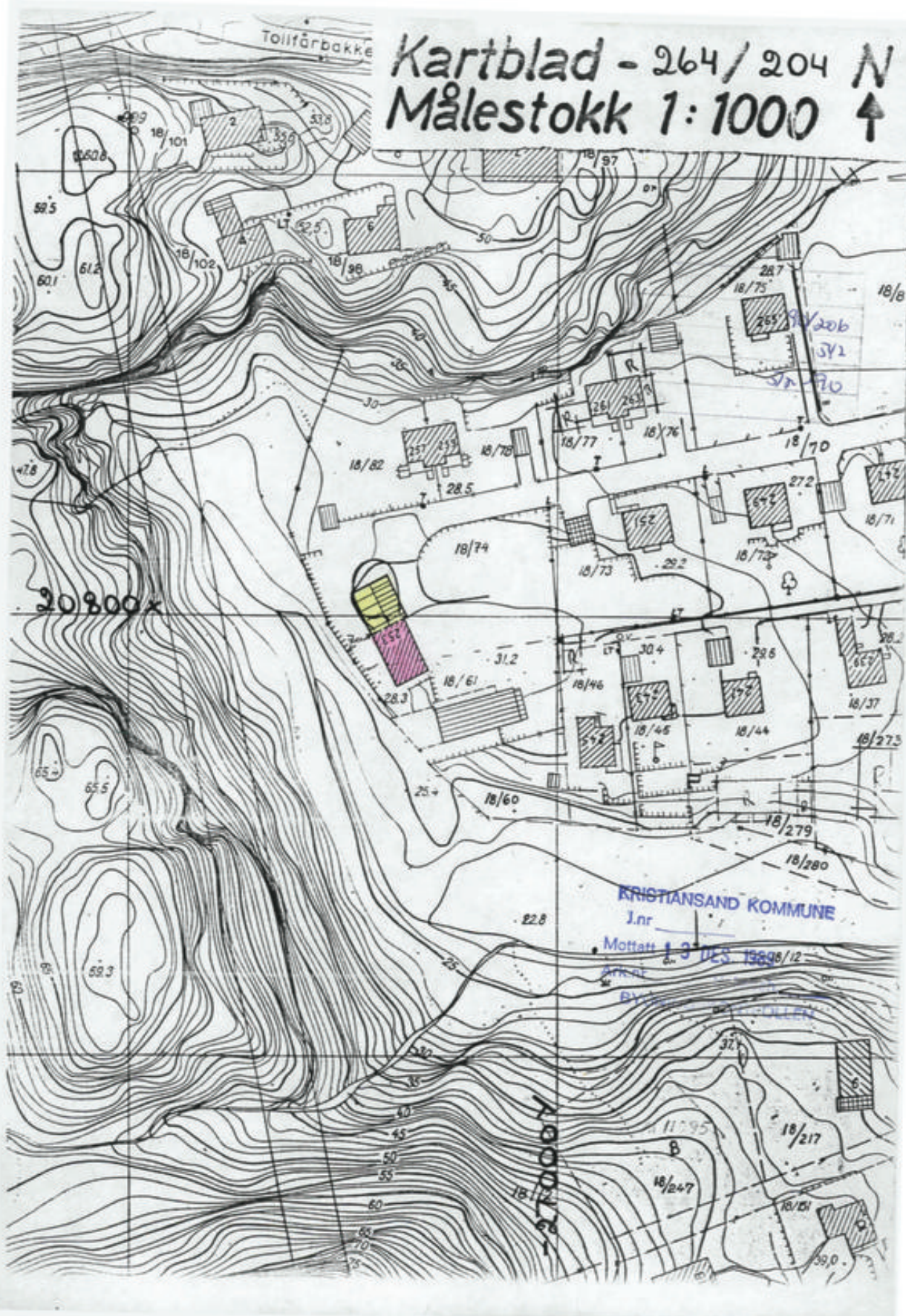
Gjenpart: ing.vesenet v/Kvåle
Auto-Boks Service A/S, Postboks 4572, 4602 Kr.sand, m/regning











4. april 1956.

75/56.

Fr. Ragnhild Kristiansen,
Strai.

Vedt. naboskjønn og utvidelse av eksisterende fabrikk på Y.Strai.

Deres skriv av 13/2-56 ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte den 23/3-56 og det ble gjort følgende vedtak:

"Bygningsrådet vedtar å tilskrive herr Karl A. Jensen og fru Ragnhild Kristiansen således:

Etter at naboskjønn holdt 24/1-56, er kommet til at den eksisterende bedrift ikke strider mot naboloven, kan bygningsrådet godkjenne at det oppsettes en syklen som anmeldt. Forutsetningen er at syklen legges på vestsiden av bygget og blir lydisolert.

En viser også til skjønnets krav om at pipen mures på en meter.

Spørsmålet om skjønnet har tatt hensyn til vibreringen som skyldes motorene, mener bygningsrådet har mindre betydning for spørsmålet om godkjenning av syklen og tilbygg, da en går ut fra at skjønnets hovedkonklusjon ville blitt den samme.

Bygningsrådet vil imidlertid overfor eieren av bedriften anmode om at det blir tatt foranstaltninger så de påtalte forholdt blir bedret.

Spørsmålet om utvidelse av lageret mot nabogrense taes opp når forhandlingene om makeskifte er avsluttet."

Oddernes bygningsadministrasjon.

187

3. april 1956.

75/56.

Herr Karl A. Jensen,
v/Georg Jensen,,
Strai.

Vedr. naboskjønn og utvidelse av eksisterende fabrikk på Y.Strai.

Deres skriv av 4/2-56 ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte den 23/3-56 og det ble gjort følgende vedtak:

"Bygningsrådet vedtar å tilskrive herr Karl A. Jensen og Fru Ragnhild Kristiansen således:

Etter at naboskjønn holdt 24/1-56, er kommet til at den eksisterende bedrift ikke strider mot naboloven, kan bygningsrådet godkjenne at det oppsettes en syklon som anmeldt. Forutsetningen er at syklonen legges på vestsiden av bygget og blir lydisolert.

En viser også til skjønnets krav om at pipen mures på en meter.

Spørsmålet om skjønnet har tatt hensyn til vibreringen som skyldes motorene, mener bygningsrådet har mindre betydning for spørsmålet om godkjenning av syklon og tilbygg, da en går ut fra at skjønnets hovedkonklusjon ville blitt den samme.

Bygningsrådet vil imidlertid overfor eieren av bedriften anmode om at det blir tatt foranstaltninger så de påtalte forhold blir bedret.

Spørsmålet om utvidelse av lageret mot nabogrense tas opp når forhandlingene om makeskifte er avsluttet."

Oddernes bygningsadministrasjon.

Byg

Oddernes bygningsråd
9/8

Oddernes bygningsråd,
Markensgt. 47,
Kristiansand.

Søknad om oppførelse av sykkel m.v. fra Karl A. Jensen.

For Karl A. Jensen sender jeg vedlagt utskrift av skjønn
etter naboloven, avholdt 24.- og 25.1.d.å.

Under Karl A. Jensens fravær, driver jeg hans bedrift i
henhold til fullmakt og erklærer mig på hans vegne villig
til å forlenge den i skjønnet nevnte pipe med 1 meter.
Idet jeg henviser til skjønnet, ber jeg den innsendte søk-
nad om adgang til å oppføre sykkel behandlet påny.
Likeledes ber jeg den innsendte dispensasjonssøknad for
oppføring av lagerbygg behandlet.

Vedkommende dette siste kan jeg tilføye at det under skjøn-
nets åstedsbefaring ble nevnt mulighet for makeskifte så-
ledes at eiendomsretten til den strimmel jord fru Kristen-
sen eier langs grensen til det påtenkte lagerbygg, kunde
bli overført til Karl A. Jensen. Da fru Kristensen ikke
stillet sig avvisende, vil spørsmålet bli forelagt for Karl
A. Jensen, og det er på den måte utsikt til at tvisten ved-
kommende lagerbygget vil falle bort.

1 bilag.

Ytre Strai, den 4. februar 1956.

E r b ø d i g s t
for Karl A. Jensen

Georg Jensen
(Georg Jensen)

7. m. 20/50

10-2-1950.

Herr Karl A. Jensen,
Strai pr. Kr.sand S.

Ad. Utvidelse av bedrift på gnr. 18, bnr.61.

Deres skriv av 14-1-1950 ble i møte 20-1-s.å. forelagt
Oddernes bygningsråd som uttaler:

"Det kan påregnes godkjenning for utvidelse mot nord
av bedriften på gnr. 18, bnr.61."

Rlyj.

Oddernes bygningsråd

492/55

Oddernes bygningsråd,
Grøntoftgården,
Kristiansand.

Søknad om dispensasjon etter bygningslovens prg. 76.

Jeg har mottatt underretning om bygningsrådets vedtak i møte 11.11.d.å. vedkommende tilbygg til lager på min eiendom på Ytre Strai.

I den anledning tillater jeg mig å søke dispensasjon etter bygningslovens prg. 76 fra bestemmelsen om at der ikke må bygges nærmere grense enn 4 meter og å søke tillatelse til å bygge inntil $\frac{1}{2}$ meter fra grensen til nabo.

Skjønn for å få klargjort om mitt anlegg strider mot nabo-loven skal jeg begjære avholdt så snart det er mulig.

Ytre Strai, den 2. desember 1955.

(Karl A. Jensen)

Karl A. Jensen

Karl A. Jensen,
Jern-og treindustri

Oddernes bygningsråd

20/50
Strai pr. Kristiansand S den 14. januar 1950

Til
Oddernes Bygningsråd ,
Grøntoftgården,
Kristiansand S.

Jeg tillater mig med dette * komme med forespørsel i anledning
en planlagt utvidelse av min bedrift p* Ytre Strai, Gårds nr. 18 ,
bruks nr. 61.

Tomten for utvidelsen har jeg p* hånden , så den sak er klar .
Utvidelsen har jeg tenkt som en forlengelse av den gamle verksted-
bygning slik at bygget vil komme i en avstand av cirka 6 meter fra
den nye planlagte vei som g*r fra hovedveien og inn til tomten .

Før jeg går videre med planen tillater jeg mig * spørre om
Bygningsrådets uttalelse om muligheten om å f* godkjent en slik
utvidelse.

Som byggematerialer har jeg tenkt vanlig betong for kjeller-
etasje og jernbetong dekke og betonggulv. Til 1. etg. benyttes
armerte trebetongplater av 10 cm.s tykkelse og vanlig takkonstruk-
sjon av tre .

Æ r b e d i g s t .

Karl Jensen

Jnr.266/48.

Herværende andragende ble i møte 10. ds. forelagt
Oddernes bygningsråd som uttaler:

"Der tillates oppført et lagerbygg som anmeldt på
gar.18, bnr.51 på følgende betingelser:

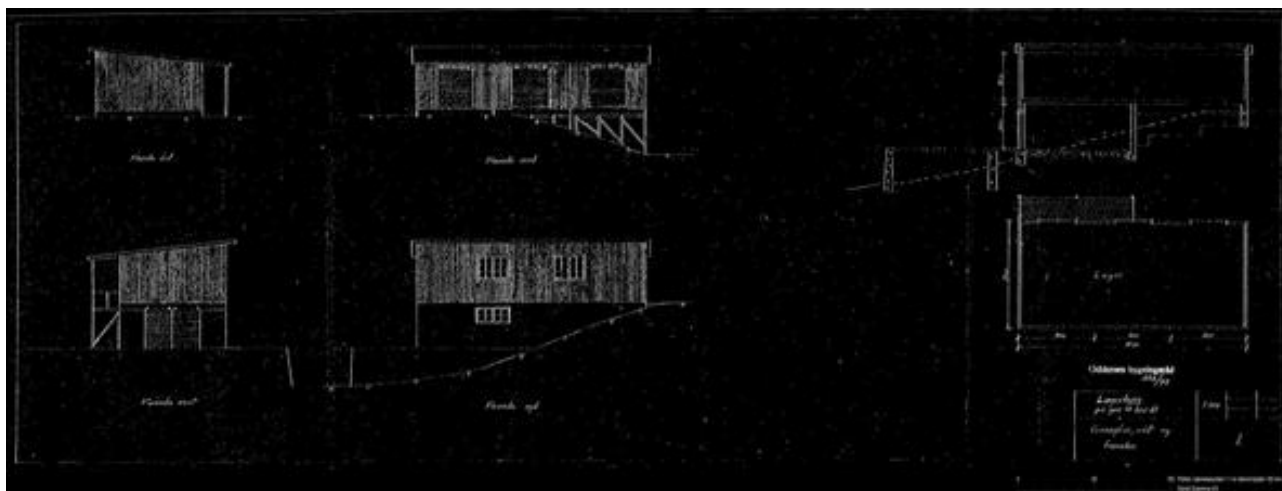
1. Materialspørsmålet må være ordnet på lovlig måte.
2. Igangsettingserklæring må innhentes før arbeidet påbegynnes.

Forøvrig i overensstemmelse med bygningslov og for-
skrifter."

Hvilket en herved meddeler.

Oddernes bygningsråd, Kristiansand S., 20.sept.1948.

Rlyj



Gjenpart.

11 august 1948.

468/48.

Herr. Karl Jensen.
Strai Oddernes.

Ferdigatest for Deres nyopførte verkstedbygning
på g.nr. 18. b.nr. 61. strai, er i dag oversendt til herredsingeniøren
kontor til bedømmelse, og kan hentes der en av de første dage.

For utstedelse av ferdigatest betales et gebyr Nr. 5.00
Hvilket herved meddeles.

For Oddernes Bygningsråd.

P. Lie-Johann
Bygningsinspektør.

25. november 1946

587/46.

Hr. Karl Jensen.

Jernbetonggulv i verkstedsbygning.

De av ingeniør Th. Larsen utførte beregninger ble i møte 22. ds. forelagt Oddernes bygningsråd som uttaler:

" Ved anvendelsen av en innstøpt jernbjelke, som har så store dimensioner i forhold til hele dragertverranettet, bør dragerne beregnes som om bare jernet var bærende. - Jernspenningen blir da i dette tilfelle meget stor.

På side 1 er angitt at golvplaten overalt skal være like tykk og = 11 cm. På side 2 regnes allikevel med 13 cm over støtte. Beholdes 11 cm, blir = 64 mot tillatt 51.

Der kan ikke sees å være gjort noe for å opp- ta de negative dragermomenter over stille og tverrvegg. Hvis dette ikke gjøres, må man være forberedt på sprekke dannelse over disse punkter. Det anbefales derfor å legge inn en kraftig armering der hvor de negative momenter er størst."

Hvilket herved meddeles.

Gjeldende servitutter:

Jfr. sandt den 4/9 1946

Karl Jensen
bygherre

Oddernes Bygningsskisse
ansvarshavende

ansvarshavende.

Jnr. 458/46.

Narværende byggeskisse ble i møte 27. ds. for-
lagt Oddernes bygningsskisse som besluttet å uttale:

"Karl Jensen tillates å oppføre en verkstedsbygning

som ansett på g.nr. 18, b.nr. 51 under følgende forutsetninger:

1. Materialopprykk må være ordnet på lovlig måte.

2. Innredningen av beboelsesrum tillates bare midlertidig, og

3. tillatelsen kan inndras hvis helseråd eller bygningsskisse

finner det nødvendig.

3. Jernbetonggulvet i snekkerverkstedet må beregnes av fagmann

og beregningen innsendes hertil til godkjendelse.

Det må understøttes av jernbetongstøtter og den langsgående

store drager utføres av jernbetong - ikke jern.

4. Smideverkstedet i kjelleren må isoleres langs yttervegg.

5. Vindues lysflate skal være mindst 1/10 av gulvarealet,

b.r. helst være 1/6.

Forbørrig overensstemmende med bygningsskisse og forskrifter.

Bygningsskisse overtar intet ansvar hvis det skulle

vises seg at bygget måtte komme i strid med mulige servitutter

på eiendommen, på den eiendom tomten er utskilt fra eller på

naboieiendom.

Gebyr for anmeldelse og tillegn kr. 75.-"

Hvilket herved meddeles.

Oddernes bygningsskisse, Kristiansand, 27/9 1946.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Skjema for byggeskisser

vedlagt av

Norske Kommunale

Ingeniørvesenets Forening

(Ettertrykk forbudt).

(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andvord. Bl. nr. 672

Oddernes bygningsskisse

143/46

Jnr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningsskisselovs § 131.

Anmeldelsen, som skal utføres i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle
forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovighet, og være ledsaget av de bilag som
forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller
lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkjem det fastsatte gebyr sendes inn til bygningsskisselovs kontor.

Til

Bygningsskisselov i Oddernes

I henhold til bygningsskisselovs § 131 anmeldes herved at der på mtr.-nr. 18

Bygningsskisse 61 Skisse-ar aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art: 1) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje,
uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foran-

stående tilføyes:

Arbeidets art: 1) Nybygning, ombygning, tilbygning, påbygning, innredning, hovedreparasjon og
andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet 20000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsskisselovs gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 1500 m²

Eldre bebyggelses areal 108 m²

Areal av nybygg m²

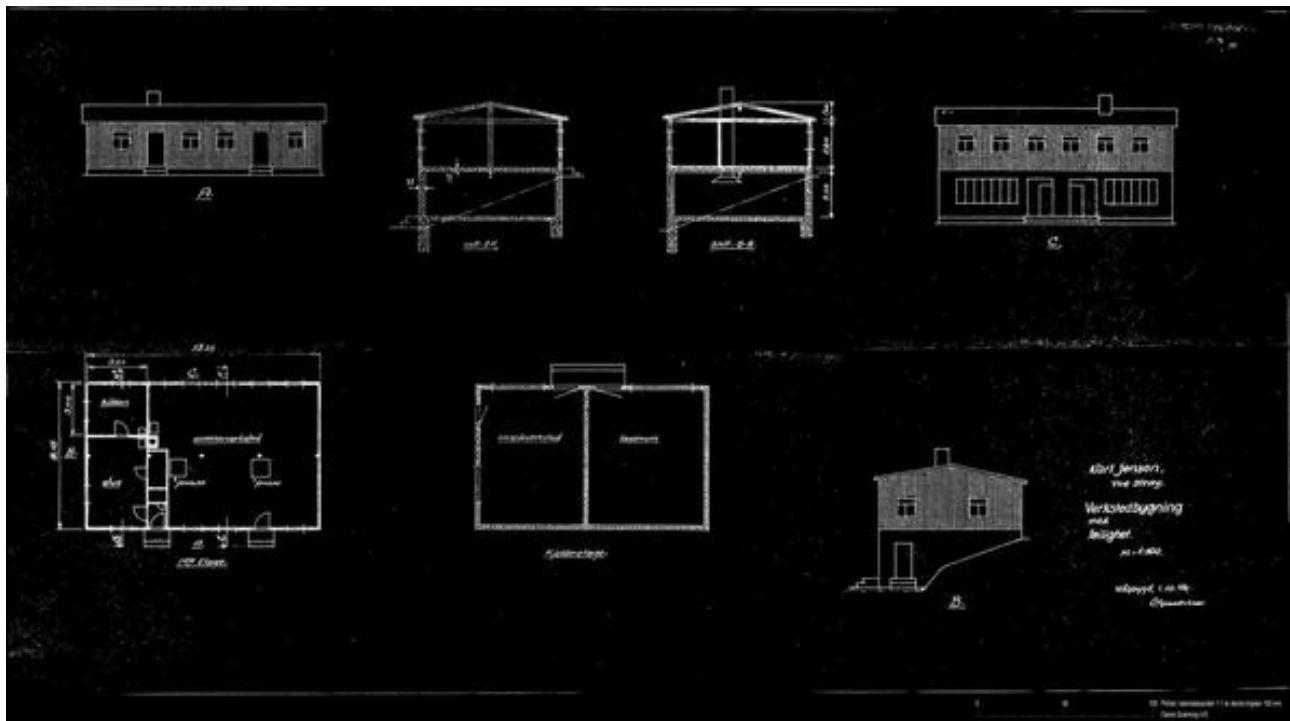
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft 216 m²

1) Strek under det som passer.

2) Skal fylles ut for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

3) Loft og kjeller regnes kun med i den uttrekning de inntreder til beboelses- eller arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:	2 stk				
§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm. ² og fundamentering:					
					<i>Fundament</i>
§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:					<i>Drenert</i>
§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:					<i>Fasad mot beordning</i>
§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:					<i>Ingen</i>
§ 132, passus 3. Naboerforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)					<i>Ingen</i>
§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:					<i>Ja</i>
§ 48 og '02. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:					<i>Veg fra Flordvåg</i>
§ 63. Helsefarlige og sundhetsfarlige anlegg:					<i>Ingen</i>
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)					
§ 66, passus 2. Framspring eller tilbakeføring av fasaden:					<i>Ingen</i>
§ 66, passus 3. Sokkelframspring:					<i>Ingen</i>
§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:					<i>Ingen</i>
§ 68. Utvendige trapper, kjellermedganger, lys og luftgraver:					<i>4 stk. utvendig støpte trapper</i>
§ 73. Ark og andre oppbygg over hovedgestima:					<i>Ingen</i>
§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:					<i>Over 4 m.</i>
§ 80 og 115. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:					<i>Rekket over (Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X) tykker ikke grunnfylling 18% blei en bukket enmyldighet. Byggeskemaene blei ferdig og påsett huspant i november Isolasjon:</i>
§ 81. Taktekning:					<i>1" barkfete og 1 lag ,Tongpal A'.</i>
(Se dept. forskrifter kap. XI.)					
§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:					<i>Ingen trapper</i>
§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:					<i>En rødpipe ombygning</i>
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)					
§ 104—197. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:					<i>Low tegn. over</i>
§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:					<i>En inredt rom for matvarer og brudel i kjeller</i>
§ 109. Klosetter:					<i>Ingen</i>
§ 148. Innhegning:					<i>Ingen</i>
Ytterligere opplysninger:					
<i>af arkitekt var pålagt å gjøre opplysninger: Det gjøres oppmerksom på at med graving og utgraving av fundamentet i forbindelse med en brakke, 33 sokkelfundamentet inngår medarbeidet, og det her ikke skilles mellom de to</i>					



Meglerrapport



Eiendom: Straiskleiva 32
GID: 18/61/0/0
Betaler navn: Auto Boks Service AS
Utskrevet: 30.09.2022 10:54

	Nettopris	Bruttopris
Eiendomsskatt:		
4200 - Eiendomsskatt Næring	5 502,00	5 502,00
Feie:		
Ingen feiegebyr		
Vann:		
1021 - Abonnementsgebyr vann kat. 1	875,00	1 093,75
1211 - Forbruk vann stipulert	2 996,50	3 745,63
Kloakk:		
2021 - Abonnementsgebyr avløp kat. 1	1 691,00	2 113,75
2211 - Forbruk avløp stipulert	6 795,14	8 493,93
Totale kommunale avgifter pr. år:	17 859,64	20 949,05

Eiendom har ikke septiktank / slamavskiller

Andre opplysninger:

Spørsmål om eiendomsskatt, vann og avløp, ta kontakt med Kristiansand kommune – tlf 38 07 50 00
Spørsmål om feiegebyr rettes til KBR - tlf. 47 81 40 00

Straiskleiva 32

Nabolaget Strai - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ytre Strai Linje 30, N30, 32, 170	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje 50	10 min 6.8 km
Kristiansand Kjevik	23 min

Skoler

Torridal skole (1-10 kl.) 270 elever, 12 klasser	4 min 2.3 km
Mosby oppvekstsenter - skole (1-7 kl.) 308 elever, 14 klasser	5 min 4.2 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 8.1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min

Ladepunkt for el-bil

ReturKraft	13 min
------------	--------

«Bra miljø, mange fritidsaktiviteter»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

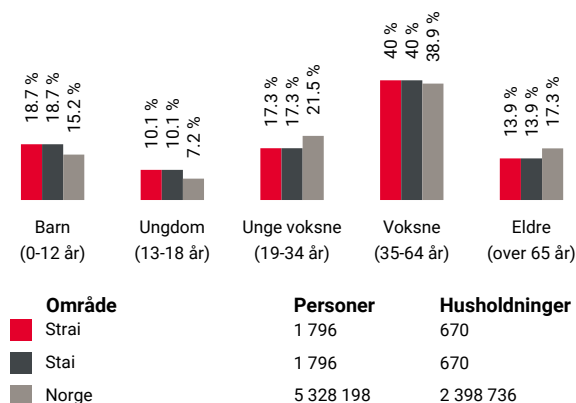
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Straitunet barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km
Eventyrskogen barnehage (3-5 år) 33 barn	11 min 0.9 km
Mosby oppvekstsenter - bhg (3-5 år) 53 barn	5 min 4.2 km

Dagligvare

Bunnpris Strai Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Mosby	4 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

⚽	Gangdalslia balløkke Ballspill	18 min 🚶 1.5 km
⚽	Hommeren ballbane Fotball	20 min 🚶 1.6 km
🚴	Friskis & Sveltis	8 min 🚗
🚴	Sørlandets Fysikalske Institutt	10 min 🚗

Boligmasse



65% enebolig
12% rekkehus
8% blokk
14% annet

«Forholdsvis stille og rolig. Passe langt fra byen. Nærhet til skog og mark.»

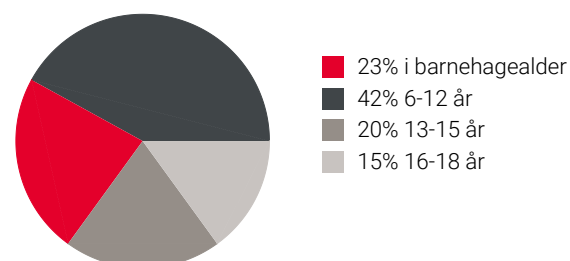
Sitat fra en lokalkjent



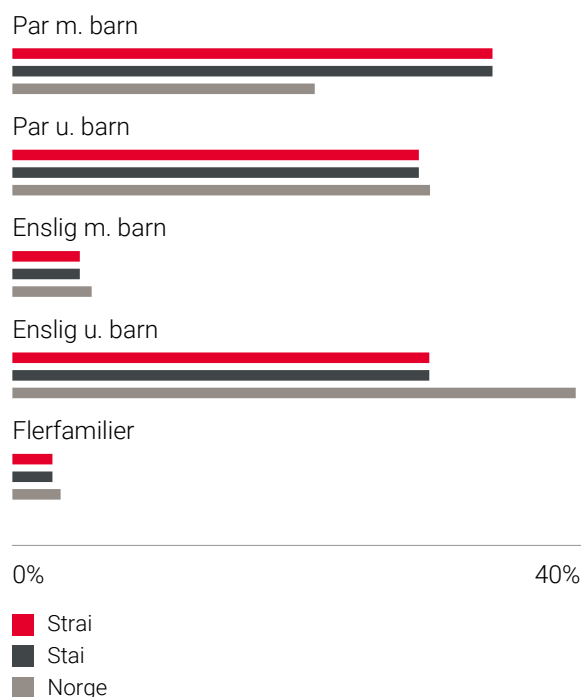
Varer/Tjenester

🏠	Slotts Quartalet	8 min 🚗
🏪	Apotek 1 Grim	7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



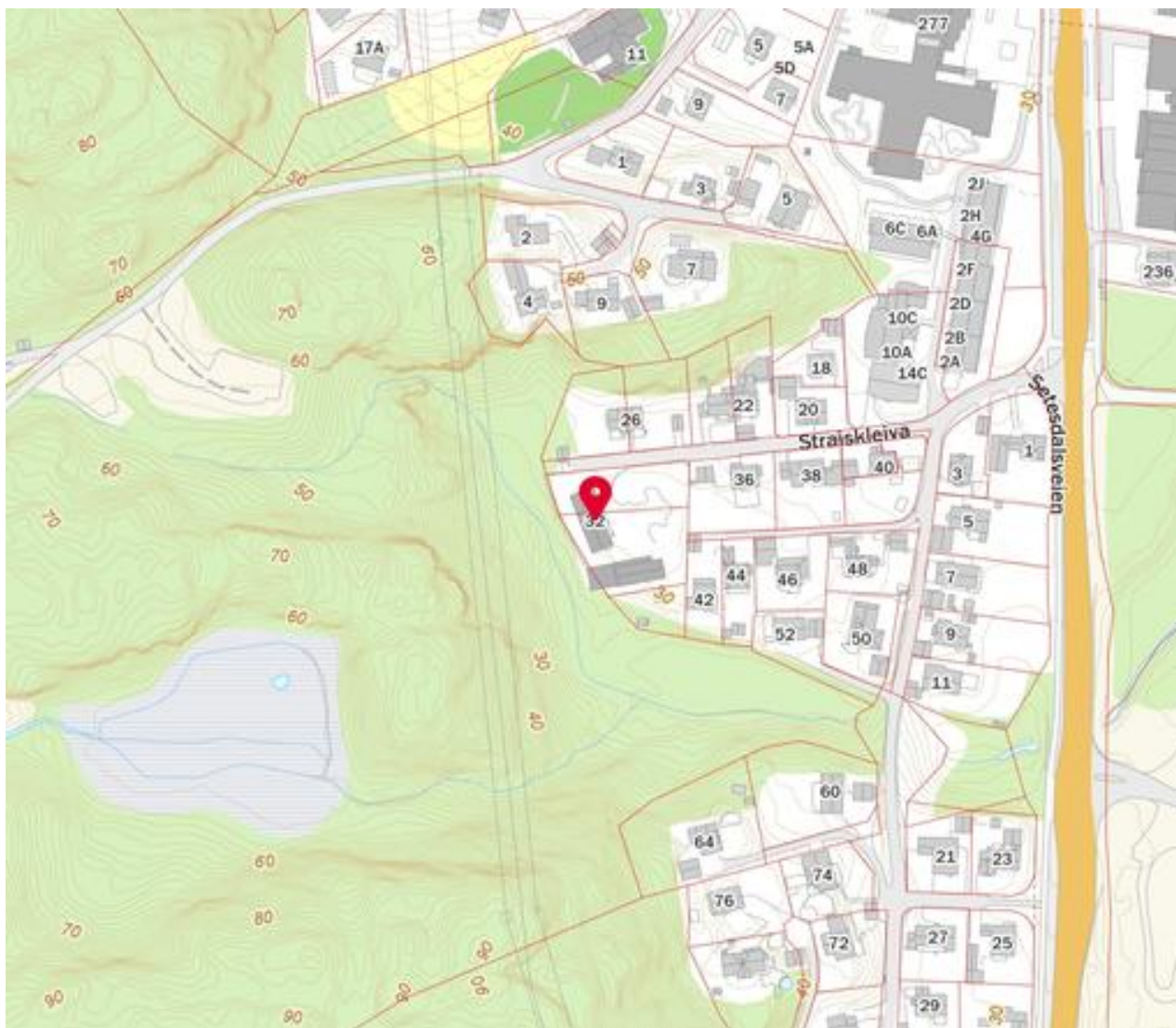
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





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 eiendom (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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrensingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:

Straiskleiva 32, 4618 Kristiansand s
Gnr. 18, bnr. 61 i Kristiansand kommune

Oppdragsnummer:

78220050

Meglerforetak: Sør-Vest Megleren AS

Saksbehandler: Tommy Svendsen

Telefon: 46 43 22 23

E-post: Tommy.Svendsen@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.04.2023

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



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They have long, straight, reddish-brown hair. They are wearing a light blue or grey long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre