





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 290 000,-
Omkostn.: Kr 183 600,-
Total ink omk.: Kr 7 473 600,-
Selger: Einar Ulrichsen
Janne Edvardsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1891
BRA-i/BRA Total 149/165 kvm
Tomtstr.: 288 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 1777
Oppdragsnr.: 1411250380

Romslig enebolig i ettertraktet del av Lund | Høy standard med klassiske innslag | Solrike

Sjarmerende og innholdsrik enebolig med skjermet beliggenhet på populære Lund – et attraktivt og sentralt boområde med kort vei til sentrum, Jegersberg, Berteskukta og alle nødvendige servicetilbud. Her bor du i et rolig og etablert nabolag med gode oppvekstsvilkår, nær barnehager, skoler, butikker, bakeri og kollektivtransport.

Verdt å merke seg:

3 soverom

2 bad og eget vaskerom

Romslig spisekjøkken

Lys stue med utgang til solrik og lettstelt uteplass

Gode lagringsmuligheter i kjeller (ikke målbart areal)

Parkering i garasje og på egen gårdsplass

En perfekt familiebolig med god planløsning, klassisk sjarm og nærhet til både natur og byliv!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 149 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 165 m²

TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 0 m² Gang og kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 86 m² Entré, stue, kjøkken, gang, trapperom, vaskerom med dusj, toalettrom og soverom

2. etasje

BRA-i: 63 m² Gang, 2 bad, bod, 3 soverom og omkleddingsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Loftetasjen har kun et godkjent rømningsvindu, og dette dekker da rømningsvei for 2 soverom. Dette betyr at loftetasjen kun er egnet brukt med 2 soverom. Et vindu på loft bør skiftes ut til godkjent rømningsvindu slik at alle tre soverom kan tas i bruk.

Garasje tegninger stemmer ikke med hva som er oppført.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

288 m²

Tomtebeskrivelse

Uteområdene er pent opparbeidet med steinlagt gårdsplass og skiferheller på uteplass mellom garasjen og boligen. Inntil garasjen er det oppført et takoverbygg over uteplassen. Tomten ligger skjermet til med hekk mot veien og naboene. Parkering i garasje med elbillader eller på gårdsplass. Dette er en bolig med god plass til både familien og gjester med en hyggelig og lettstelt hage der det er rom for lek og hygge!

Tomt:

Deler av taket (ca. 30cm-1m) ligger over tomtegrensen på gnr. 152 bnr. 576, denne eiendommen er en garasjerekke eid av 16 privatpersoner i et realsameie. Selger har foretatt en grensejustering fra borettslaget til Høybygg borettslag tidligere, men ikke søkt om grensejustering fra garasjerekken. Det foreligger godkjent grensejustering av ca. 2kvm fra gnr. 152, bnr. 574 datert Mai 2022, men det er ikke gått videre med noen søknad om grensejustering fra garasjerekken. Selger fraskriver seg ansvar for dette forholdet og kjøper overtar ansvar for å rette opp i dette, videre bruk uten grensejustering - og alle kostnader forbundet med dette. Kommunen og eller nabo kan komme med reaksjoner som tilbakeføring, sanksjoner, mm.

Beliggenhet

Velkommen til Østerveien 60 – en flott enebolig med en svært ettertraktet og sentral beliggenhet på Lund, et av Kristiansands mest populære og veletablerte boområder. Her bor du i et rolig og familievennlig nabolag, samtidig som du har umiddelbar nærhet til både natur og byliv.

Nærhet til det meste – både hverdag og fritid

Boligen ligger i gangavstand til en rekke fasiliteter, inkludert Universitetet i Agder (UiA), Spicheren treningssenter, Gimlehallen og flere matbutikker. I nærområdet finner du også bakeri, frisører, legesenter og tannlege – alt innen få minutters gange. Den nærmeste bussholdeplassen, Østerveien, ligger kun ca. 3 minutters gange unna og gir enkel tilgang til resten av byen. Til Kristiansand togstasjon og Kvadraturen (sentrum) bruker du rundt 9 minutter med bil, eller ca. 10 minutter med sykkel.

Naturopplevelser og rekreasjon rett utenfor døren

Lund byr på et bredt utvalg av friluftsmuligheter. Fra Østerveien 60 er det kort vei til det populære turområdet Jegersberg, som tilbyr både lysløyper, badevann og gode turstier

året rundt. I motsatt ende av Lund finner du Bertesbukta – en idyllisk badeplass med småbåthavn og sjøutsikt, perfekt for varme sommerdager.

Et område med livskvalitet i fokus

Lund er kjent for sitt trygge nærmiljø, gode kollektivtilbud og korte avstander til barnehager, skoler og fritidstilbud. Med Sør Arena, flere kafeer, nisjebutikker og treningssentre i nærheten, er dette et område som passer for både unge, familier og godt voksne.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Agder Bygg og Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i normal teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav. Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses.

Utvendig

Takflater er tekket med takstein av betong. Renner og nedløp i metall. Pipe er helbeslått. Trekonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon av tre. Vinduer i tre med 2-lags glass. De fleste vinduer er fra tidsrommet

2002-2005. To vinduer er fra 2022. Ytterdører i tre med malt overflate. 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass.

Innvendig

Boligen har innvendige overflater som fremstår i generell god stand og med lav slitasje i forhold til alder. Vegger har slette plater og panel med malt overflate. Gulver er belagt med malte furugulv, laminat og naturstein. Etasjeskille i tre. Støpt gulv i kjeller.

Bakerovn i kjeller bærer preg av alder og slitasje. Det er montert nytt røykrør i pipe. Det er en liten krypkjeller under boligen. Rommet oppleves som tørt og det er heller ingen andre symptomer på et fuktig miljø. Miljø i krypkjeller kan variere gjennom året. Det er anbefalt å holde krypkjeller under oppsikt. Innvendig trapp i tre med malt overflate. Innvendige dører i tre med malt overflate.

Vaskerom med dusj

Vaskerom fra 2003. Det er montert utslagsvask og dusjkabinett ble i følge eier montert i senere tid. Det er fliser på gulv og vegger er av malt strie. Det er varmekabler i gulvet. Malt overflate på vegger og himling. Fliser på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er tilstrekkelig. Plastsluk. Synlig membran i sluk. Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør. Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på vaskerom. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Bad

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje, gulvstående toalett og badekar. Det er varmekabler i gulvet. Badet er fra 2003. Fliser på vegger og malt panel i himling. Fliser på gulvet. Gulvet har flat utførelse. Lokalt fall til sluk i dusjsone. Sluk i dusj med synlig membran og klemring. Sluk under badekar er ikke innsperret. Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Mekanisk avtrekk og luftespalte i vindu. Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Bad 2

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje og gulvstående toalett. Baderommet er av eldre dato og tid for renovering nærmer seg. Fliser på vegger og malt overflate i himling. Fliser på gulv. Svakt fall til sluk i dusjsonen. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning er ukjent/skjult ved terskel. Plastsluk. Synlig membran i sluk. Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Ventil i himling samt åpnevindu. Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Kjøkken

Innredning med malte fronter og heltre benkeplate med malt overflate. Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

Spesialrom

Toalettrom med gulvstående wc og servant. Mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger er av kobber og plast.
- Avløpsrør er av plast og støpejern.
- Det mangelfull ventilering av de fleste rom. I hovedsak er det kun åpnevinduer som kan brukes til luftskifte i boligen. Det bør monteres lufteventiler i alle rom (oppholdsrom). 200l bereder fra 2012 plassert på vaskerom. Normal levetid på beredere er ca 15-25år.
- El-anlegg med automatsikringer.
- Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

Lovlighet - Enebolig

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

Lovlighet - Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Garasje tegninger stemmer ikke med hva som er oppført.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2025

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Gjensidige/95078031

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ladeboks på utsiden.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang m/ trapp, stue, kjøkken, gang 2, vaskerom, toalettrom, soverom

2. etasje: Gang m/ trapp, 3 soverom, walk-in closet, 2 bad, bod

Kjeller (ikke målbart areal pga takhøyde).

Parkering i garasje med lader eller innkjørsel.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > Loft > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer - 2

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom under terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med dusj > Overflater gulv
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med dusj > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Loft > Bad 2 > Overflater gulv
Våtrom > Loft > Bad 2 > Ventilasjon

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasje på tomt.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

95078031

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og peis.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 290 000

Kommunale avgifter

Kr 21 273

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og

abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.
Renovasjon kommer i tillegg.

Boligen har vannmåler. Vann og kloakk betales etter reelt forbruk av vann.
Normalforbruk vann er ca. 65 m³ pr. person pr. år.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 9 412,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 134 458

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 537 830

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1777 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/1777:

11.10.1966 - Dokumentnr: 6371 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.06.1901 - Dokumentnr: 900032 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1001 Gnr:43 Bnr:80

HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

01.01.2020 - Dokumentnr: 542224 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:1777

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, dette trolig grunnet bygningens alder. For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og de fleste tiltak. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Dette forutsetter at ombygging som er søknadspliktig er søkt og godkjent hos kommunen.

Det foreligger tillatelse til forandringsarbeid datert 17.03.1966.

Det foreligger tillatelse til oppføring av garasje datert 29.04.1988.

Det foreligger rammetillatelse til påbygg til eksisterende bolig datert 06.05.2002.

Det foreligger ferdigattest påbygg enebolig datert 03.12.2004.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i hovedsak samsvarer med dagens bruk. Ett unntak er at en innvendig vegg er fjernet, og at boligens gamle del nå har to soverom i stedet for tre. Det anbefales at det monteres rekkverk foran vindu/dør på hovedsoverommet, da dette går helt ned til gulvet og kan åpnes. Soverommet i 1. etasje er i de opprinnelige tegningene angitt som kontor/bibliotek. Endringene er innenfor hoveddel til hoveddel og er derfor ikke søknadspliktige.

Garasje:

Det foreligger også godkjente og byggemeldte tegninger for garasjen. Opprinnelig tegning viser en dobbel garasje, men denne er i dag oppført som en enkel garasje med takoverbygg over en uteplass mot øst. Dette utgjør et avvik fra tegningene.

Kjøper overtar ansvar og risiko for videre bruk av boligen og garasjen slik de fremstår i dag, inkludert eventuelle pålegg fra kommunen. Det gis ingen garanti for at dagens bruk lar seg godkjenne i ettertid. Dersom det foreligger krav i lov, forskrift eller reguleringsplan som ikke er eller kan oppfylles, kan kommunen kreve at rom eller deler av bygg settes tilbake til godkjent tilstand. Alle kostnader knyttet til dette vil påhvile kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan for området er "Kjempegraven" vedtatt 1959 og har boligformål.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

182 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

183 600 (Omkostninger totalt)

199 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

202 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 473 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 489 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 492 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 183 600

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

X

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf basis

3 700 Kommunale opplysninger

12 990 Markedspakke
9 990 Oppgjørshonorar
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
29 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 168 760

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.08.2025





















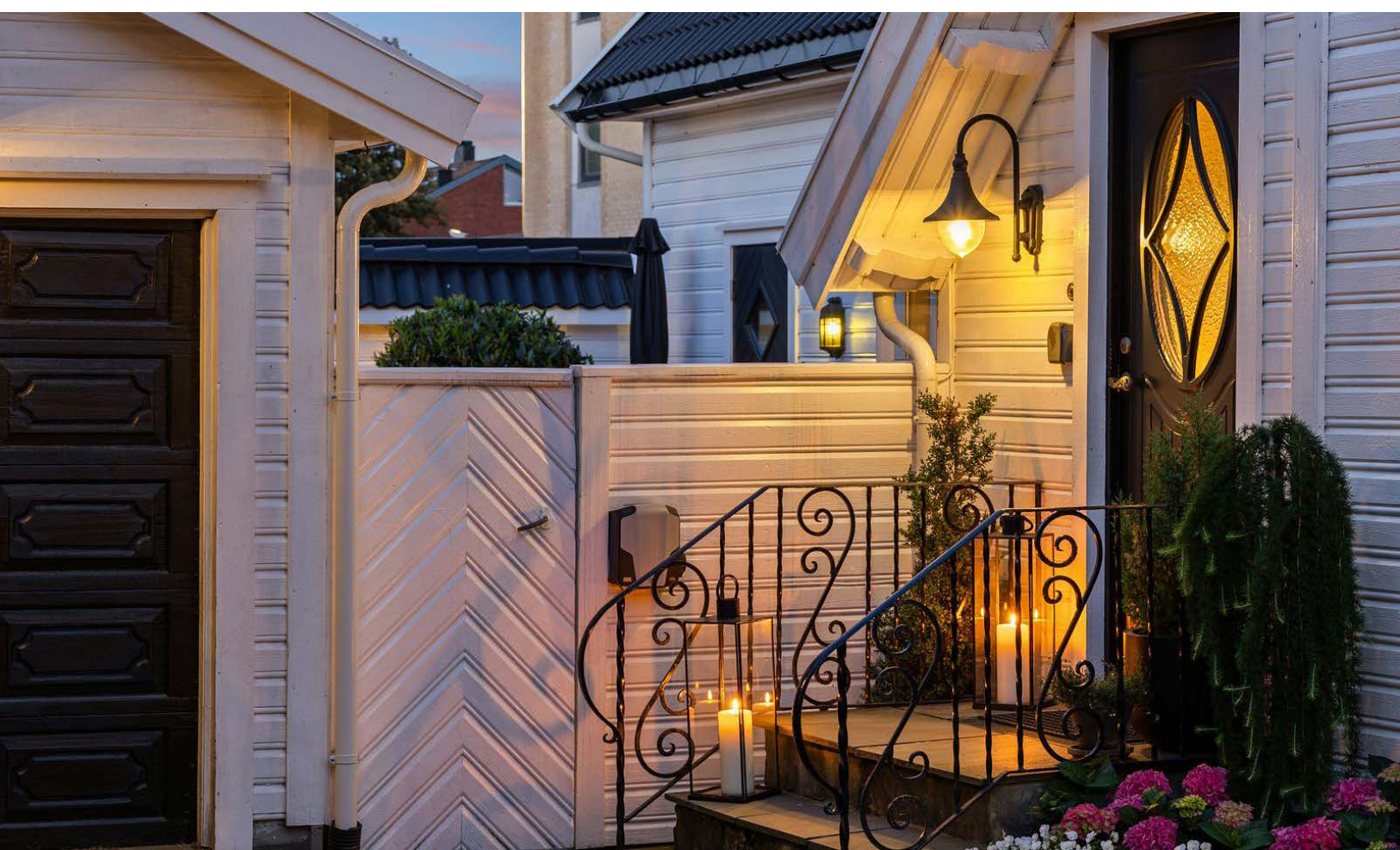


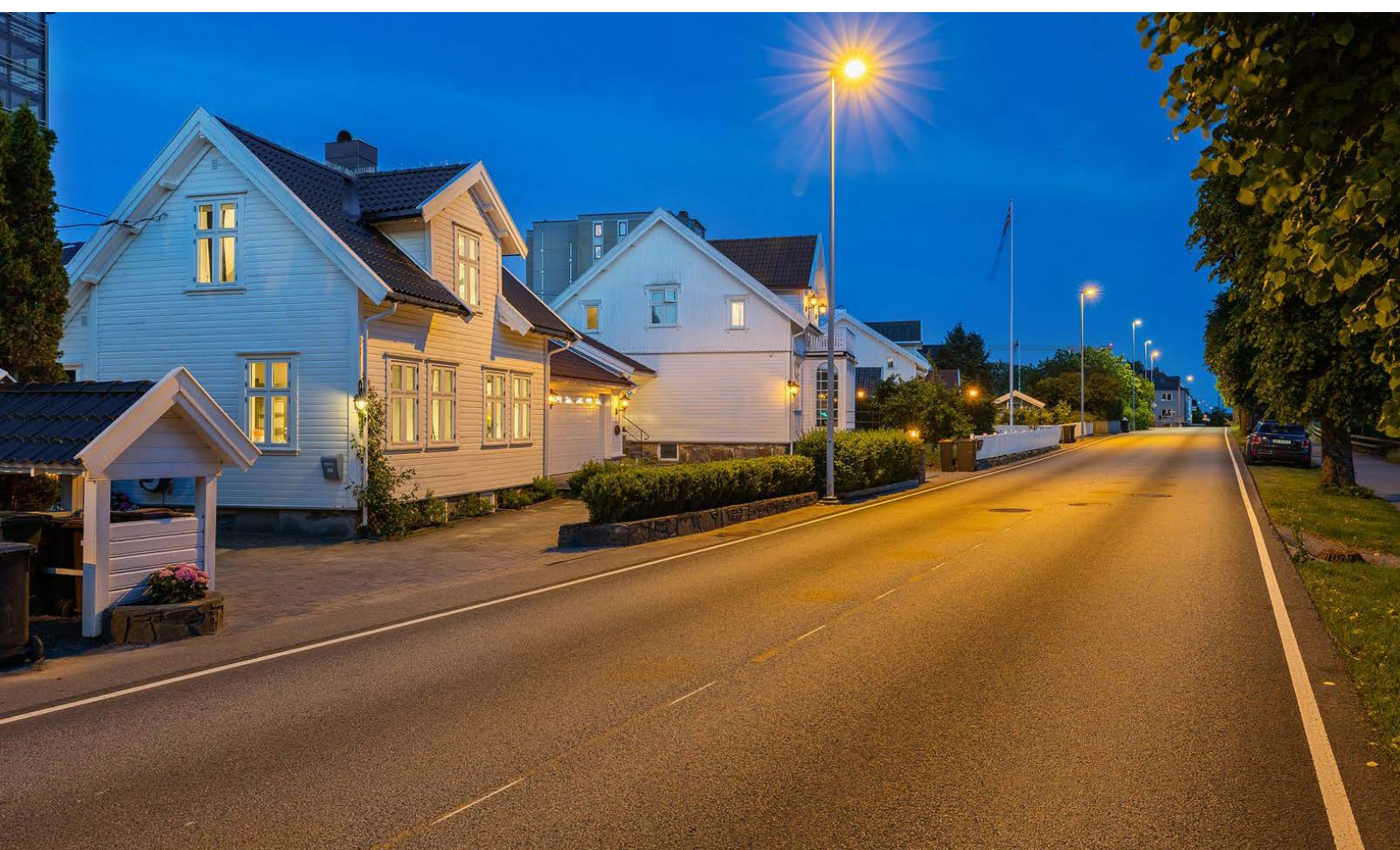














Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Østerveien 60 , 4631 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1777

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 09.06.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 14661-1337

Referansenummer: ST1205

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS

Vår ref:



AGDER BYGG
& TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Agder bygg og takst as

Bedriften tilbyr takst tjenester i form av tilstandsrapporter, verditaksering, uavhengig kontroll våtrom samt trykktest av bygninger. Som navnet også tilsier har bedriften tømrere som kan påta seg et bredt spekter av nybygg og rehabiliteringsarbeider. Bedriften har base i Kristiansand kommune, men vi kan tilby takseringstjenester i hele Agder-fylket. Agder bygg og takst as er medlem hos Norsk takst og er således underlagt obligatorisk etterutdanning samt forsikringsordning.

Rapportansvarlig

Odd-Einar Grefstad

Odd-Einar Grefstad

odd@agderbt.no

915 63 064



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i normal teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 1891

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflater er tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp i metall. Pipe er helbeslått. Trekonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon av tre.
Vinduer i tre med 2-lags glass. De fleste vinduer er fra tidsrommet 2002-2005. To vinduer er fra 2022.
Ytterdører i tre med malt overflate. 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige overflater som fremstår i generell god stand og med lav slitasje i forhold til alder. Vegger har slette plater og panel med malt overflate. Gulver er belagt med malte furugulv, laminat og naturstein.
Etasjeskille i tre. Støpt gulv i kjeller.
Bakerovn i kjeller bærer preg av alder og slitasje. Det er montert nytt røykrør i pipe.
Det er en liten krypkjeller under boligen. Rommet oppleves som tørt og det er heller ingen andre symptomer på et fuktig miljø. Miljø i krypkjeller kan variere gjennom året. Det er anbefalt å holde krypkjeller under oppsikt.
Innvendig trapp i tre med malt overflate.
Innvendige dører i tre med malt overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med dusj.
Vaskerom fra 2003. Det er montert utslagsvask og dusjkabinett ble i følge eier montert i senere tid. Det er fliser på gulv og vegger er av malt strie. Det er varmekabler i gulvet.
Malt overflate på vegger og himling.
Fliser på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er tilstrekkelig.
Plastsluk. Synlig membran i sluk.
Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.
Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.
Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på vaskerom.
Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Bad

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnise, gulvstående toalett og badekar. Det er varmekabler i gulvet. Badet er fra 2003.

Fliser på vegger og malt panel i himling.

Fliser på gulvet. Gulvet har flat utførelse. Lokalt fall til sluk i dusjsone.

Sluk i dusj med synlig membran og klemring. Sluk under badekar er ikke inspisert.

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Mekanisk avtrekk og luftespalte i vindu.

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Bad 2

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnise og gulvstående toalett. Baderommet er av eldre dato og tid for renovering nærmer seg. Fliser på vegger og malt overflate i himling.

Fliser på gulv. Svakt fall til sluk i dusjsonen. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning er ukjent/skjult ved terskel.

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Ventil i himling samt åpnevindu.

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med malte fronter og heltre benkeplate med malt overflate.

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående wc og servant. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobber og plast.

Avløpsrør er av plast og støpejern.

Det mangelfull ventilering av de fleste rom. I hovedsak er det kun åpnevinduer som kan brukes til luftskifte i boligen. Det bør monteres luftventiler i alle rom (oppholdsrom).

200l bereder fra 2012 plassert på vaskerom. Normal levetid på beredere er ca 15-25år.

El-anlegg med automatsikringer.

Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

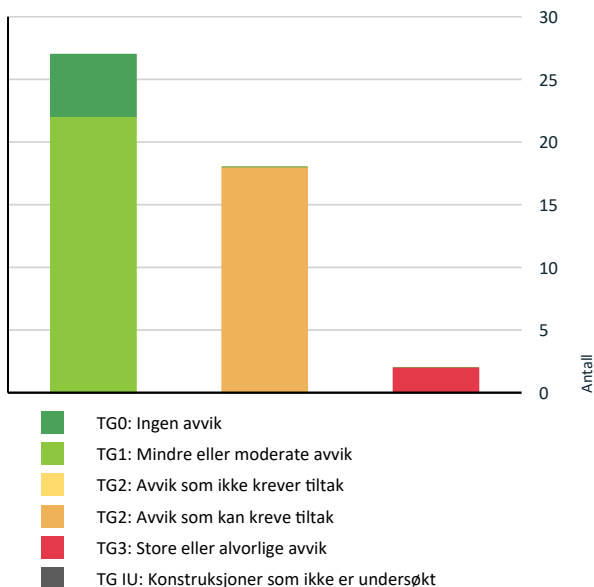
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Garasje tegninger stemmer ikke med hva som er oppført.

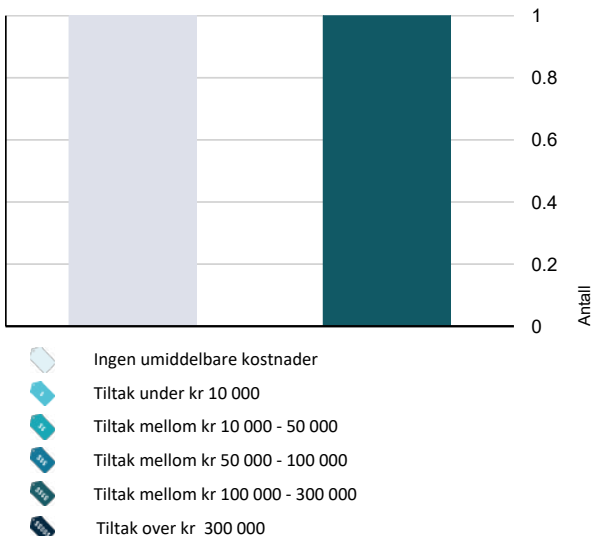
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis betydelig knirk i gulver på loft, dette gjelder også i tilbygget.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Loft > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Klemring mangler i sluk i dusj. Sluk ved servant er ikke mulig å inspisere eller rengjøre, sluk i dusj er anboret på denne. Det er uheldige rørgjennomføringer i gulv som kan være utette.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler rekkverk og barnesikring på vindu på loft.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Bakerovn i kjeller har betydelig slitasje, sprekker og manglende/løse teglstein.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er avvik:

Det er noe tegn til fuktoppsug i gulv/vegg i kjeller, men ingen tegn til skader.

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Resten av rommet er avskåret fra tilgang på sluk ved eventuelle lekkasjer.

Fuger i dusjsone har betydelig slitasje.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik:

Det mangler håndløper i deler av trapp. Trapp er smalere og brattere enn hva dagens standard tilsier.

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er begrenset adgang til sluk under badekar.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

El-anlegg med automatsikringer.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom med dusj > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom med dusj > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1891

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Boligen ble utvidet.
------	---------	----------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med takstein av betong. Eier opplyser at taktekking er fra 2022, det ble da byttet taksten samt takpapp og lekter/sløyfer. Taktekking fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Taktekking bør inspiseres minst en gang i året, i den forbindelse må utskiftning av enkelte knekte stein kunne forventes.



Taktekking

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Pipe er helbeslått. Eier opplyser at utvendige beslag ble skiftet sammen med taktekking i 2022. Utvendige beslag fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med liggende kledning. Kledning på tilbygg er fra 2003. Det er også skiftet ut deler av kledning i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Lufting bak kledning bør utbedres om mulig.



Mindre råteskade i bunnstokk ved inngangsdør.



Betydelige råteskader mot veien.



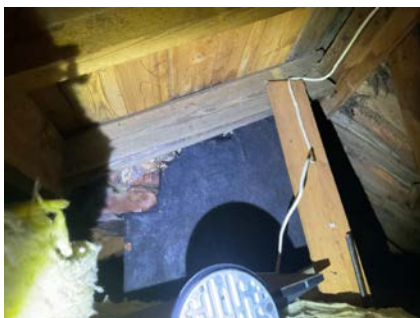
Flere områder har behov for vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon av tre. Konstruksjonen er begrenset kontrollert fra luke. Det er tegn til god lufting. Fuktmerker på undertak er sannsynligvis fra før takteking ble skiftet i 2022. Skjevheter må kunne forventes i takkonstruksjoner med denne alderen.



TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags glass. De fleste vinduer er fra tidsrommet 2002-2005. To vinduer er fra 2022. Vinduer fremstår i god stand. Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Vinduer - 2

To vinduer på loft mangler utvendig rekkverk. Barnesikring på et vindu er også ødelagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk og barnesikring på vindu på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk eller barnesikring bør monteres.



Vinduer på loft.

TG 1 Dører

Ytterdører i tre med malt overflate. 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass.

Dører er fra rundt 2002 og fremstår i normal god stand.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har innvendige overflater som fremstår i generell god stand og med lav slitasje i forhold til alder. Vegger har slette plater og panel med malt overflate. Gulver er belagt med malte furugulv, laminat og naturstein.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Støpt gulv i kjeller. Det er funnet betydelig planavvik på gulver i eldre del, dette er ansett som normalt sett utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis betydelig knirk i gulver på loft, dette gjelder også i tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tiltak mot knirk kan vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Bakerovn i kjeller bærer preg av alder og slitasje. Denne bør utbedres av fagfolk før bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bakerovn i kjeller har betydelig slitasje, sprekker og manglende/løse teglstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bakerovn bør utbedres før bruk.



Bakerovn i kjeller.



Flere stein som mangler eller er løse.

! TG 1 Pipe og ildsted - 2

Peisinnatts er montert i stue. Pipe er av murt teglstein. Eier opplyser at pipe ble rehabilitert med nytt innvendig røykrør etter en pipebrann i 2017.



Peisinnatts.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har synlige yttervegger av mur/stein og hulltaking er derfor ikke mulig. Søk med fuktindikator har vist tegn til noe fuktoppsug i gulv/vegg flere steder. Dette er ansett som normalt. Kjeller vil fungere godt slik den er i dag, men det er ikke anbefalt å innrede kjeller ute å først drenere rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe tegn til fuktoppsug i gulv/vegg i kjeller, men ingen tegn til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom kjeller ønskes innredet bør drenering utvendig utføres først.



Fuktsøk i kjeller

! TG 1 Kryp kjeller

Det er en liten krypkjeller under boligen. Rommet oppleves som tørt og det er heller ingen andre symptomer på et fuktig miljø. Miljø i krypkjeller kan variere gjennom året. Det er anbefalt å holde krypkjeller under oppsikt.

Tilstandsrapport



Liten krypkjeller.

TO 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det mangler håndløper i deler av trapp. Trapp er smalere og brattere enn hva dagens standard tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Store åpninger i rekkverk.

TO 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre med malt overflate. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

Generell

Vaskerom fra 2003. Det er montert utslagsvask og dusjkabinett ble i følge eier montert i senere tid. Det er fliser på gulv og vegger er av malt strie. Det er varmekabler i gulvet.



Vaskerom i 1etg.

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

TO 1 Overflater vegger og himling

Malt overflate på vegger og himling. Ingen tegn til svikt.

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

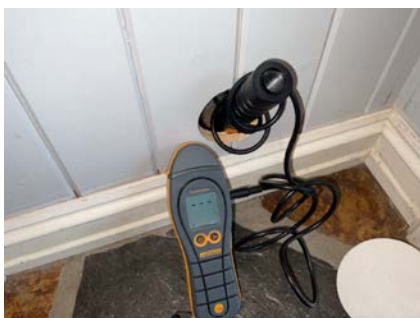
! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på vaskerom. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Hull tatt i gang

LOFT > BAD

Generell

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnise, gulvstående toalett og badekar. Det er varmekabler i gulvet. Badet er fra 2003.



Bad på loft.

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt panel i himling. Ingen tegn til svikt.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Gulvet har flat utførelse. Lokalt fall til sluk i dusjsone. Det er nærliggende å tro at det ligger to lag med fliser i dusjsone.

Vurdering av avvik:

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

Resten av rommet er avskåret fra tilgang på sluk ved eventuelle lekkasjer.

Fuger i dusjsone har betydelig slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør lages hull slik at lekkasjevann fra rommet kan renne til sluk.

LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj med synlig membran og klemring. Sluk under badekar er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset adgang til sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj.

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og luftespalte i vindu.

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Hull tatt bak dusj.

LOFT > BAD 2

Generell

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje og gulvstående toalett. Baderommet er av eldre dato og tid for renovering nærmer seg.

LOFT > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.

LOFT > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Svakt fall til sluk i dusjsone. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning er ukjent/skjult ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold på gulv bør utbedres når badet en gang renoveres.

LOFT > BAD 2

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Klemring mangler i sluk i dusj. Sluk ved servant er ikke mulig å inspisere eller rengjøre, sluk i dusj er anboret på denne. Det er uheldige rørgjennomføringer i gulv som kan være utette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluker og membran bør utbedres. Levetid på membran er ansett som oppbrukt. Tid for renovering nærmer seg. Det kan være fare for lekkasjer fra dette badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig membran, men klemring mangler.



Sluk er ikke mulig å rengjøre

Tilstandsrapport



Uheldige gjennomføringer i gulv.

LOFT > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

LOFT > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling samt åpnevindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Hull tatt på soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter og heltre benkeplate med malt overflate. Kjøkkenet er levert av Ikea og ble montert rundt 2003. Det er mindre skader på fronter noe som er ansett som normalt i forhold til alder. Eier opplyser at fronter kan byttes ut med dagens fronter fra Ikea.



Kjøkken.



I vaskeskap.



Mindre skader på flere fronter.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med gulvstående wc og servant. Mekkanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber og plast. Ingen tegn til lekkasjer, stoppekran er lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Vannskap i tilbygg.



Vann inntak med stoppekran. Vannrør av kobber.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast og støpejern. Ingen tegn til lekkasjer er registrert.

Vurdering av avvik:

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



Avløp av støpejern.

! TG 2 Ventilasjon

Det mangelfull ventilering av de fleste rom. I hovedsak er det kun åpnevinduer som kan brukes til luftskifte i boligen. Det bør monteres lufteventiler i alle rom (oppholdsrom).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmtvannstank

200l bereder fra 2012 plassert på vaskerom. Normal levetid på beredere er ca 15-25år. Ingen tegn til lekkasjer.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-anlegg i tilbygg er fra 2022. El-anlegg i resterende deler av boligen er av varierende eldre dato.

Tilstandsrapport

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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er mest sannsynlig av løsmasser. Ingen synlige tegn til svikt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er stedvis registrert grunnmursplast, men omfanget av denne er ukjent. Drenering er sannsynligvis av betydning alder. Kjeller er ikke innredet og faren for skader er derfor liten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmurer av naturstein samt betong og mur på murer av nyere dato. Det er ikke registrert vesentlige sprekker.



Grunnmur av naturstein.

! TG 0 Terrenghforhold

Uteområder har tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger. Stikkledninger ble i følge eier skiftet ut rundt 2016. Stoppekran er plassert i gårdsplass.

Utvendige stikkledninger er nedgrav og ikke tilgjengelig for inspeksjon, men det er ikke avdekket tegn på svikt. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

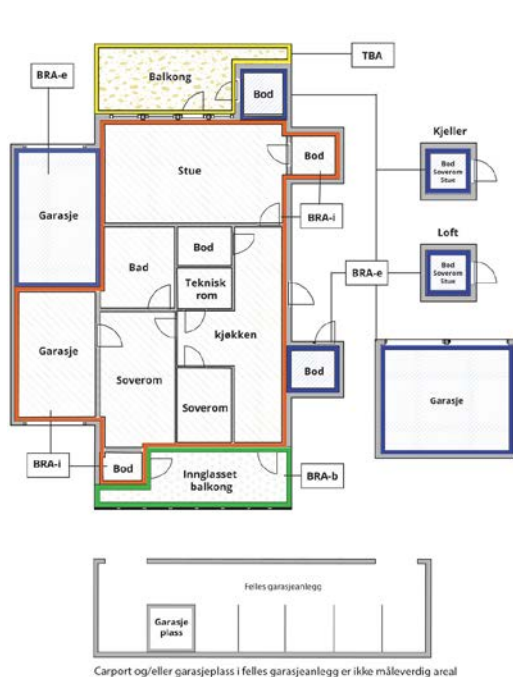
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	86			86	60		86
Loft	63			63		15	78
Kjeller						23	23
SUM	149				60	38	187
SUM BRA	149						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Toalettrom, Vaskerom med dusj, Gang, Gang 2, Kjøkken, Soverom, Trapperom, Entré, Stue		
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad, Bad 2, Bod, Omklingsrom		
Kjeller	Gang, Kjeller rom		

Kommentar

Åpent areal (TBA) er omtrentlig oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført flere utskiftninger og oppgraderinger de siste 5 år.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftetasjen har kun et godkjent rømningsvindu, og dette dekker da rømningsvei for 2 soverom. Dette betyr at loftetasjen kun er egnet brukt med 2 soverom. Et vindu på loft bør skiftes ut til godkjent rømningsvindu slik at alle tre soverom kan tas i bruk.

Romhøyde i kjeller er under 1,9m og derfor ikke måleverdig.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje tegninger stemmer ikke med hva som er oppført.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Garasje fikk ny takteking i 2022.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	2
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2025	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør
	Turid Wæhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1777		0	288 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østerveien 60

Hjemmelshaver

Flaa Gjermund, Wæhre Turid

Siste hjemmelsovergang

År

2015

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

I følge eier.

Standard

Garasjen holder en enkel standard.

Vedlikehold

Overflater fremstår med normal grad av vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående garasje som er enkelt konstruert. Taket har saltak utforming og er bygget av plassbygde takstoler i tre. Taket er tekket med takstein av betong og et undertak av tjæreapp og takbord. Vegger har bindingsverk i tre og fasader er kledd med liggende kledning. Renner og nedløp i stål. Det er montert dør og port i tre. Bygningen er fundamentert på en ringmur og gulv i betong.

Garasjen fremstår i generell god stand, det likevel enkelte momenter som kjøper bør være oppmerksom på:

- Det er funnet mindre råteskader i belistning som står nærme terrenget.
- Dør og port har tegn til slitasje.
- Port er ikke i bruk, da garasjen brukes som bod. Hengsler og løpehjul på port bør re-monteres dersom port ønskes brukt.

Normalt vedlikehold bør påregnes i tiden som kommer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2025		Gjennomgått	6	Nei
Eier	09.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.04.2022		Gjennomgått	19	Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	11.06.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250380	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Janne Edvardsen	Einar Ulrichsen
Gateadresse	
Østerveien 60	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	95078031

Document reference: 1411250380

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skiftet tak

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks på utsiden

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250380

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250380

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Edvardsen	071454af3ed6a58351df30 b2d59f0998d4dbf60b	13.08.2025 13:55:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Einar Ulrichsen	f1d421b902cde2aa476151 7e86f5d8756c2c1829	13.08.2025 08:55:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250380

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Meglerrapport



Eiendom: Østerveien 60
GID: 152/1777/0/0
Betaler navn: FLAA GJERMUND
Utskrevet: 13.05.2024 14:12

	Nettopris	Bruttopris
Eiendomsskatt:		
4100 - Eiendomsskatt	9 412,70	9 412,70
Feie:		
5200 - Feie -og tilsynsavgift	330,00	412,50
Vann:		
1010 - Abonnementsgebyr vann	1 324,80	1 656,00
1211 - Forbruk vann stipulert	1 673,20	2 091,50
Kloakk:		
2010 - Abonnementsgebyr avløp	2 479,20	3 099,00
2211 - Forbruk avløp stipulert	3 681,04	4 601,30
Totale kommunale avgifter pr. år:	18 900,94	21 273,00

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

Dersom eiendommen har koblingsgebyr 2300 slam tilknyttet har denne septiktank / slamavskiller.

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	4204
REGISTRERINGSKOMMUNEID	1001
REGISTRERINGSKRETSNR	3
HUSLØPENR	126
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAV	BUSTADHUS, ØSTERVEIEN 60, LUND (VESTERHUS)
LENGDE	710
BREDDE	520
ANTALL SKORSTEINER	1
FELTREGISTRERT AV	RES
FELTREGISTRERT DATO	09.09.1991
REGISTRERINGSMERKNAD	KRISTIANSAND 9-9-1991 SIGBJØRN DANIELSEN
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1.5
ETASJE, MERKNAD	1ETG. I FLØY MOT Ø
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1900-1924
BYGGETID, MERKNAD	BYGD I 1902-1903 IFLG. EIER SØRENSEN
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Selvstendig, frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG FUNKSJON, MERKNAD	KALLES: VESTERHUS
OPPRINNELIG FUNKSJON, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, MERKNAD	VOGNMANN
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, USIKKER	Nei
UNDER BYGNING, MERKNAD	BETONG UNDER DELER AV ØSTFLØY
UNDER BYGNING, USIKKER	Nei
KJELLER, MERKNAD	KJELLER UNDER HOVEDHUSET
KJELLER, USIKKER	Nei
YTTERVEGG, MERKNAD	Ø OG S-VEGG FLØY SATT OPP AV SEMENTBLOKKER, MULIGENS STÅENDE PLANK
YTTERVEGG, USIKKER	Ja
FASADE, MERKNAD	STAFFPANEL, PUSSEDE SEMENTBLOKKER PÅ Ø OG S-VEGG AV FLØY
FASADE, USIKKER	Nei
TAKFORM, MERKNAD	ARKER MOT Ø MED PULTTAK, MOT V SALTAK
TAKFORM, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	K. SØRENSEN, VOGNMANN
BYGGHERRE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED WALINDA (WALLY) SØRENSEN SKITGAILO, ØSTERVEIEN 60, 4631 KRISTIANSAND SE VEDLAGT FOTOSERIE HUSET HAR ILDSTED OG BAKEROVN I KJELLEREN. FAR TIL EIER SØRENSEN DREV VOGNMANNNSFORRETNING I HUSET. HUSET VAR OPP- RINNELIG IKKE STØRRE ENN DEN VESTLIGE DELEN, 710 X 520.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

Kr.sand S.
XXXXXXX

227/66
EM/tw

Herr Thørleif Tørresen
Flekkerøy

Matr.nr. 60 - Østerveien - forandringsarbeid.

Deres søknad datert 8. mars d.å. er mottatt.

Forutsatt naboenes samtykke innhentes, godkjennes forandringsarbeidet som anmeldt.

Rørleggerarbeidet anmeldes særskilt til ingeniørvesenet av autorisert rørlegger.

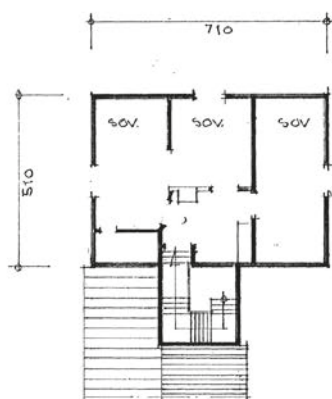
Bad og W.C. må ha vanntett golv og ventileres i samsvar med gjeldende bestemmelser. Bad må ha golvsluk.

Den gamle berge må gjenfylles når nyanlegget er godkjent og tatt i bruk.

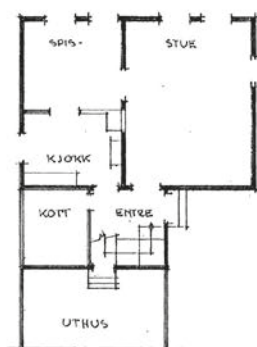
Bygningskontrollen i Kristiansand, den 17. mars 1966


E. Moen
bem.

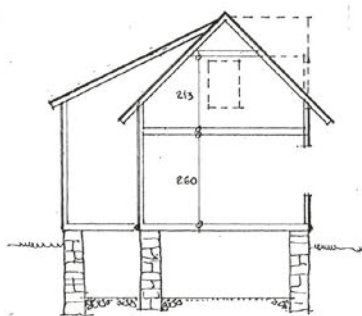
Gjenpart: helserådet
ingeniørvesenet



2. ETASJE



1. ETASJE



SNITT



MOT ØSTERVEIEN



MOT ØST



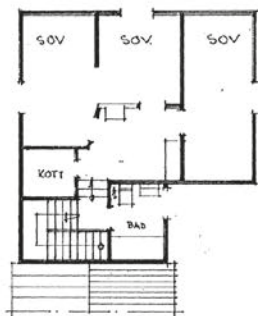
MOT VEST

MOTTATT
15. MRS. 1978
227/14

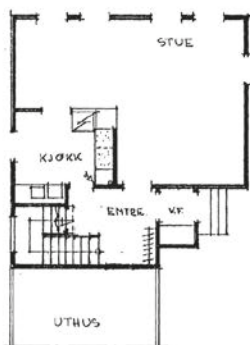
1.

ØSTERVEIEN 60
OPPMALING M - 1:100
3 - 5 - 66 *Snut Olsen*

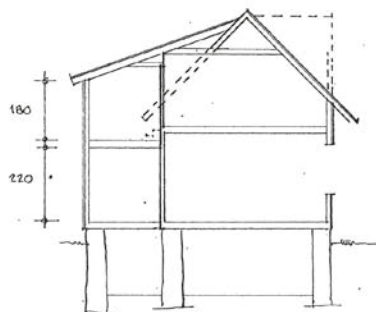
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



2. ETASJE



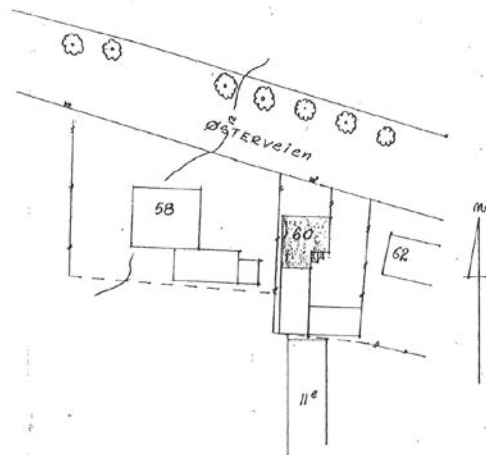
1. ETASJE



SNITT

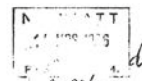


MOT ØST



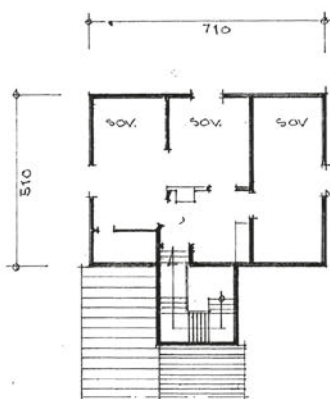
MOT VEST

Godkjent 14/3 1966
Kristiansund Byggeskontroll

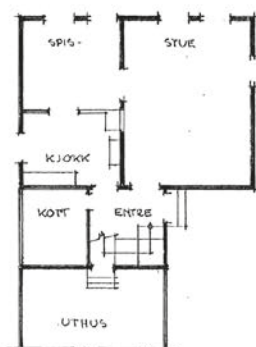


ØSTERVEIEN 60
INNREDNING AV BAD MM. MAL 1:100, - 1:500
3-3-66 Ernst Helmer

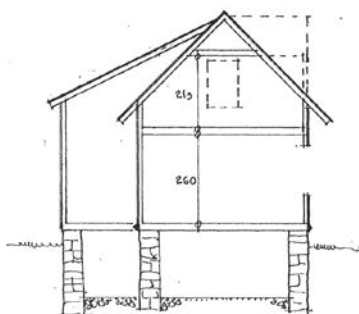
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



2. ETASJE



1. ETASJE



SNITT



MOT ØSTERVEIEN



MOT ØST



MOT VEST

MOT IATT
14. MRS. 1978
RØYINGSA
22/11

ØSTERVEIEN 60
OPPMÅLING M - 1:100
3-3-66 Ernst Olsen

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

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Edmund Skeigailo
Østerveien 60
4631 KRISTIANSAND S.

285/88
RH/rh

29.4.1988

ØSTERVEIEN 60 - GARASJE

Bygningssjefen godkjenner Deres byggesøknad av 7.3.1988 på følgende vilkår:

Byplankontorets bemerkninger i påtegning av 14.4.1988 må etterkommes.

Byggherren foretar avmerking av bygningens høyde og plassering i marken. Bygningskontrollen skal varsles når avmerking er foretatt, jfr. byggeforskriftens kap. 14:3.

Vegg og tak mot Østerveien 62 må utføres i bygningsbrannklasse 30 B

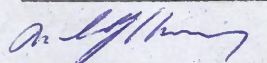
Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

Garasjen settes på et forsvarlig støpt eller murt underlag.

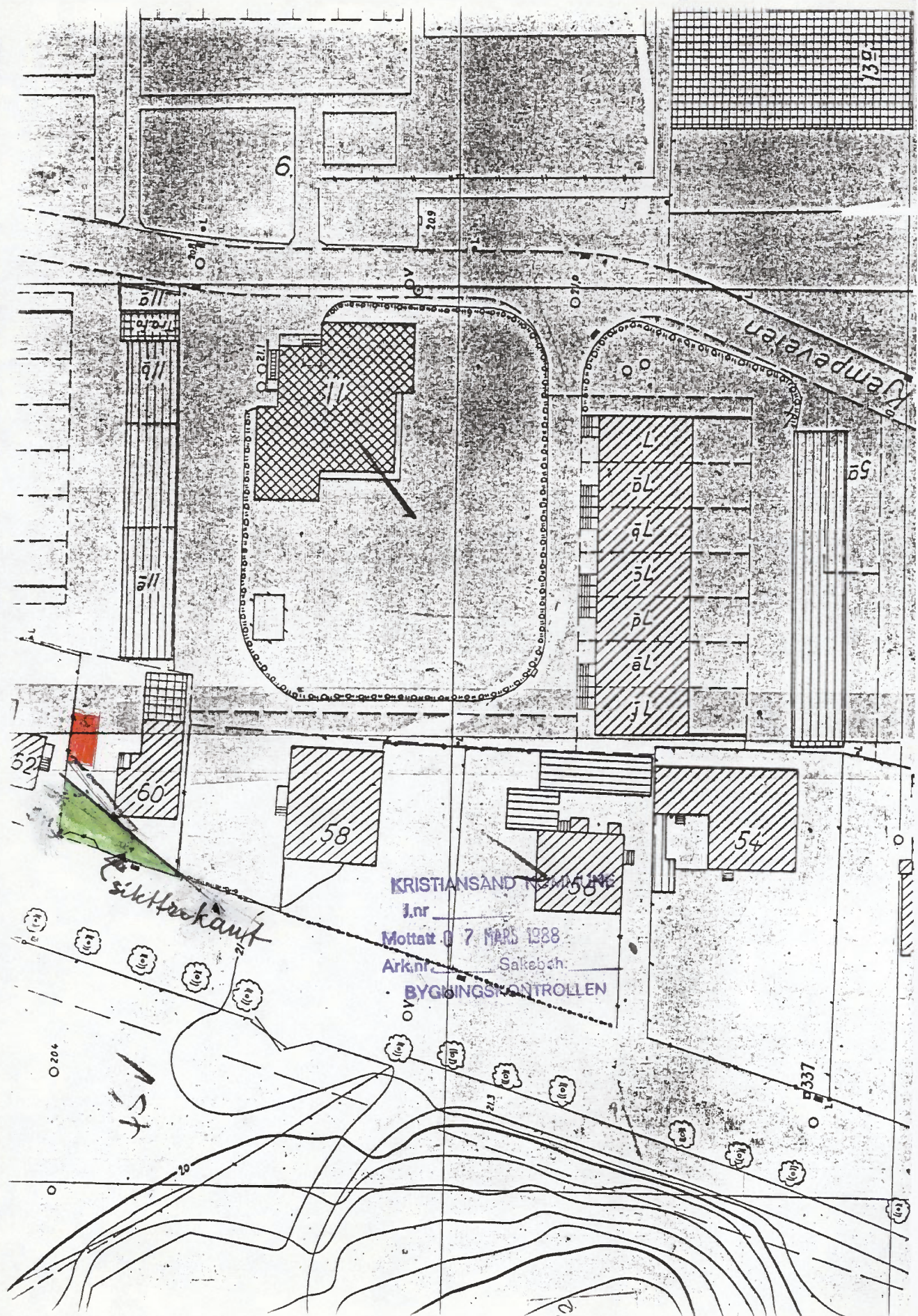
Ventilasjon i garasjen må utføres i henhold til byggeforskriftene og veilednings kap. 47:55.

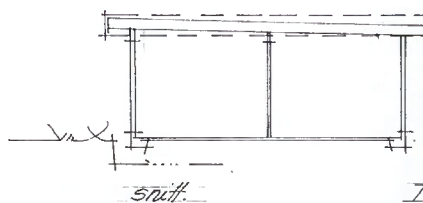
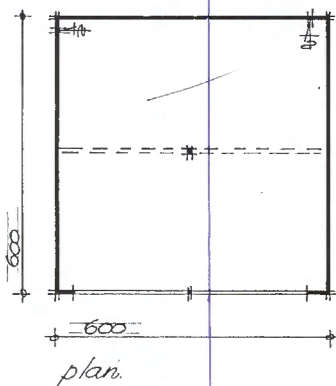
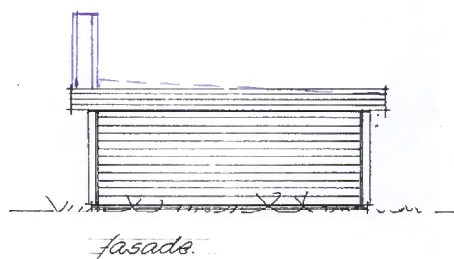
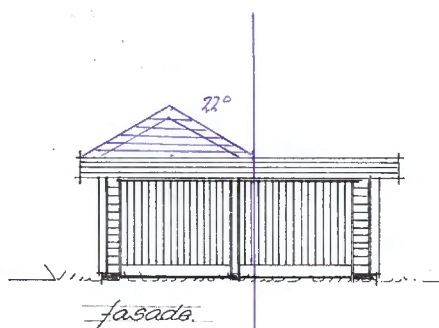
Gebyr kr. 500.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 52742.....


A. Ersdal


Rudolf Hennig

Vedlegg





KRISTIANSDAL KOMMUNE
Ant.
Motat 0 7 Mrt. 1938
Öfver, ...
BYGNINGSKONTOLLEN

TYPETEGLNING NR. 13.

ADRESS:
GARAGE, TOR
fasader, plan og snitt
Tmåleskalle 1:100.
Kristiansund bygningsadministrasjon juli 1974.

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



Asplan Viak Sør A.S.
Østre Strandgate 45
4610 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200203333-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hansen Geir

Dato: 06.05.2002

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	ØSTERVEIEN 60	Eiendom:	152/1777
Tiltakshaver:	Anne K. og Kristen Ribe	Adresse:	Tjønneheia 60, 4640 SØGNE
Søker:	Asplan Viak Sør A.S.	Adresse:	Østre Strandgate 45, 4610 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Påbygg

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden.

Søknaden omfatter påbygg til eksisterende bolig.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden omfatter påbygg til eksisterende bolig. Nytt bruksareal 67 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for området er Langes plan. Godkjent 1922. Formål bolig. Det er ingen reguleringsbestemmelser knyttet til planen og det vil derfor være kommuneplanen som legger føringer. I kommuneplanen er området karakterisert som «bebygde områder og områder som er regulert til utbygging». En godkjenning vil ikke vanskeliggjøre senere planarbeid i området.

Bygget ligger inne i Kulturminnevernplanen for Kristiansandsand kommune i kategori 3. Dette gjelder i første rekke hovedhuset. Søknaden omfatter påbygging av tilbygg som er satt opp i 1960 årene. Saken er forelagt arkitekt ved plan- og bygningsetaten som mener vi kan godkjenne søknaden. Det skal ikke gjøres noe med fasade på hovedhus, bare små endringer innendørs.

Kontrollplan for prosjektering:

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent. Det forutsettes at fasader mot naboer som ligger nærmere enn 4 meter fra grense bygges i materialer som holder EI 30 krav.



Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen viser til ovennevnte og godkjenner påbygging av tilbygg i Østerveien 60 som omsøkt.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyr:

Gebyr kr. 3395,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg, og sendes det enkelte foretak.

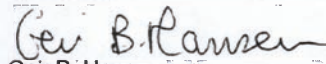
Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Klageadgang:

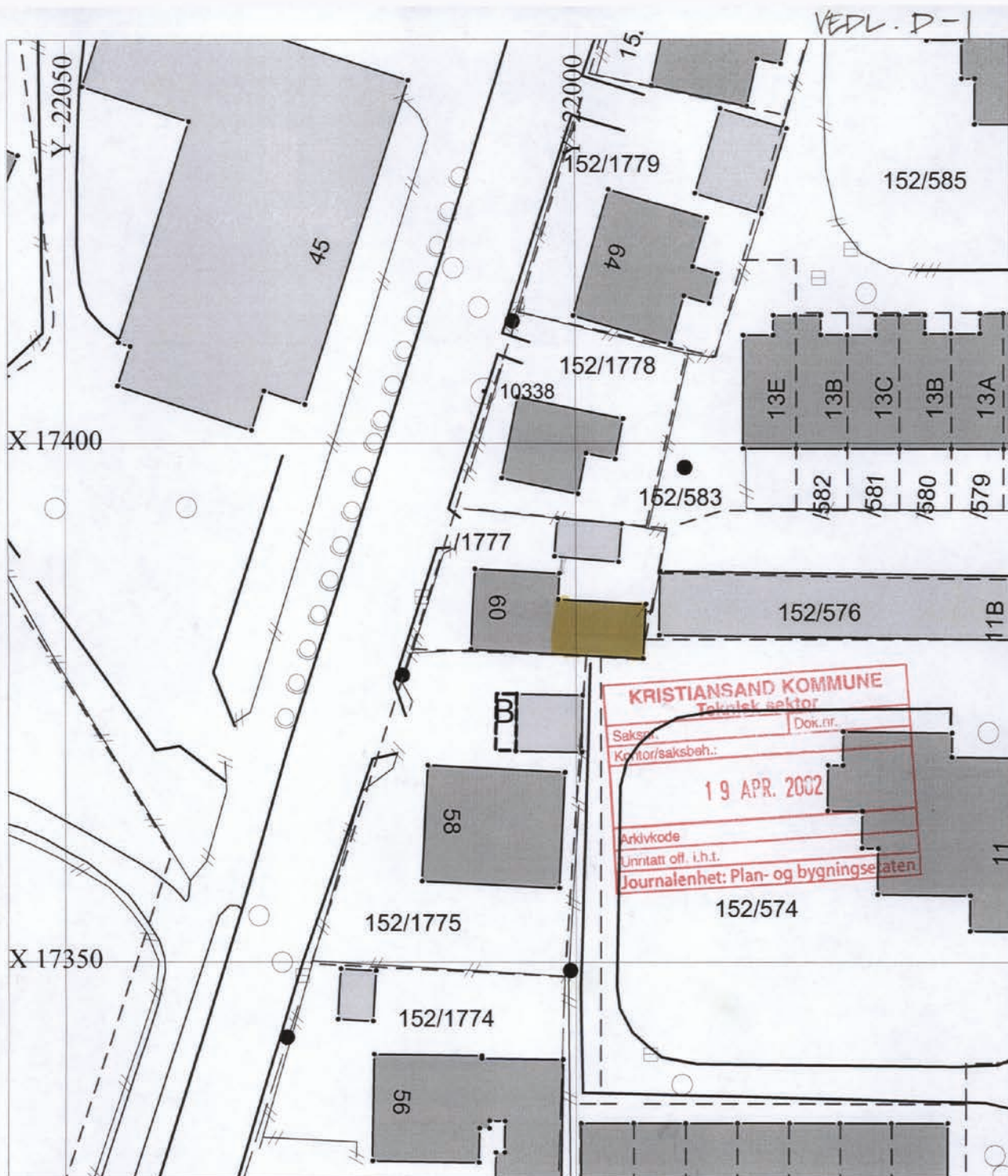
Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Med hilsen



Geir B. Hansen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



**FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET**

NB! Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Gnr.: 152

Bnr.: 1777

Målestokk= 1:500

Adresse: Østerveien 60

Kartblad: K004-05-29-1

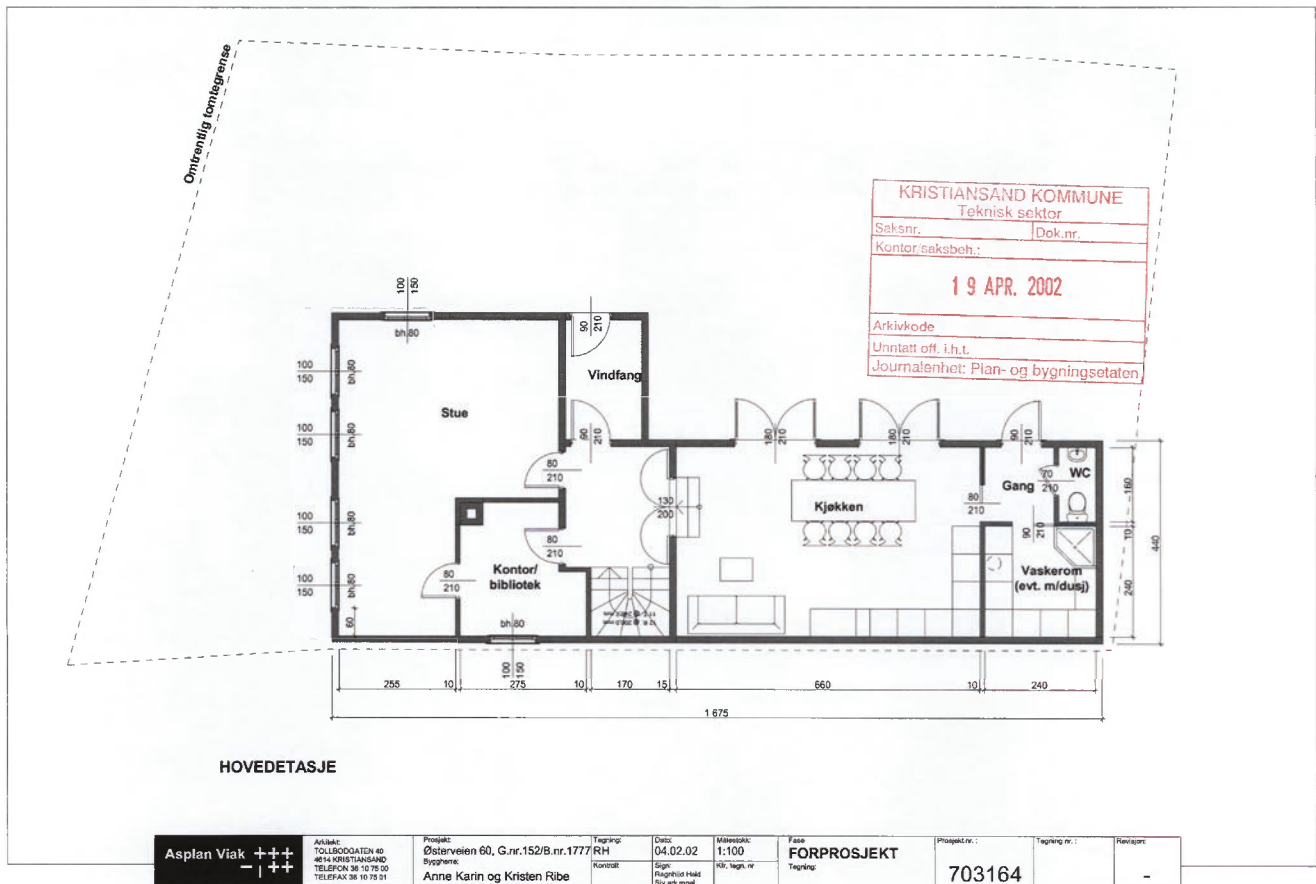
Målte eiendomsgrenser: -----

Dato: 10/01/02

Usikre eiendomsgrenser: -----

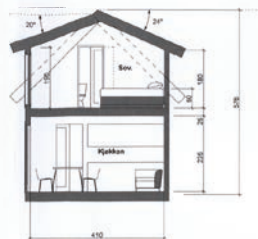
Sign..... *[Signature]*

Topp grunnmur, kote.....



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

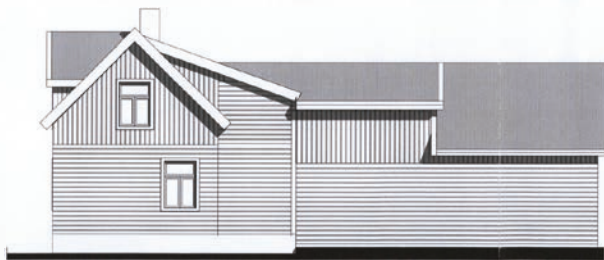




snitt gjennom kjøkken og soverom
(gjennom begge kvistene)



snitt gjennom gang - vaskerom og bad



fasade mot syd

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk inspektør	
Sakenr.	Dok.nr.
Kontor/saksbehandler	
19 APR. 2002	
Arkivkode	
Utsatt off. t.h.t.	
Målestokk: Plan- og bygningsetaten	

Asplan Viak +++ - + + +	Adresse TOLLROGSGATEN 60 4614 KRISTIANSAND TELEFON 38 10 75 00 TELEFAX 38 10 75 01	Prosjekt: Østerveien 60, G.nr.152/B.nr.1777 Byggherre: Anne Karin og Kristen Røbe	Tegning: RH Kontroll:	Dato: 10.04.02 Sign: Ragnhild Hald Sivak, m.m.	Målestokk: 1:100 Niv. tegn. nr.	Fase FORPROSJEKT Tegning:	Prosjekt nr. 703164	Tegning nr.:	Revisjon: -

0

50

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



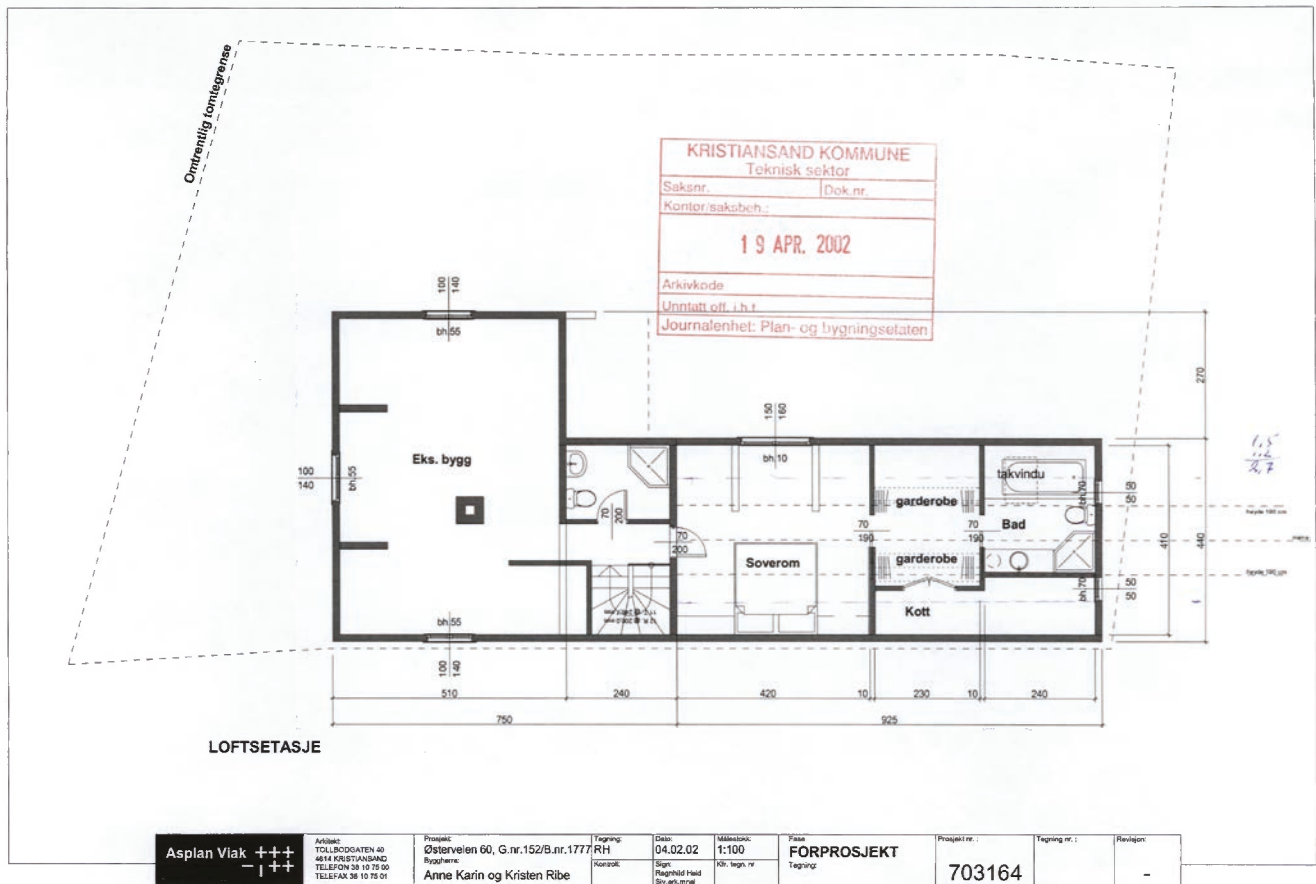
fasade mot øst



fasade mot nord

Asplan Viak +++ - 1 ++	Arkitekt: TOLLBOGGSTEN 40 4214 KRISTIANSAND TELEFON 38 10 75 00 TELEFAX 38 10 75 01	Prosjekt: Østervæien 60, G.nr.152/B.nr.1777 Byggherre: Anne Karin og Kristen Ribe	Tegning: RH Kontroll	Dato: 10.04.02 Sign: Ragnhild Høll Byggherre	Målestokk: 1:100 RZ: tegn nr	Fase: FORPROSJEKT Tegning	Prosjekt nr.: 703164	Tegning nr.:	Revisjon:

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



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



Asplan Viak Sør AS
Tollbodgata 40
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200411989-2

Saksbeh: Ole Tom Ørnevik

Dato: 03122004

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	ØSTERVEIEN 60	Eiendom:	152/1777
Tiltakshaver:	Anne K. og Kristen Ribe	Adresse:	Østerveien 60, 4631 KRISTIANSAND
Søker:	Asplan Viak Sør AS	Adresse:	Tollbodgata 40, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Påbygging

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser. Ferdigattesten gjelder ikke rørleggerarbeide da dette arbeidet er ikke anmeldt. Dersom det er utført rørleggerarbeide og selv om det kommer i etterkant, må dette anmeldes særskilt.

Med hilsen

Ole Tom Ørnevik
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Toralf Klungland, p.b. 4683 Søgne





Kristiansand
kommune

By- og stedsutvikling

NOTAT

Saksnr: 2023/14710
Dato: 27.06.23

EIENDOM/BYGGESTED:

Adresse: ØSTERVEIEN 60	Gårdsnr: 152	Bruksnr: 1777	Festenr:	Seksjonsnr:
Abonnent: WÆHRE TURID				

FORETAK:

Navn: #KONTRAKTOR_NAVN#	Adresse: #KONTRAKTOR_ADRESSE#	Postnr: #KONTRAKTOR_POSTNR#
Telefonnr:	E-post:	Poststed: #KONTRAKTOR_POSTSTED#

KOMMENTAR:

Vi har fått dokumentasjon fra Kartvoll as som bekrefter at septik tank er kortsluttet.

Vi legger redegjørelse til grunn, og avslutter oppfølgingsak om utkobling av septik tank - Østerveien 60, GB 152/1777.

Adresseliste:

Navn	Adresse	Postnummer	Sted
WÆHRE TURID	ØSTERVEIEN 60	4631	KRISTIANSAND S
FLAA GJERMUND	ØSTERVEIEN 60	4631	KRISTIANSAND S

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 152, Bruksnr 1777	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	909 Kjempegravane
Veiadresse:	Østerveien 60, gatenr 19750	Valgkrets:	7 Lund syd
	4631 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010201 Lund
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.06.1901	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	288,0 kvm	Skyld:			
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.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	4204/152/1777	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Nymatrikulering	Forretning:	22.06.1901	Mottaker	4204/152/1777	288,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Østerveien 60	H0101	Bolig	126,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	86,0	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	188,0	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1891		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:			1
Bygningsnr:	168226268			Antall etasjer:			3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			40,0		40,0				
H01	1		86,0		86,0				
H02			62,0		62,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1001 3 126	Bustadhus, Østerveien 60, Lund (vesterhus)	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Kalles: vesterhus	
Tilbygg/ombygging:		Østfløy ombygd i 1965, nye vinduer, nye takstein, innredet bad og revet vegg mellom stuene samme år. Ny ytterkledning i 1988	

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	30,0	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	27,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	27,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1988		
Vannforsyning:				Antall boliger:			
Bygningsnr:	168226241			Antall etasjer:			1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				27,0	27,0				

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 |

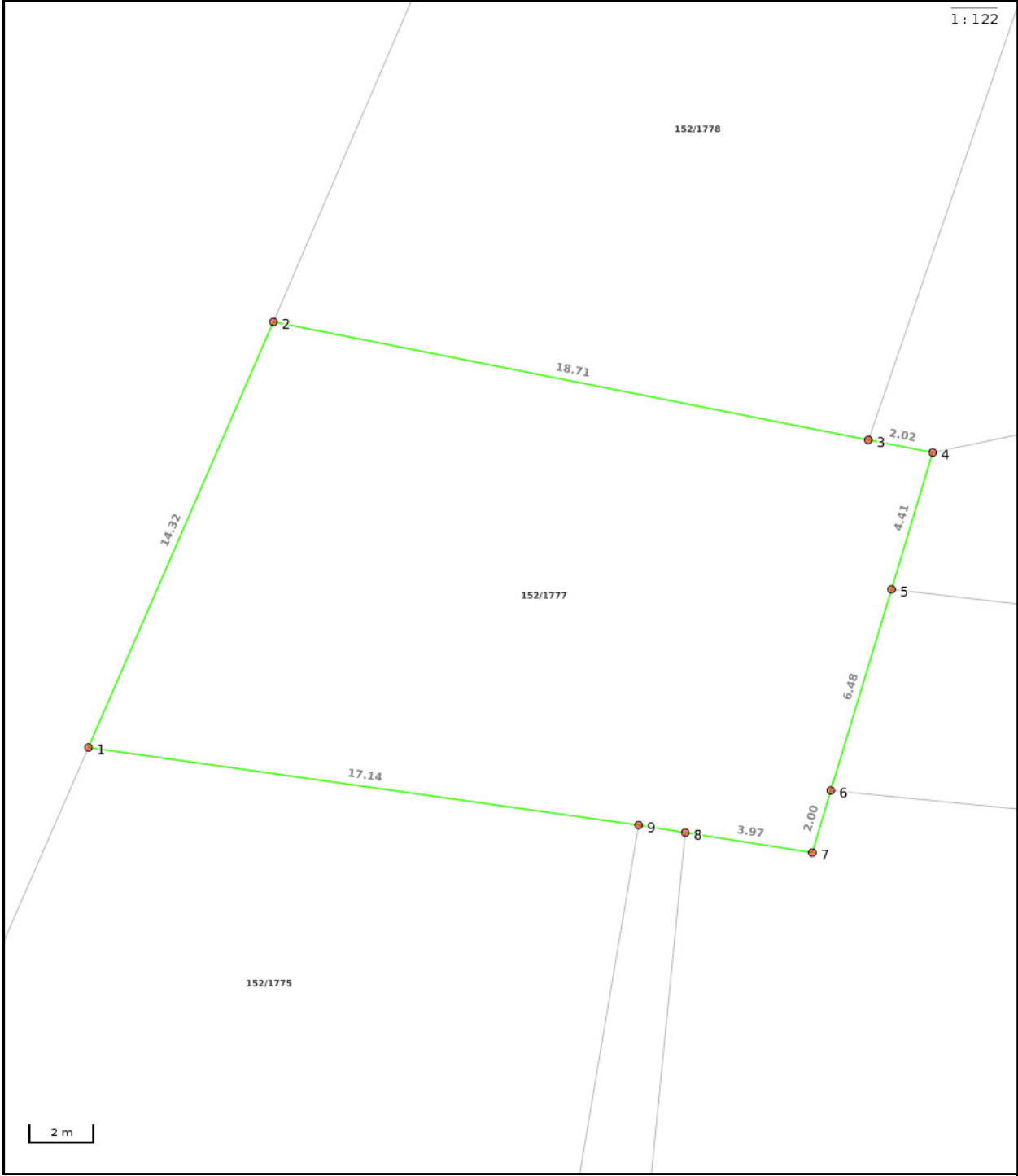
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 288,00m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 446 548,05	441 806,88	14,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
2	6 446 561,64	441 811,40	18,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
3	6 446 559,65	441 830,00	2,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 446 559,44	441 832,01	4,41m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 446 555,12	441 831,12	6,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
6	6 446 548,77	441 829,81	2,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
7	6 446 546,81	441 829,41	3,97m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
8	6 446 547,08	441 825,45	1,45m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
9	6 446 547,18	441 824,00	17,14m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

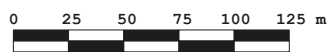
Område: Østerveien 60

Dato: 13.05.2024

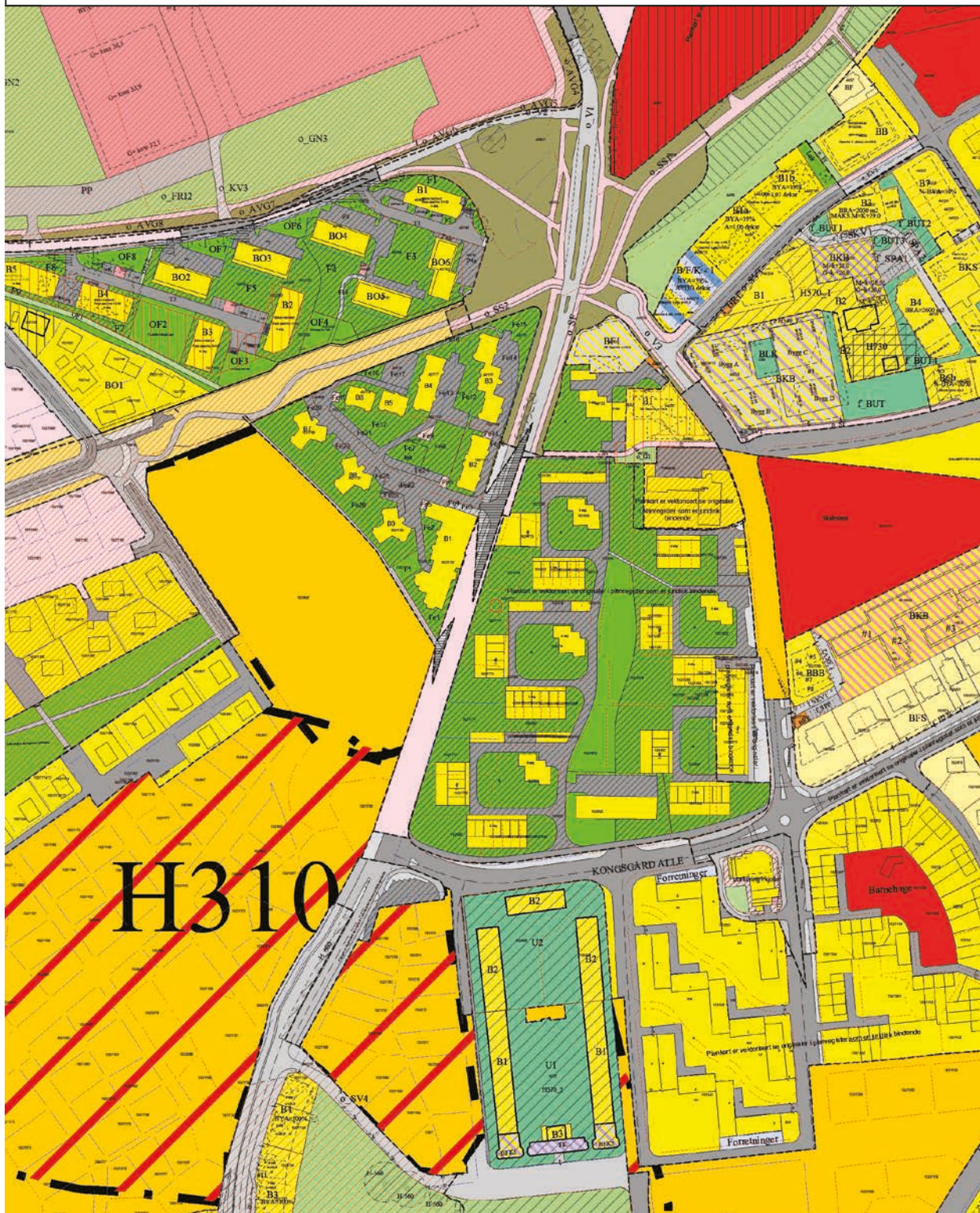
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



V e d t e k t e r

til reguleringsplan for området Kongsård Allè - Østerveien - St. Olavs vei
"Kjempegraven"

Stadfestet 08. 06. 1959

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

All bebyggelse innenfor området skal oppføres i mur eller betong med etasjeskillere av brannfaste materialer. Unntatt herfra er barnestuer, som kan oppføres av tre.

§ 3.

På området A kan oppføres tappestasjon med et mindre serviceverksted. Utformingen må skje i forståelse med byplankontoret og godkjennes av dette. På områdene B, C, D, E, G, H og I kan oppføres bolighus med tilhørende fellesanlegg som garasjer, vaskeri etc. På området K skal bygningen inneholde butikker i 1. etasje og i 2. etasje innredes kontorer eller leiligheter for beboelse. Området F utlegges til offentlig park og det skal opparbeides 2 lekeplasser med tilhørende barnestuer.

§ 4.

Bebyggelsen skal oppføres med etasjehøyder og i det vesentlige de dimensjoner som vist på planen. Gesimshøyden må ikke overstige:

for 1 etasjes bygninger				2,80 meter
" 2 "	"	"	6,00 "	
" 8 "	"	"	24,00 "	

Takformen i barnestuer godkjennes i hvert enkelt tilfelle av byplankontoret. 1 og 2 etasjes hus skal ha sadeltak med takvinkel mellom 15 og 30°. Unntatt herfra er butikkbygning (området K) samt garasjer i området B som skal ha flatt tak. De 8 etasjes høyhus skal ha flatt tak, men takavdekning skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret.

§ 5.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider. I samråd med byplankontoret skal legges opp et fargesystem for bygningenes fasader innen hver gruppe.

§ 6.

De enkelte tomter, hager og tørkeplasser skal ikke innhegnes med gjerde, men kan markeres med beplantning eller spesielt arrangement godkjent av bygartneren og byplankontoret. Grenselinje til gater skal markeres med kantsten etter bygartnerens anvisning.

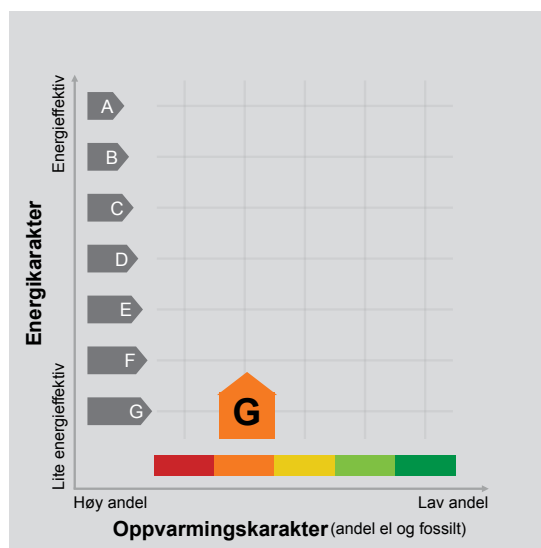
§ 7.

Bygninger innenfor en husgruppe må anmeldes til bygningsvesenet samtidig, slik at bygningenes fasademessige utstyr kan vurderes under ett.



ENERGIATTEST

Adresse	Østerveien 60
Postnummer	4631
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	1777
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168226268
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-199
Dato	19.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Termografering og tetthetsprøving

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1901
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	148
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Østerveien 60
Postnummer: 4631
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer:
Dato: 19.07.2024 13:55:02
Energimerkenummer: Energiattest-2024-199

Kommunennummer: 4204
Gårdsnummer: 152
Bruksnummer: 1777
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 168226268

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Østerveien 60 - Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Østerveien	3 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	0.2 km	
Kristiansand stasjon	5 min	🚗
Linje F5	2.3 km	
Kristiansand Kjevik	18 min	🚗

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
429 elever, 21 klasser	0.4 km	
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	5 min	🚶
99 elever, 9 klasser	0.5 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	7 min	🚶
191 elever, 11 klasser	0.6 km	
Wilds Minne skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
373 elever, 28 klasser	1.4 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	4 min	🚶
454 elever, 32 klasser	0.4 km	
Kristiansand katedralskole/Gimle	7 min	🚶
Akademiet vgs Kristiansand	12 min	🚶
180 elever	1.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Kristiansand Katedralskole Gimle - Ag...	5 min	🚶
St1 Lading Valhalla	8 min	🚶



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

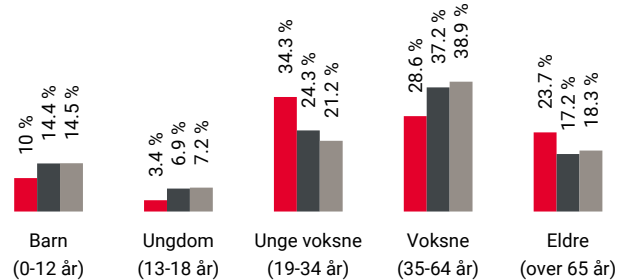
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tobienborg/Oddemarka	1 688	1 117
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	5 min	🚶
32 barn	0.5 km	
Lund barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
38 barn	0.5 km	
Bispegra barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
58 barn	1 km	

Dagligvare

Coop Prix St. Olavsvei	6 min	🚶
Spær Lund Torv	7 min	🚶



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

Primære transportmidler

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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

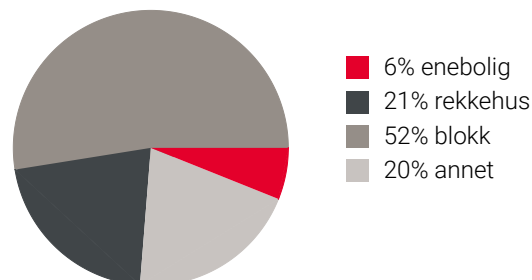
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100

Sport

-  Lovisenlund skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Oddemarka skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.4 km
-  Spicheren Treningssenter 9 min 
-  SATS Aquarama 14 min 

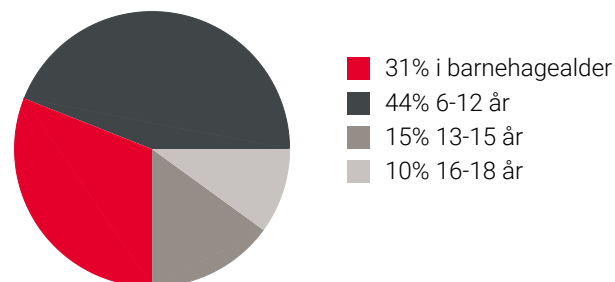
Boligmasse



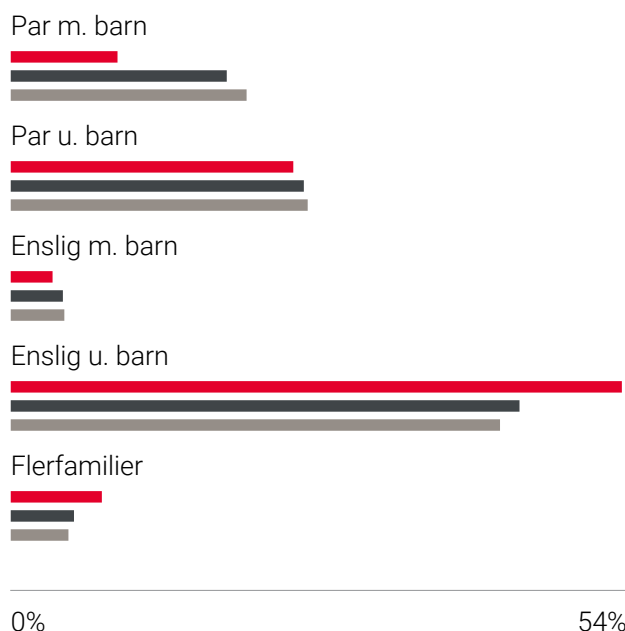
Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 20 min 
-  Apotek 1 Lund 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



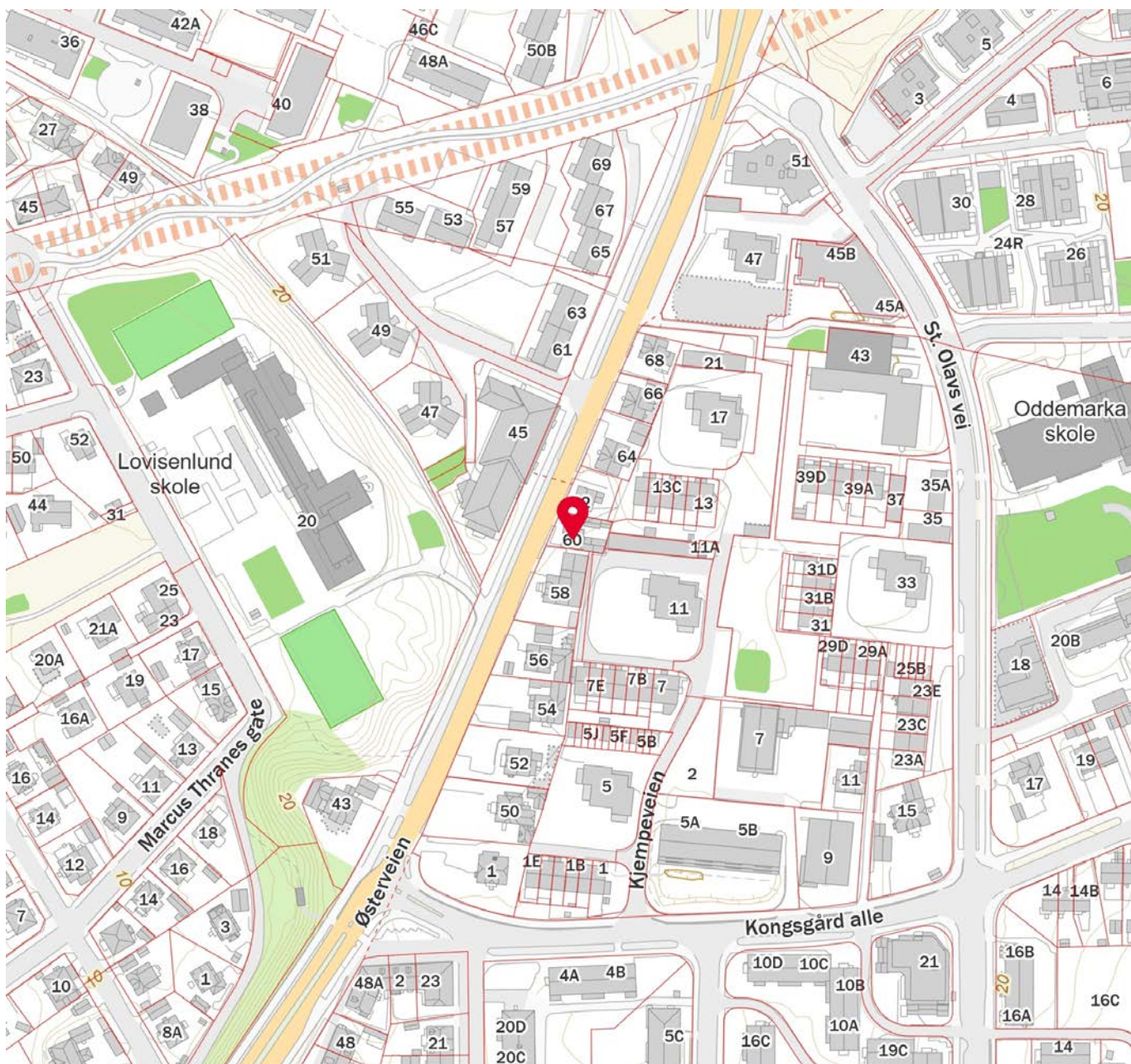
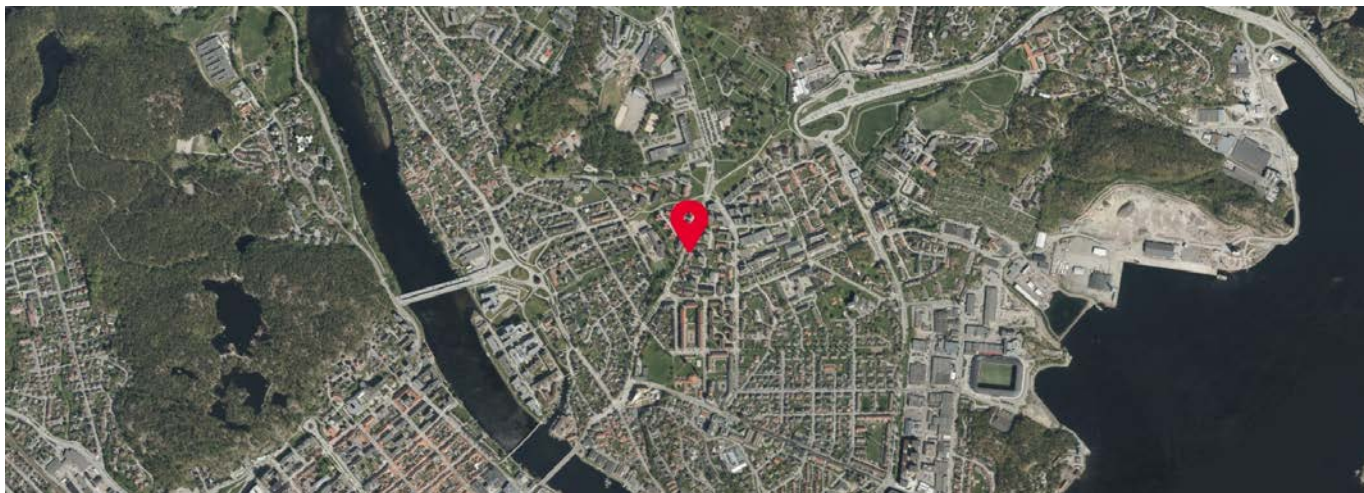
Familiesammensetning



-  Tobienborg/Oddemarka
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Østerveien 60
4631 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre