

aktiv.

Østerveien 10, 4631 KRISTIANSAND S

**Moderne 3-roms andelsleilighet
med solrik balkong og utsikt mot
Otra - Flytt rett inn - Mulighet for
garasjeplass!**



Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 61 390,-
Total ink omk.: Kr 4 751 390,-
Felleskostn.: Kr 4 430,-
Selger: Østerveien 10 Eiendom AS

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 81/84 kvm
Tomtstr.: 340.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 1723
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1411260128

Moderne 3-roms andelsleilighet med solrik balkong og utsikt mot Otra - Flytt rett inn!

Vi har gleden av å presentere flott leilighet i Østerveien 10!

Leiligheten ligger flott til med solrik balkong og sol fra dagtid til sen kveld! Flott utsikt mot Otra og mot Kvadraturen.

Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2015 med bla nyoppusset bad og kjøkken. Badet er delikat og flislagt og innredet med dusjkabinett, stor baderomsinnredning, toalett og servant. Flott kjøkken fra Sørlandskjøkken med ny komfyr og oppvaskmaskin som medfølger. Leilighet ble malt opp innvendig i år.

Det er ingen fellesgjeld i borettslaget. Heis og mulighet og kjøp av garasje plass (kr 400 000,-) i bygget.

Boligen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Lund/Lahelle, med gangavstand til skoler på alle trinn, universitet og den populære Rådhuscafeen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	74
Andre vedlegg	79
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 81 kvm Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2

3. etasje

BRA-e: 3 kvm

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

340.3 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Murhusbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Boligsalgsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda med utgang fra stue. Dekke av betong med overflater av teppe. Rekkverk av mur og metall.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Innhold

Leiligheten har følgende innhold:

2. etasje:

Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2

Bod i 3. etasje.

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

Standard

Meget flott leilighet som ble malt opp innvendig i år. Det er satt inn spilevegg i stua og gangen. Det gir leiligheten et moderne og harmonisk uttrykk. Stua er lys og innbydende med moderne fargevalg og vinduer som vender ut mot Otra. Fra stua er det utgang til solrik balkong.

Delvis åpen kjøkkenløsning hvor det er god plass til spisebord. Kjøkkenet var nytt i 2015. Samme år ble også badet pusset opp. Badet er flislagt og innredet med dusjkabinett, servant, innredning og toalett.

Et stort soverom med god plass til garderobeskap og stor dobbelseng. Vinduer som kan åpnes helt opp og gir mulighet for god utlufting. Soverom 2 er praktisk utformet med plass til seng og skap.

Flott fellesområde i inngangspartiet hvor man kan slå av en prat med naboen om ønskelig.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Hvitevarer

Alle hvitevarer (ny oppvaskmaskin og komfyr) medfølger handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber i bygget

Parkering

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

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

Garasjeanlegget er registrert som tilleggsdel til samleseksjonen for boligene i borettslaget. Borettslaget står følgelig som eier av alle plasser som andelseiere eller stifter har eksklusiv bruksrett til. Det er i henhold til vedtektene ikke lagt opp til at eksterne eiere kan få bruksrett til p-plasser. Ved eventuell endring av vedtekter og salg av bruksrett til aktør utenfor borettslaget utløses gevinstskatt på hele salgssummen, som må dekkes av kjøper eller selger av bruksretten til p-plassen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende, polisenummer 1344665

Radonmåling

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

Diverse

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

Den skattemessige inngangsverdien på borettslagets eiendom er lavere enn dagens markedsverdi. Det følger av at borettslaget ervervet 100% av aksjene i et selskap som eide alle leilighetene. Dette selskapet ble deretter fusjonert med borettslaget, og den skattemessige inngangsverdien er videreført med skattemessig kontinuitet. Det betyr at det er latent skatt på eiendommen. Den latente skatten vil kunne utløses, dersom borettslaget velger å selge seksjonene. Senere salg av boliger i borettslaget gjennom andelseiernes salg av andeler i borettslaget, vil ikke påvirkes av den latente skatten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad og ellers mulighet for elektrisk oppvarming

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 690 000

Omkostninger kjøper

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

60 000 (Etablering borettslag)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

61 390 (Omkostninger totalt)

70 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
73 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 751 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 760 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 763 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om eiendomsskatt

Borettslaget er nyopprettet og eiendomsskatt vil bli beregnet ila året.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud om lånefinansiering

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

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostandene fordeler seg på følgende kostnader:

Driftskostnader kr 4 039,-

TV/Internett kr 391,-

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

Driftskostander inkluderer: Heis, kommunale avgifter, renovasjon, vask og strøm fellesarealer.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 430

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Østerveien 10

Organisasjonsnummer

835297322

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Borettslaget skal ha til formål i gi andelseierne boret til egen bolig i lagets eiendom, boligseksjon i Østerveien 10, gnr. 152, bnr. 1723 i Kristiansand kommune.

Eiendommen er under seksjonering, hvor det skal etableres en samleseksjon for bolig og en seksjon for næringslokale i eiendommen. Borettslaget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Dette er et nystiftet borettslag og kjøper skal betale kr 60 000 i omkostninger knyttet til etablering og stiftelse. Dette er kostnader som rådgivning, revisor og dokumentavgift.

Kostnad som legges på andelseier utgjør under halvparten av de faktiske kostnadene knyttet til dette.

Borettslaget disponerer 7 p-plasser i garasjeanlegg. En plass er avsatt til felles sykkelparkering. Eksklusiv bruksrett tildeles av stifter av borettslaget. Nærmere regulering av p-plassen følger i punkt 15.

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Sak vedrørende utbygging av leilighet i 4. etasje.

Protokoll ekstraordinær generalforsamling.

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

Følgende vedtak ble fattet:

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

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1723 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 5 i Borettslaget Østerveien 10 med orgnr. 835297322

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/1723:

01.03.1933 - Dokumentnr: 903242 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. et karnapp

13.12.1941 - Dokumentnr: 2297 - Skjønn

04.04.1876 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1001 Gnr:43 Bnr:39

HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

02.03.1990 - Dokumentnr: 3438 - Grensejustering

Regulering mot kommunal veigrunn.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2000 - Dokumentnr: 21903 - Målebrev

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

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1031594 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:1723

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

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

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

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

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.09.1990.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.09.1990.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

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

Meglere vederlag

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

4 000 Fotograf
10 000 Markedspakke
7 500 Oppgjørshonorar
18 750 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 99 375

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistå av

Andre Sandvik
Daglig Leder/ Eiendomsmegler
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

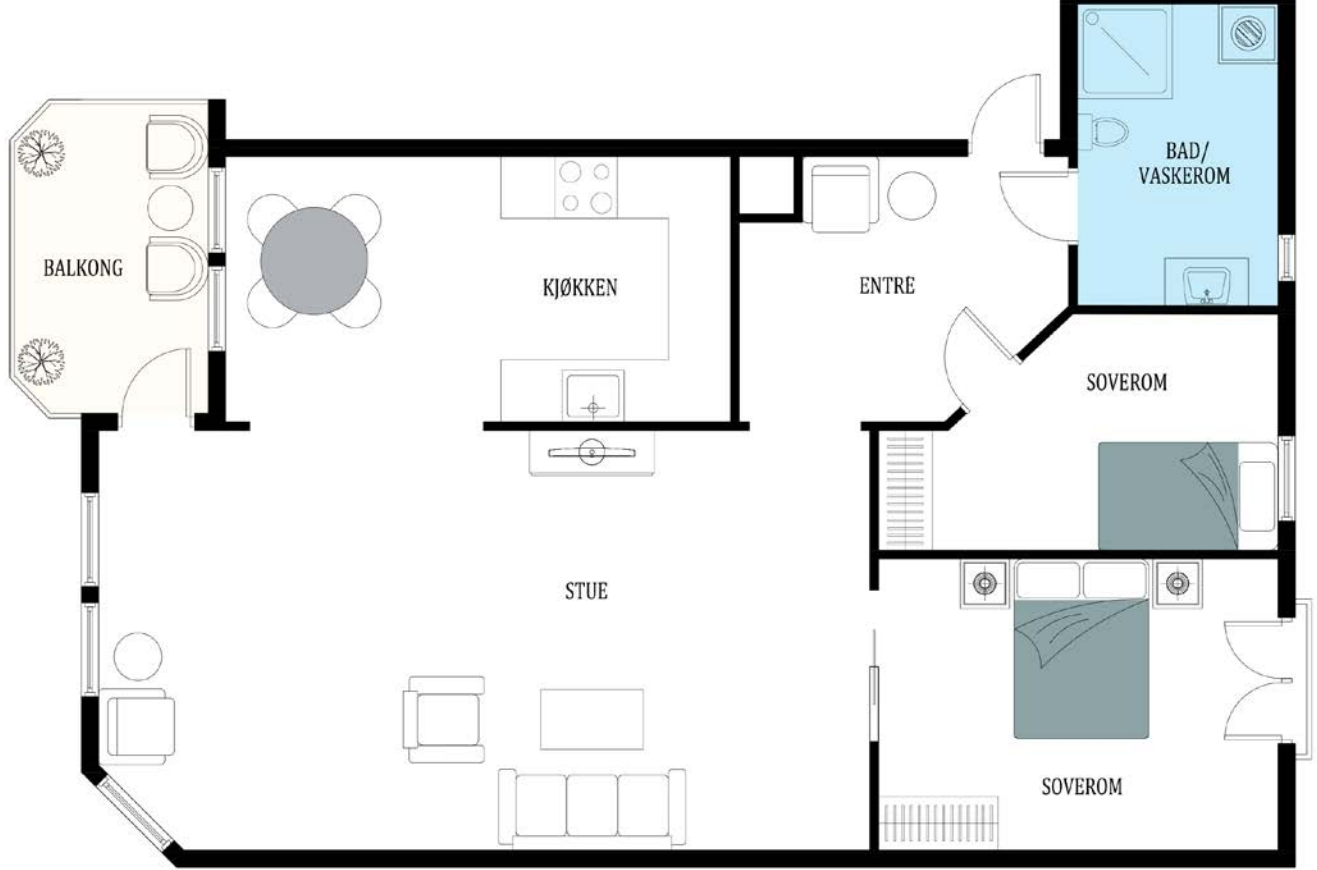
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

23.04.2026









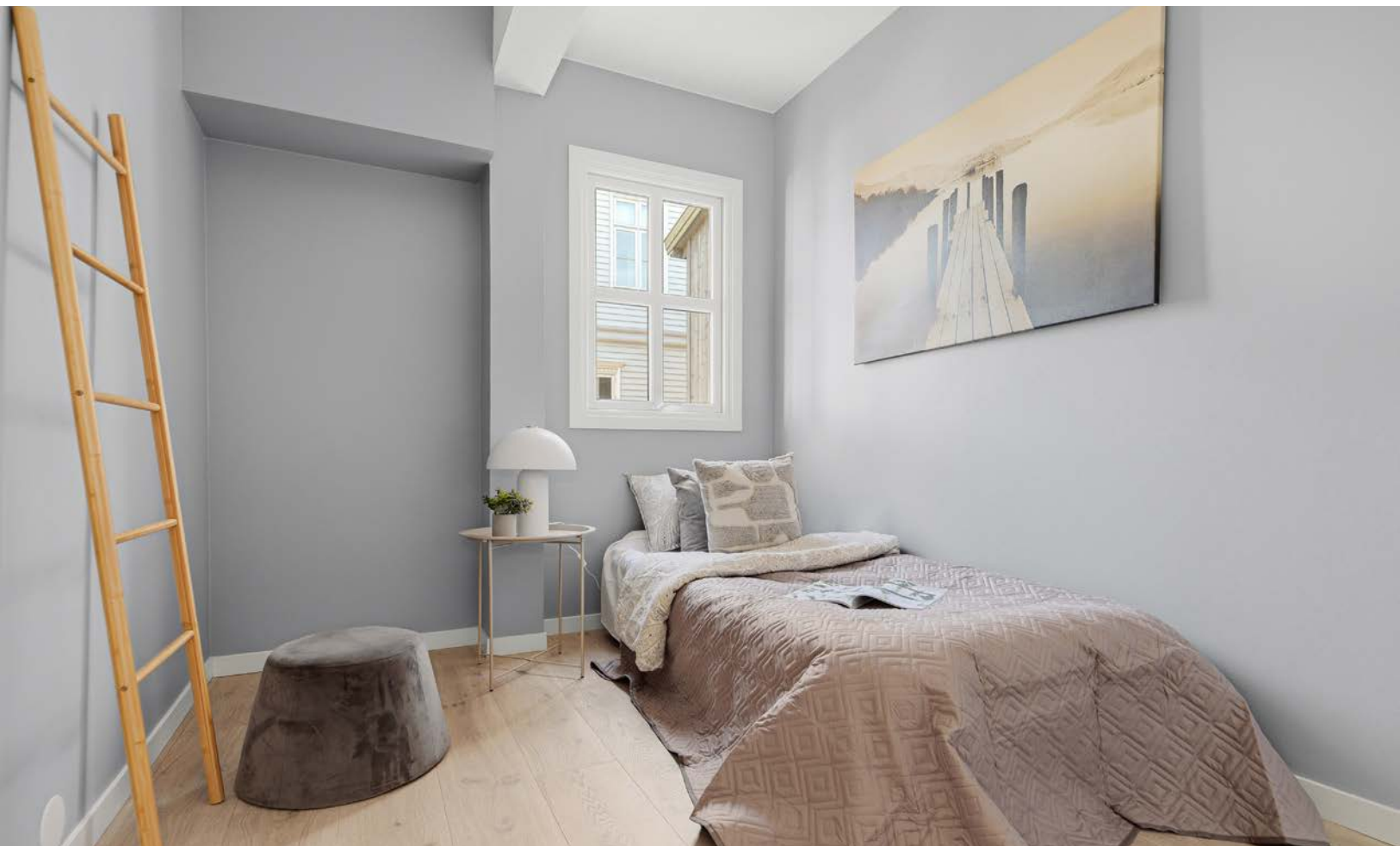



























Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Østerveien 10, 4631 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 152, bnr. 1723
-  # Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 20924-2876

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: PH1678

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av betong med overflater av teppe. Rekkverk av mur og metall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plasts luk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

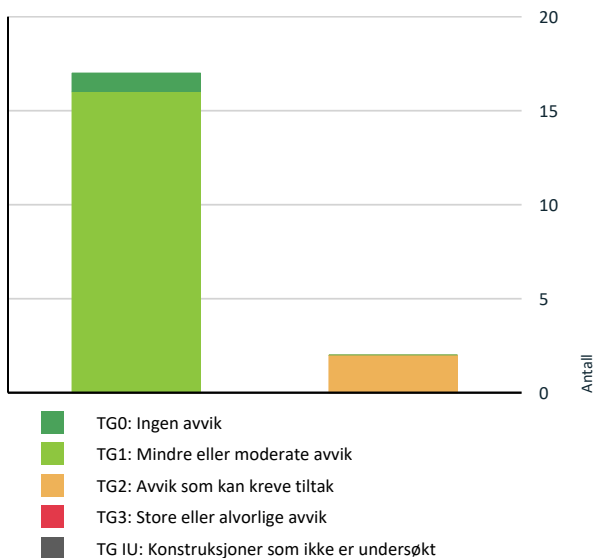
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)
og tettesjikt

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 17.4.2026 Klokka 12.30

Det var skyer og 8 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av betong med overflater av teppe. Rekkverk av mur og metall.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand, dersom det ikke foreligger/fremvises utskrift av dette før eller under befaring vil punktet få TG:2 og kjøper bør innhente siste årsmelding og vedlikeholdsplan fra sameiet/borettslaget.
Det er ikke mottatt plan for utvendig vedlikehold av fellesarealer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.
Hele leiligheten er nylig oppusset.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard, +5 mm over en avstand mindre enn 2 meter og +-7 mm gjennom hele rommet.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Leiligheten er renovert etter brann i 2015.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

Det er lokalisert noe hullyd, men flisene virker å sitte godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Sluken er av eldre dato, membranen ser ut til å være fra 2015.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

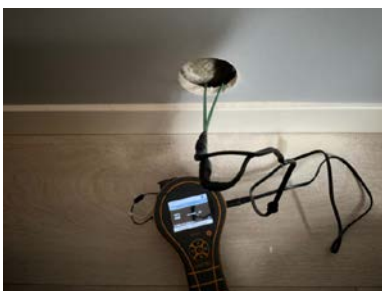
Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak våtsone for vasken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskiftning eller oppgradering av eldre vannledninger.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalte for tilluft i vinduene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?

Tilstandsrapport

Ja

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 Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingsystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



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

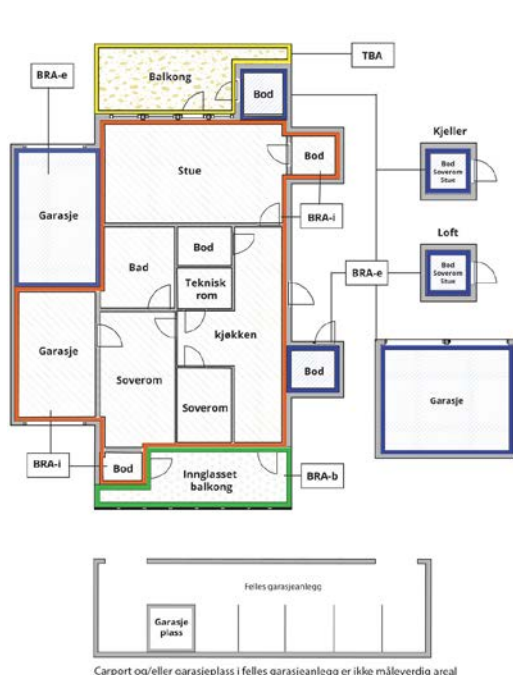
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		3		3		3	6
2. etasje	81			81	6		81
SUM	81	3			6	3	87
SUM BRA	84						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Østerveien 10

Hjemmelshaver

Sentrumsbolig AS, Borettslaget Østerveien 10

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ØSTERVEIEN 10	835297322			Østerveien 10 Eiendom AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PH1678>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Magne Søsveen Eriksen

Ole Lunde

Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Østerveien 10

4631 KRISTIANSAND S

4204-152/1723/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Det er noe inntrengning av vann til næringslokalet gjennom vegg mot øst. Selger tar ansvaret for utbedring av dette uten at øvrige andelseiere blir belastet med kostnader knyttet til utbedringen.

VEDTEKTER FOR

BORETTSLAGET ØSTERVEIEN 10

(org.nr. 935 297 322)

Vedtatt på generalforsamling den 17.02.2026

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

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

1.3 Lagets eiendom består av

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

1.4 Boder

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

1.5 Parkeringsplasser

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

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat, fylkeskommune, kommune,

2. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

3. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

4. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4. Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

5. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne eller eierseksjonssameiet. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like, så langt plikten ikke ligger på sameiet. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, så langt plikten ikke ligger på sameiet (i samsvar med eierseksjonssameiet vedtekter har borettslaget ansvaret for utskifting av vinduer og dører for boligseksjonene).

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9. Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

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

10.2 Pålegg om salg

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

10.3 Fravikelse

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

11. Styret

11.1 Styrets sammensetning

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

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

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

11.2 Valg og avsettelse av styremedlemmer

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

11.3 Begrensning i generalforsamlingens vedtaksmyndighet

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

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

11.4 Forholdet til ufravikelig lovgivning

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

11.5 Styrets oppgaver

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

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

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

11.6 Styrets vedtak

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

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

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

11.7 Representasjon og fullmakt

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

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

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

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

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

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

12.5 Møterett

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

12.6 Møteledelse og protokoll

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

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

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

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

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

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

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

14. Vedtektsendringer

14.1 Generelt

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

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

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

15. Parkeringsplasser

15.1 Tildeling

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

15.2 Rettighetshavers rett til bruk av garasjelegget

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

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

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

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

15.3 Disposisjonsrett over parkeringsplasser

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

Bruksretten til parkeringsplass kan omsettes innad i borettslaget.

Parkeringsplasser kan fritt leies ut.

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

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

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

15.4 Felleskostnader – parkeringsplasser

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

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

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

Eier av parkeringsplass har selv ansvar for og skal fullt ut bekoste etablering, installasjon, drift og vedlikehold av ladeutstyr for elbil, herunder nødvendig infrastruktur fremført fra borettslagets hovedtavle eller annet angitt tilkoblingspunkt. Eventuelle tiltak knyttet til laststyring eller effektbegrensning som anses nødvendige av borettslaget, skal aksepteres av eier av parkeringsplassen.

Stifter legger opp til at de som ønsker å montere elbillader monterer dette med lastbegrensning slik at man unngår behov for oppgradering av strømmnett til garasjen. I praksis betyr dette at dersom det ikke er ledig kapasitet på nettet, typisk ved minus 20 grader, mellom kl. 16:00 og 20:00, lader bilen på lavere hastighet. Samtidig som man slipper store investeringer.

Dersom garasjeseksjonen beslutter å etablere ny eller oppgradert strømtilførsel til bygget eller garasjelegget, skal samtlige kostnader knyttet til dette bæres av eierne av garasjeseksjonen og ikke belastes borettslaget for øvrig.

15.5 Stifters rettigheter

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

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

16. Stifters utviklingsarbeider

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. Det planlegges å utføre nødvendige oppgraderinger av boenhet, som ikke eies av andre sitt, bad og kjøkken, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og hvis det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av boenhet, som ikke eies av andre. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvanser eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

17. Forholdet til borettslovene

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



Årsregnskap 2025

Borettslaget Østerveien 10

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 835 297 322

RESULTATREGNSKAP

BORETTLAGET ØSTERVEIEN 10

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025
Annen driftsinntekt		391 000
Sum driftsinntekter		391 000
Annen driftskostnad	1	392 484
Sum driftskostnader		392 484
Driftsresultat		-1 484
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen renteinntekt		1 253
Resultat av finansposter		1 253
Resultat før skattekostnad		-231
Årsresultat	2	-231
OVERFØRINGER		
Overføring annen egenkapital		231
Sum overføringer		-231

BALANSE

BORETTLAGET ØSTERVEIEN 10

EIENDELER	Note	2025
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	35 615 400
Sum varige driftsmidler		35 615 400
Sum anleggsmidler		35 615 400
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordringer		391 000
Andre kortsiktige fordringer		44 278
Sum fordringer		435 278
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	187 473
Sum omløpsmidler		622 751
Sum eiendeler		36 238 151

BALANSE

BORETTLAGET ØSTERVEIEN 10

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Andelskapital		35 845 000
Sum innskutt egenkapital		35 845 000
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital		-231
Sum opptjent egenkapital		-231
Sum egenkapital	2	35 844 769
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		9 452
Konserngjeld	5	327 410
Annen kortsiktig gjeld		56 520
Sum kortsiktig gjeld		393 382
Sum gjeld		393 382
Sum egenkapital og gjeld		36 238 151

Kristiansand, 20.04.2026
Styret i Borettslaget Østerveien 10

Ole Lunde
styreleder

Grethe-Lill Lunde
styremedlem

Magne Søsveen Eriksen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet gjelder for perioden 26.03.2025 - 31.12.2025 og er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

Borettslaget Østerveien 10 er et foretak der virksomheten omfatter aktiviteter i borettslag og boligsameier. Borettslaget er lokalisert i Kristiansand kommune.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader

Borettslaget Østerveien 10 har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Egenkapital

	Innskutt andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Stiftelse 26.03.2025*	45 000	0	45 000
Innskutt andelskapital**	35 800 000	0	35 800 000
Årets resultat		-231	-231
Pr 31.12.2025	35 845 000	-231	35 844 769

*Det er 9 andeler i borettslaget.

**Borettslaget Østerveien 10 har i 2025 vært part i gjennomføring av fusjon. I den forbindelse er det gjennomført en gjeldskonvertering.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygg, Østerveien 10
Eiendom overtatt ifm fusjon i 2025	35 615 400
Anskaffelseskost 31.12.2025	35 615 400
Årets ordinære avskrivninger	0
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2025	0
Årets avskrivning og nedskrivning	0
Bokført verdi 31.12.2025	35 615 400

Økonomisk levetid Avskrives ikke

Ifm fusjon gjennomført i 2025 er eiendommen Østerveien 10 overført fra selskapet Østerveien 10 AS til Borettslaget Østerveien 10.

Note 4 Disponible midler

Disponible midler	2025
Stiftelse 26.03.2025	45 000
Årets resultat	-231
Endring omløpsmidler	-435 278
Endring kortsiktig gjeld	393 382
Endring ifm fusjon	184 600
Sum disponible midler pr 31.12.2025	187 473

Note 5 Mellomværende med morselskap

2025

Gjeld

Gjeld til Østerveien 10 Eiendom AS (eier pr 31.12.2025)

327 410

Sum

327 410

Nabolagsprofil

Østerveien 10 - Nabolaget Hamreheia - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Kjøita - Kristiansand Kommune	5 min
St1 Lading Valhalla	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

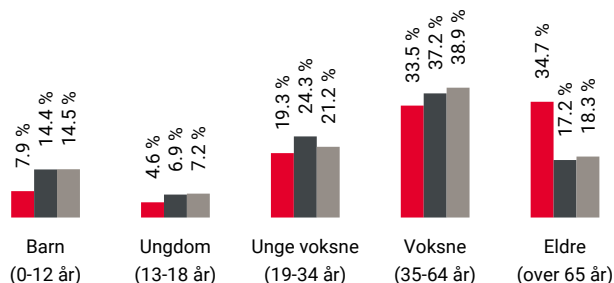
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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




Dagligvare


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





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

Primære transportmidler









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

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

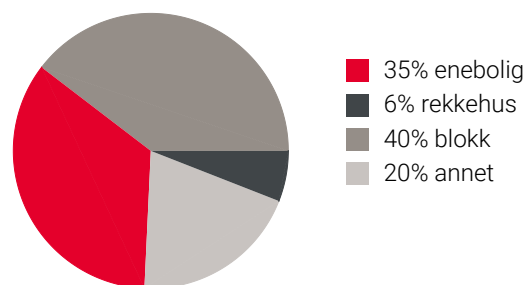
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

Sport

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

Boligmasse







«Det er flott velholdt område»

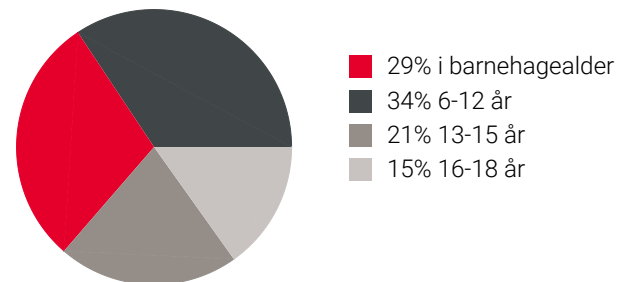
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 13 min 
-  Apotek 1 Aquarama 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

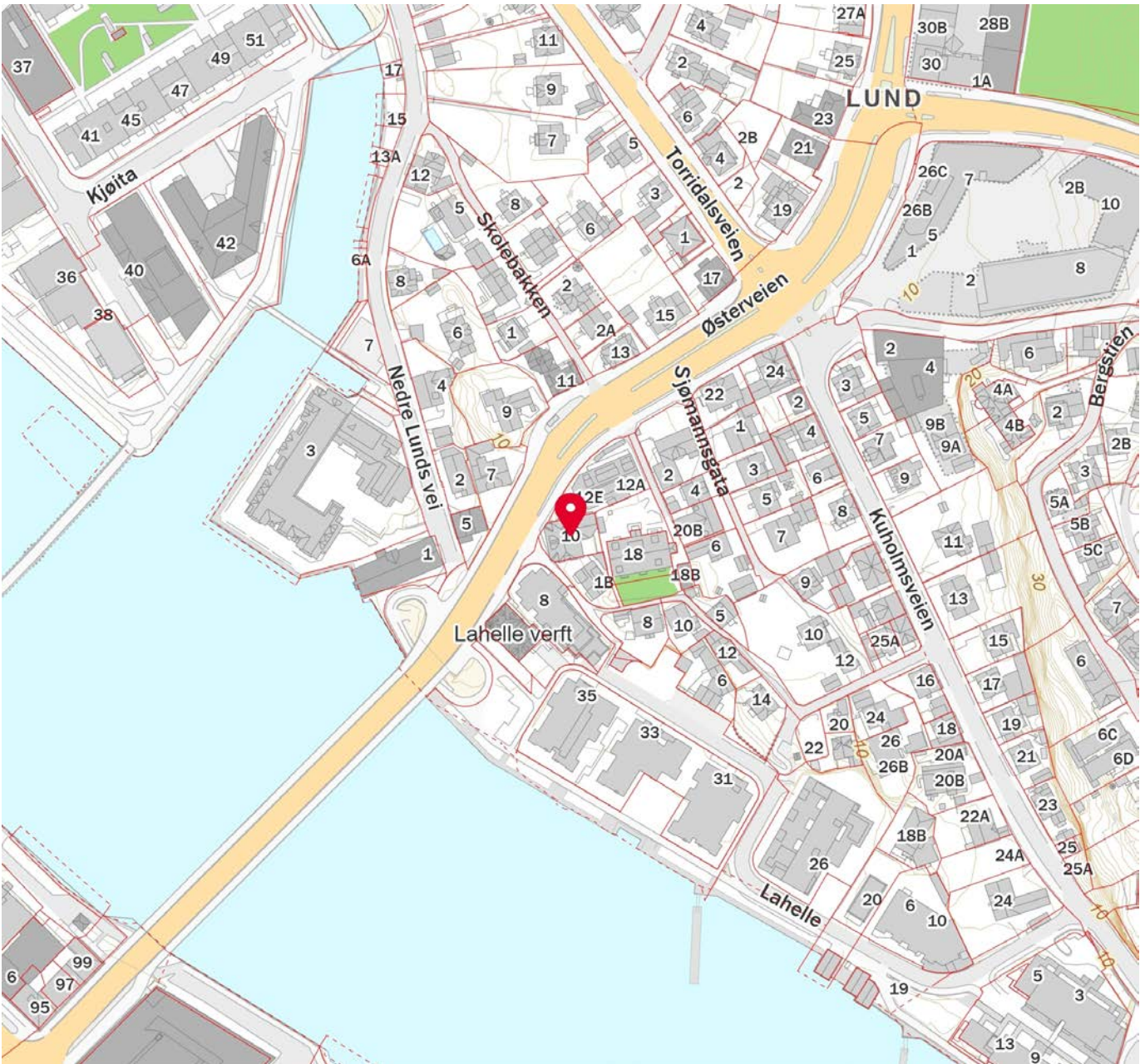
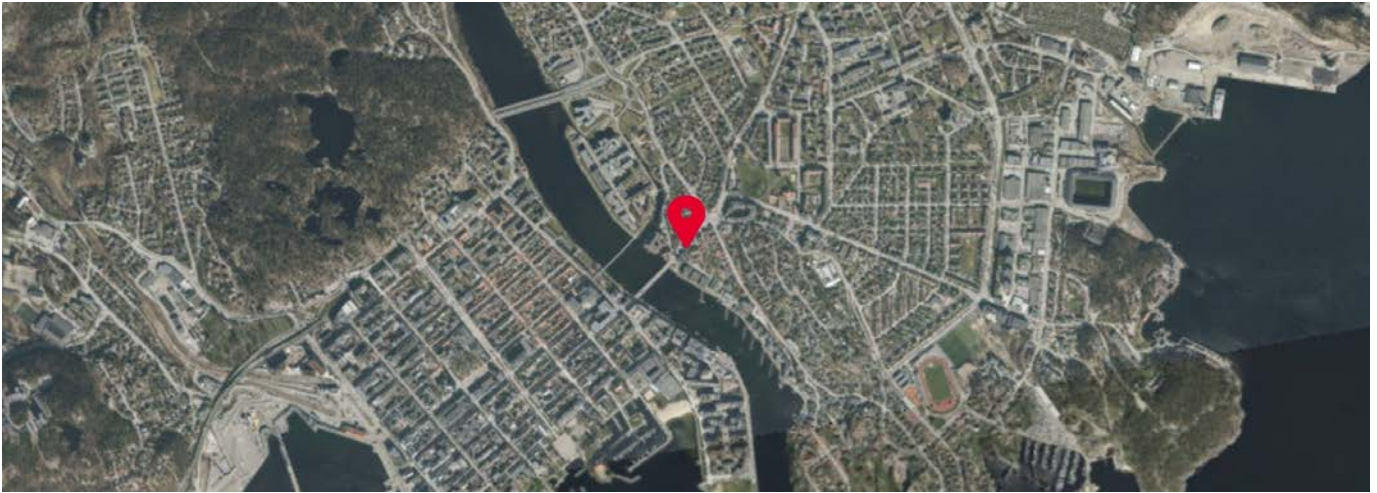



0% 52%

-  Hamreheia
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

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



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

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Borettslaget Østerveien 10

Dato: 09.februar 2026

Tid: Kl. 17.00

Sted: Østerveien 10

1. KONSTITUERING

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

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

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

Følgende vedtak ble fattet:

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

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

Vedtaksstatus: Vedtaket ble Enstemmig vedtatt.

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

Kristiansand, den 9.februar 2026

Magne S Eriksen
Protokollfører

Vi bekrefter at protokollen er i samsvar med møtets gang:

Ole Lunde
(Medundertegner)

Grethe-Lill Lunde
(Medundertegner)

VEDLEGG:

1. Tegningsutkast datert jan/feb 2026.
-



Utsikt mot Østeveien



Fasade mot bakside

Prosjekt info

Prosjektnavn
Østerveien 10
Prosjekt nr.
E24249
Tilskshaver
TILTAKSHAVER
Adresse
Østerveien 10
4523 Kristiansand
Gnr./Bnr.
GRD/BRK
Fase
Skisse

Tegning info

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

Hemningsattør:

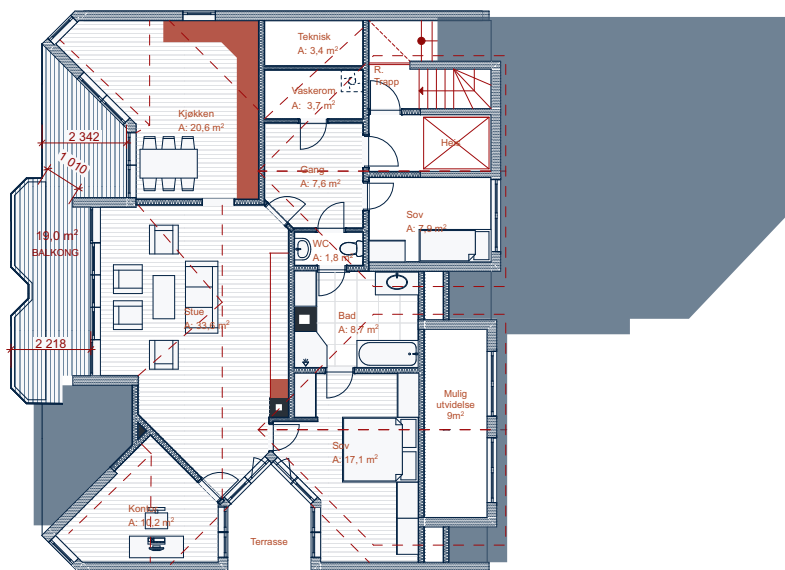
Nordpil



Tegningsnr:

A20-3

© SkagSRÅK A-2026



4. etasje (1)
1:100

Prosjekt info
 Prosjektavn: Østerveien 10
 Prosjektnr.: E2429
 Tiltakshaver: TILTAKSHAVER
 Adresse: Østerveien 10, 4523 Kristiansand
 Gnr./Bnr.: GRD/BRK
 F.ark.: Skisse

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

Hemningsangittur:

Noedpl

Tegningsnr.: **A20-4**

© SkagSRÅK A-2025

STIFTELSESDOKUMENT FOR BORETTSLAGET ØSTERVEIEN 10

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

Til stede på vegne av stifter var:

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

Følgende er besluttet ved stiftelsen:

1. Formål

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

2. Vedtekter

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

3. Styre og revisor

Første styre for laget skal være:

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

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

Borettslaget skal ha forretningskontor i Kristiansand kommune.

4. Tegning av andeler og innskudd

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

For hver andel betales kr 5.000.

Betaling skal skje umiddelbart etter stiftelsen.

5. Bygge- og finansieringsplan

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

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

6. Åpningsbalansen

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

På bakgrunn av ovennevnte er Borettslaget Østerveien 10 stiftet.

Kristiansand, den 24. mars 2025

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

Vedlegg:

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

PENNEO

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

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

Lunde, Ole

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3577542

IP: 5.83.xxx.xxx

2025-03-24 14:14:23 UTC



Eriksen, Magne Søsveen

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-774190

IP: 158.248.xxx.xxx

2025-03-25 09:09:02 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Østerveien 10

Dato: 11.02.2026

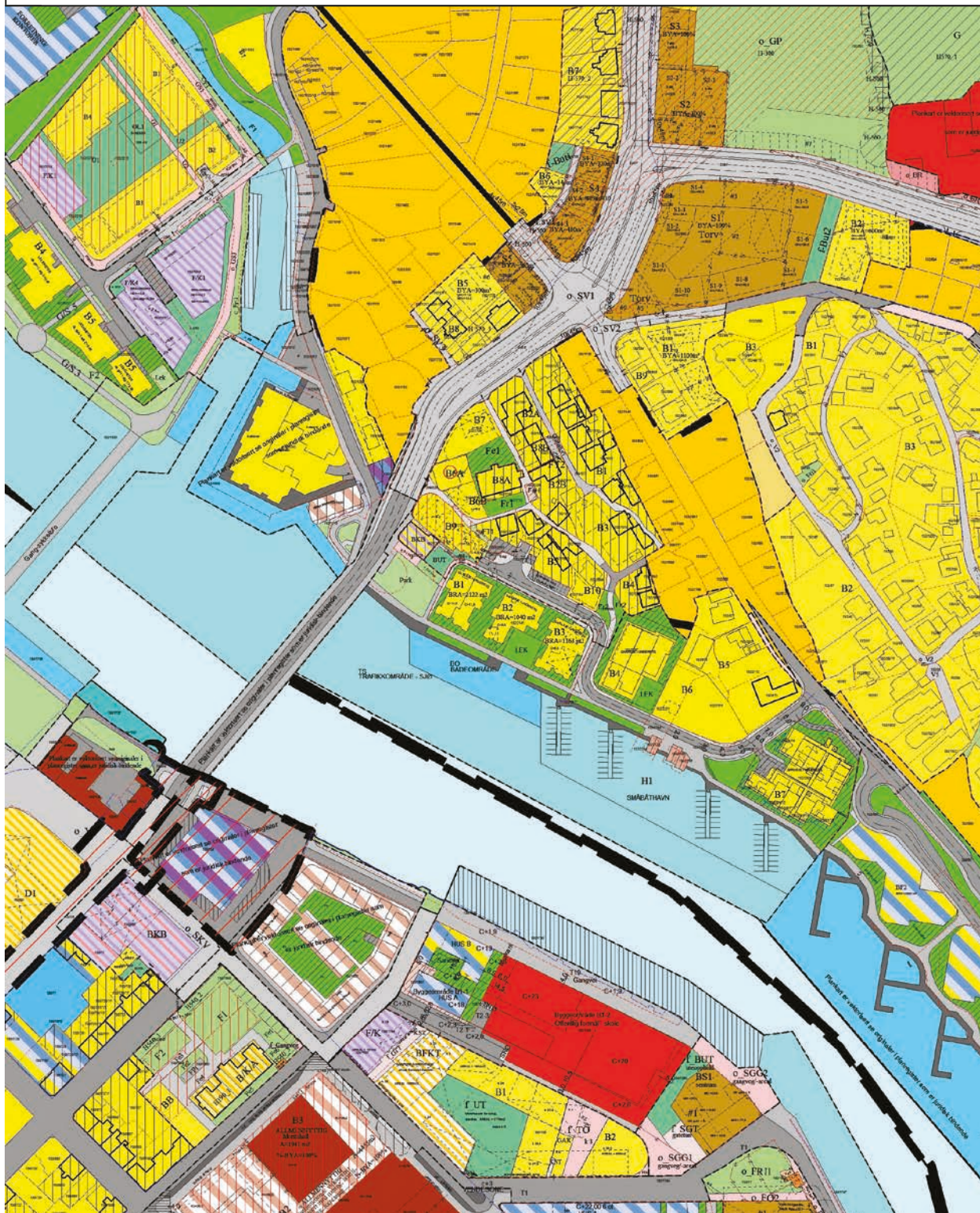
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 879.
Reguleringsbestemmelser for

REGULERINGSPLAN
SJØMANNSGATA - VINDMØLLEGANGEN.

Endring datert 03.10.16, rev 09.11.16, 04.01.17

§ 1.
BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER
Pbl. 25.1

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

Område B1, B2A, B2B, B3, B4 og B5

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

Område B3

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

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

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

Område B6A og B6B

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

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

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

Område B7

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

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

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

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

Område B8A og B8B

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

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

Område B9

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

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

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

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

Område B10

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

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

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

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

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

Område BKB

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

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

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

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

§ 2. OFFENTLIG FRIOMRÅDE OG TURSTI Pbl. §25.2

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

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

§ 3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE Pbl. §25.3

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

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

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

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

§ 4.
SPESIALOMRÅDE BEVARING
Pbl. 25.6

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

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

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

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

§ 5.
FELLESOMRÅDER
Pbl. 25.7

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

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

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

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

§ 6.
FELLES BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

§ 7. REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kristiansand, 08.12.09/ 09.04.2010.

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

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

Plan- og bygningssjefen.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Østerveien 10

Dato: 11.02.2026

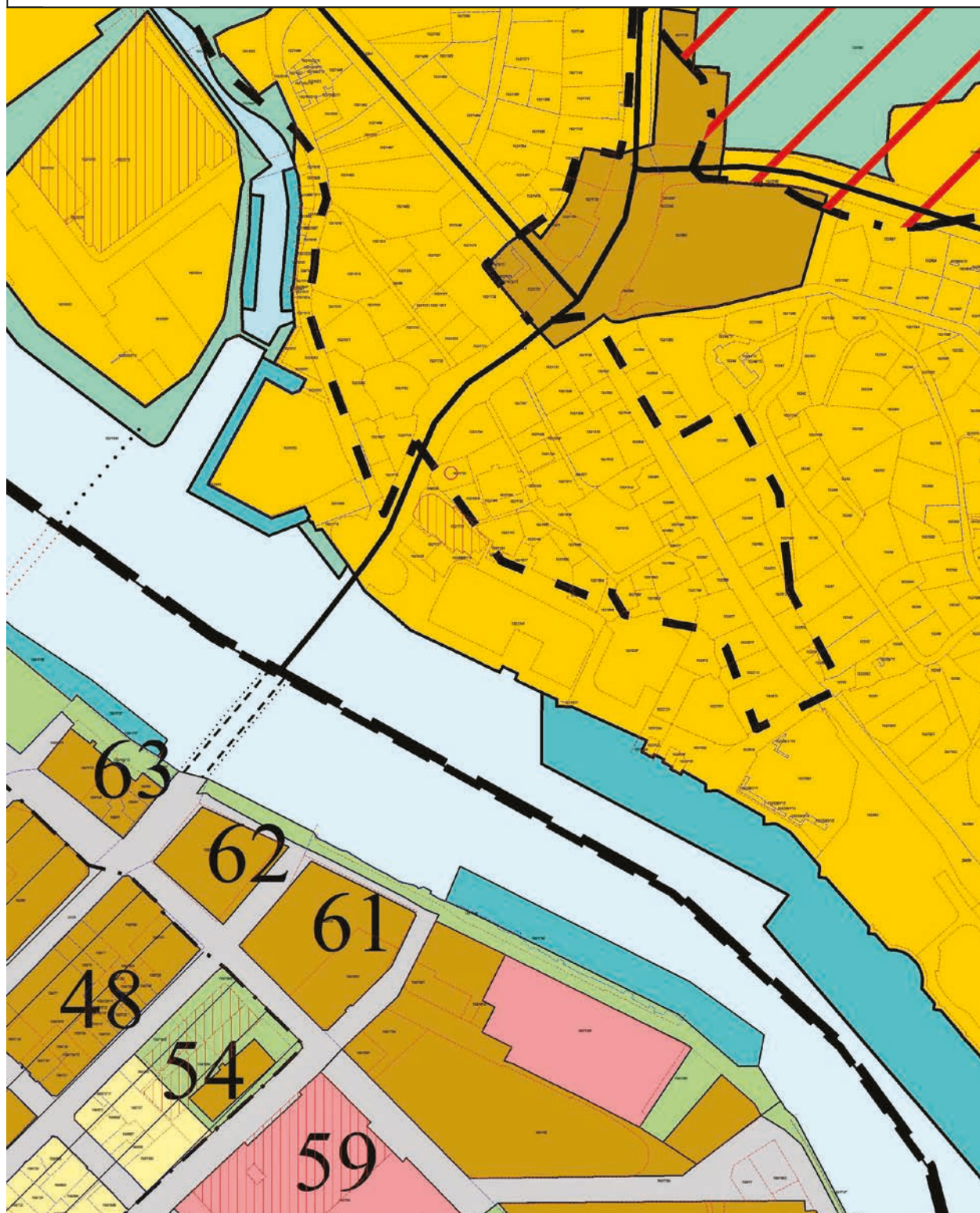
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.




















Målestokk: 1:3000










Koordinatsystem: Euref89 Sone32



☐ **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

✓		Faresone grense
✓		Faresone - Høyspeningsanlegg (ink høyspentkabler)
✓		Angitthensyngrense
✓		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
✓		Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
✓		Bestemmelseområde
✓		Bestemmelsegrense
✓		Bebyggelse og anlegg - nåværende
✓		Sentrumsformål - nåværende
✓		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
✓		Grønnstruktur - nåværende
✓		Blågrønnstruktur - nåværende
✓		LNFR-areal - nåværende
✓		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
✓		Farleder - nåværende
✓		Småbåthavn - nåværende
✓		Naturområde vann - nåværende

☐ **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

✓		Planområde
✓		Planens begrensning
✓		Grense for arealformål
✓		Fjernveg tunnel - framtidig
✓		Hovedveg - nåværende
✓		Hovedveg bro - nåværende
✓		Gang-/sykkelveg bro - nåværende



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Temakart

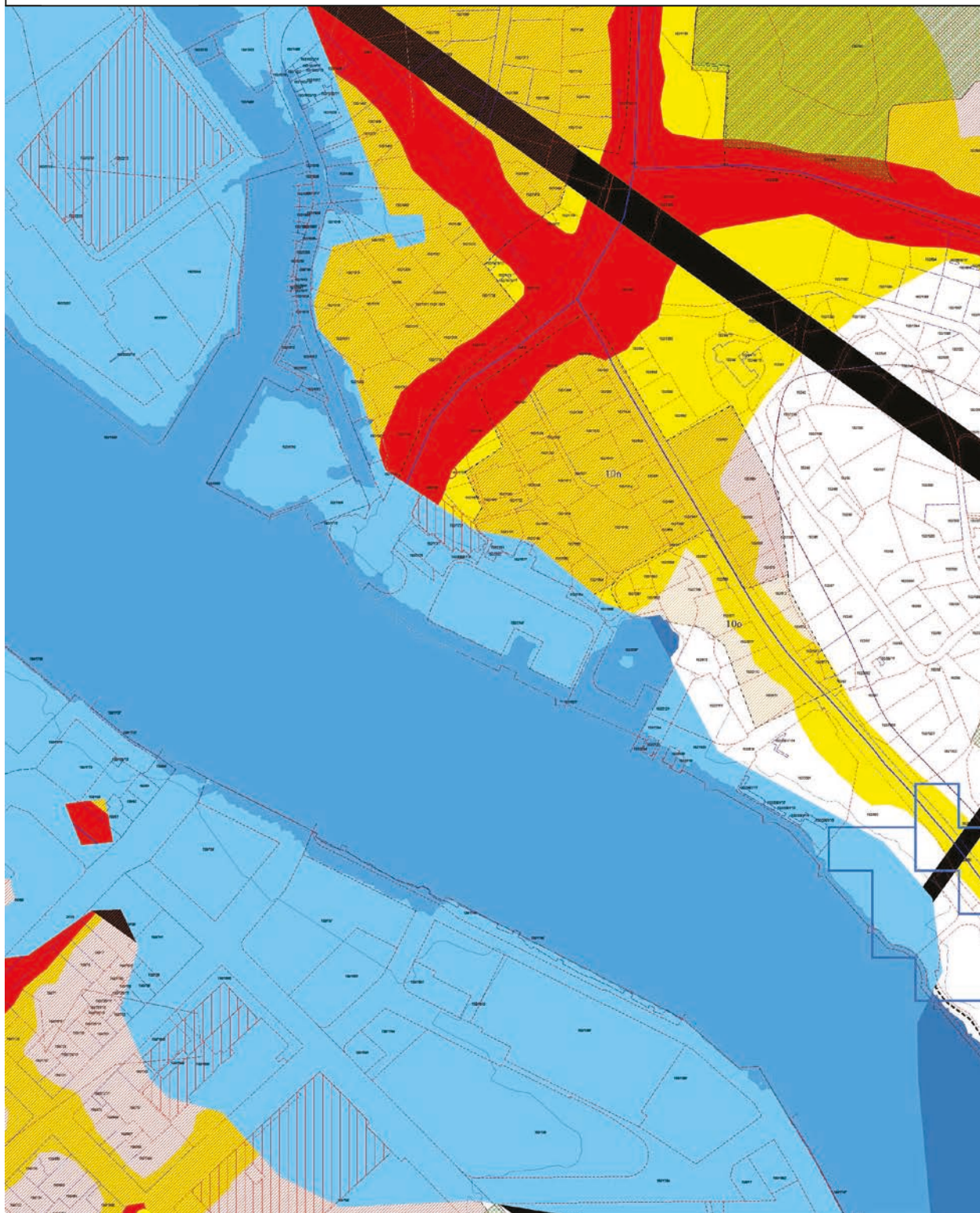
Målestokk: 1:3000

Dato: 11.02.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingssoner turbulens
- Vurderingssoner lysendring

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygingsflate - Grense
- Uttlygningsflate - Grense
- Uttlygningsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone

- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone

- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkelkspressevei (nåværende)
- Sykkelkspressevei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandringshinder (naturlig)
- Vandringshinder (menneskeskapt)
- Vandringshinder (annet)
- Laks- og sjørøtteløsende bekk/elv
- Mulig laks- og sjørøtteløsende bekk/elv
- Laks- og sjørøtteløsende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjørøtteløsende elv
- Mulig laks- og sjørøtteløsende elv
- Laks- og sjørøtteløsende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturminneområde
- Grense for hensynszone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Akvakultur (punkt)
- Akvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gydefelt - Torsk
- Løssettingsplass
- Rekerfelt - Aktive redskap

T6 Dyrket Mark

- Fullyrka jord
- Overfatedyrka jord
- Innmærksbelte

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Ottentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Børnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Bædeplass (nåværende)
- Bædeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2_kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred

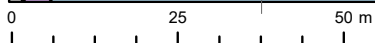
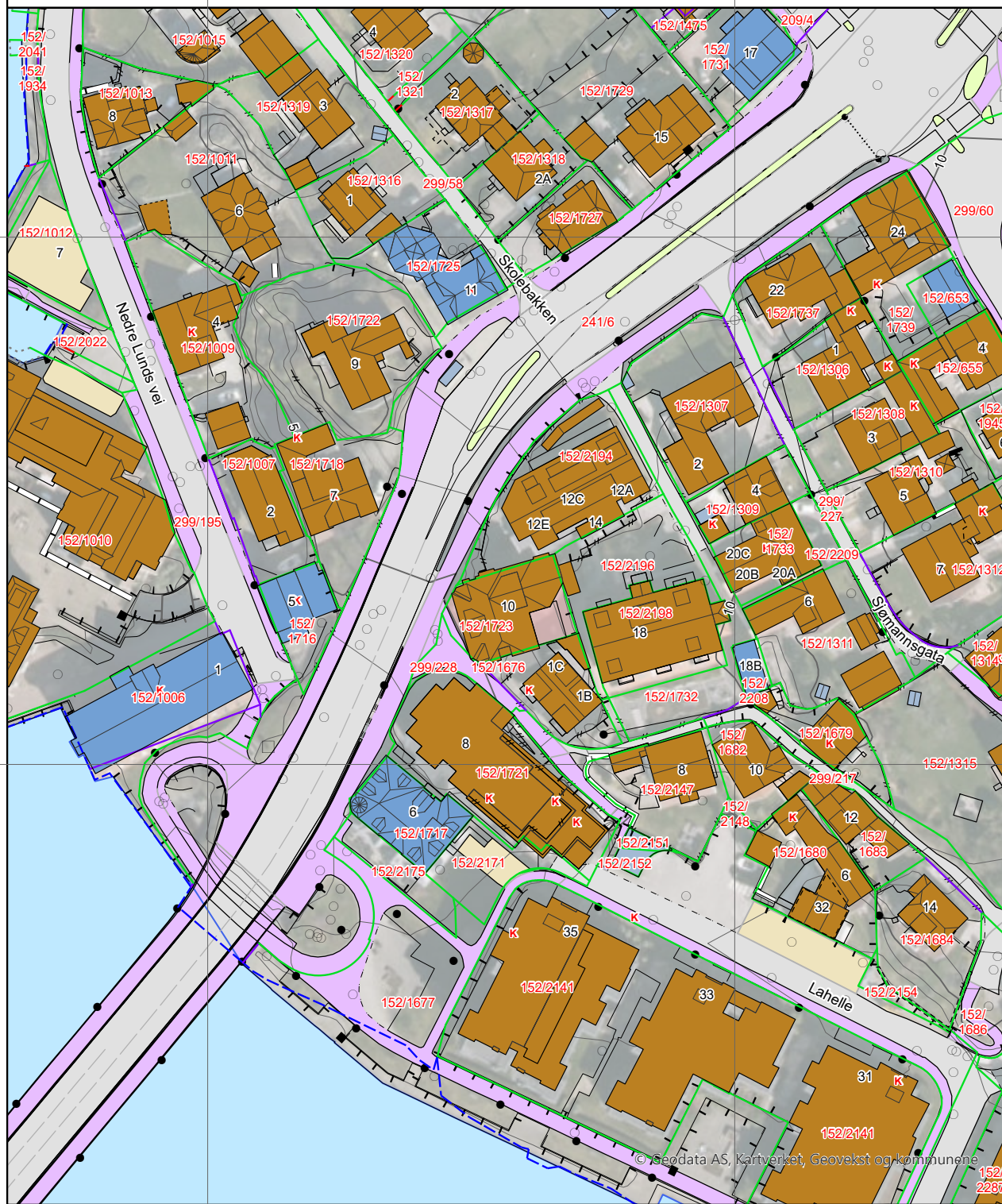
Kommune: 4204 Kristiansand
 Eiendom: 4204/152/1723/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |



Dato: 10.2.2026



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

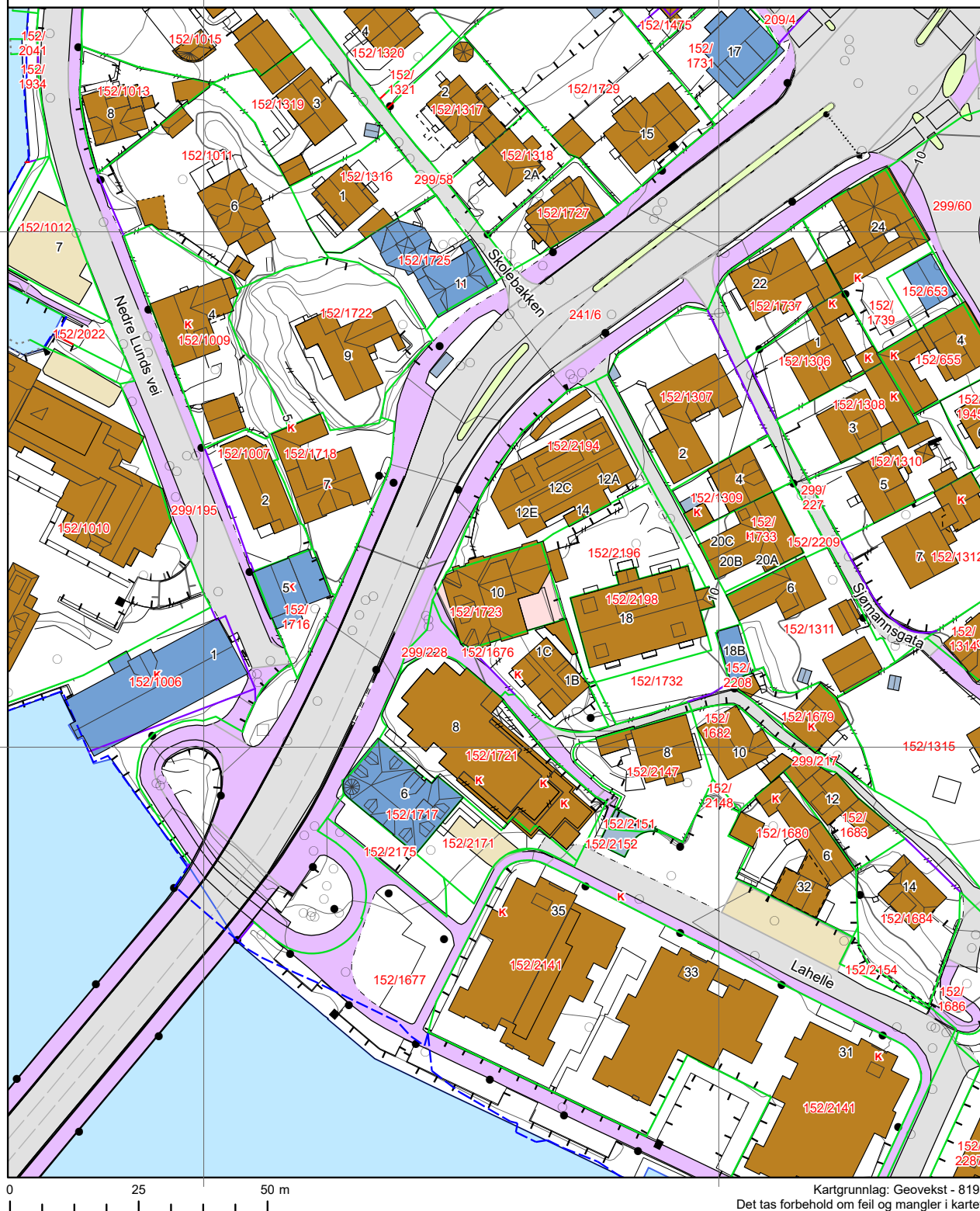
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/152/1723/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |














Dato: 10.2.2026









0 25 50 m







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

Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Østerveien 10
4631 KRISTIANSAND S**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland**Telefon:** 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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