

# Østerøya 161

## Flekkerøya



Prisantydning: **kr 5 990 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no



# En flott enebolig over 3 etasjer med solrike og lune uteområder. Nytt kjøkken og tilhørende garasje.

## OMRÅDE

**Flekkerøya**

## ADRESSE

**Østerøya 161, 4625 FLEKKERØY**

## Prisantydning

**kr 5 990 000,-**

Omkostninger: **kr 170 050,-**

Totalpris: **kr 6 160 050,-**

Formuesverdi: **kr 1 448 774,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 815,- per år**

Eiendomskatt: **kr 7 236,-**



## Kristian Lossius

Eiendomsmegler

**908 95 907**

**kristian.lossius@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**  
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S  
38 02 22 22  
sormegleren.no

BRA-i: 280 m<sup>2</sup>

BRA-e: 30 m<sup>2</sup>

BRA Total: 310 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2008

Soverom: 3

Rom: 5

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1251.2 m<sup>2</sup>

# ØSTERØYA 161

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 644 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 280 m<sup>2</sup>

BRA - e: 30 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 310 m<sup>2</sup>

TBA: 99 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 119 m<sup>2</sup> Gang m/trapp, bod, gang, garasje, teknisk rom, toalettrom, soverom, bod 2, bod 3.

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> Bod

1. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken, trapperom.

2. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Trapperom, stue, bad, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

95 m<sup>2</sup>

2. etasje

4 m<sup>2</sup>

### Frittliggende garasje

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Garasje/bod

### Tomtetype / Tomt størrelse

Eiet, 1251.2 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Sentralt beliggende på Østerøya med kort vei til skole, buss, idrettsanlegg, butikk m.m. Nærhet til sjøen med flotteste skjærgård.

Nærhet til skoler og barnehager:

Flekkerøy Skole 1-7.trinn og Lindebøskaugen Skole 8-10.trinn ca. 1,2 km fra eiendommen.

Det er 3 barnehager i nærrområdeområdet på Flekkerøy.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
Kjeller vegg mot nord har noe gjennomslag av fukt på veldig fuktige dager.

- Er det utført arbeid med drenering?  
Drenering. Reidar Olsen. 2008.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
Montert el bil lader. Elektro importøren. 2022.  
Kurs og sikringskap til garasje. Søgne elektriske. 2019.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Standard**

Sørmegleren ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Østerøya 161!

En flott enebolig over 3 etasjer med solrike og lune uteområder. Nytt kjøkken og tilhørende garasje.

Huset har følgende planløsning:

Hovedetasje: Flislagt gang/entrè. Godt med klesskap til oppbevaring av ytterklær og sko. Inngang til gjestetoalett. Stor og lys stue med plass til både sofagruppe og spisebord. Utgang til både hage og terrasse. Fliser med varme i gulv. Koselig peisovn som gir godt med varme. Stuen er åpen mot nytt flott kjøkken fra Ikea med integrerte hvitevarer som ovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Fra kjøkken er det inngang til vaskerom med innredning. Egen inngang.

2. etg.: Loftstue, 3 gode soverom hvorav hovedsoverom har utgang til en liten balkong, et romslig flislagt bad med badekar, dusjhjørne, vegghengt toalett og dobbelt servant med underskuffer.

Underetasjen: Trappegang, gjestetoalett, vinrom og innredet rom som i dag brukes som stue/soverom. Garasje samt egen inngang.

### **Tilstandsrapport**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 29.01.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Boligen er bygd i 2008 og er stort sett i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig har glasserte teglstein, takrenner og beslag fra byggetid normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer og dører er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer i underetasjen er ufagmessig listet utvendig da det ikke er montert vannbord hverken over eller ved bunnen av vinduene, utbedringer bør beregnes. Garasjedør er slitt, vedlikehold bør beregnes. Impregnering er i stort sett bra stand, kledningen er utlektet og musebånd er montert. Kledningen trenger behandling, og østveggen er slitt i overflaten. Terrasse trenger stort sett vanlig vedlikehold, hulrom under gulvfliser flere steder og utbedringer bør beregnes. Rekkverk anbefales montert ved terrasse på østsiden nær bakken av sikkerhetsgrunner. Innvendig anbefales det å lagte inspeksjonsluke til øverste loft slik at man kan kontrollere rommet. Bad og vaskerom holder standard fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det er bakfall på gulv til gulvsluket på bad, og stort sett flatt gulv i vaskerom. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot våtrom og utforèt trevegg i gangen, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Det ble registrert noe fuktighet i grunnmuren i liten bod og i garasjen, nærmere undersøkelse bør beregnes. IKEA kjøkkeninnredning er fra 2022 og er i god stand, induksjon platetopp med integrert ventilator. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, avvik ble spesielt registrert på soverom i underetasjen. Sikringskap med automatsikringer. El-bil lader ble installert i 2022, nytt sikringskap og el. anlegg ble lagt inn i stor bod/liten garasje i 2020. Rørøppegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i teknisk rom. Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen og

1. etasje. Peisinnatts er montert i stua. Utvendig bod inntil boligen er utett og rommet er fuktig da det er tilsig ved grunnen og hull i grunnmuren. Rommet holder en enkel standard og benyttes kun til oppbevaring av diverse uteting. Stor bod/garasje har teglstein på tak og kledningsbord/fasadestein som har normal slitasje. Garasjeport er i bra stand. Vindu og dør holder en enkel standard. Fliser på gulv. Eier opplyser om at sprekk i grunnmuren har vært slik nesten helt siden garasjen ble bygd, utbedringer bør beregnes. Noen takstein mangler og bør monteres. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det må foretas utbedring av fallforhold. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Vinduer i underetasjen.

Utvendig > Garasjedør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Innvendig > Radon.

Innvendig > Andre innvendige forhold.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

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

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Tomteforhold > Drenering.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer på kjøkkenet.

### **Parkering**

Parkering i garasje ved siden av boligen og under huset samt på tomt. Frittstående garasje måler 20 kvm i BRA-e, ref. tilstandsrapport.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen og 1. etasje. Peisinnatts er montert i stua.

Dersom det er rom i

boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter / Energifarge**

---

B- Lys grønn

## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 14 815 pr. 2024

### Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr 2666. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### Eiendomsskatt

Kr 7 236 pr. 2024

### Formuesverdi primær

Kr 1 448 774 pr. 2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 505 340 pr. 2022

### Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/2/644:

14.06.2016 - Dokumentnr: 528952 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Avtale om grunnrettigheter til jordkabel - 12 KV kabelnr.: 3354, 3355

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

28.11.2005 - Dokumentnr: 22151 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:2 Bnr:520

01.01.2020 - Dokumentnr: 1431989 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:2 Bnr:644

28.11.2005 - Dokumentnr: 22152 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:520

Bestemmelse om vann/kloakkledning

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på oppføring av enebolig inkl. garasje datert 22.09.2008. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse/innredning. Stue i underetasjen er godkjent som "disp.", og er således ikke godkjent som rom for varig opphold/beboelse. Frittstående garasje m/bod samt hagestue er ikke blitt søkt om/godkjent hos kommunen. Det gjøres

oppmerksom på at garasjen ligger over eiendomsgrensa, på naboens tomt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

#### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vann. Eiendommen har septiktank/ slamavskiller. Det gjøres oppmerksom på at Kristiansand kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til offentlig avløp.

Privat vei. Det foreligger tinglyst rettighet på eiendommen, bestemmelse om vei, hvor det fremkommer at eiendommen har rett til å anlegge og vedlikeholde vei over gnr. 2 bnr. 520 (Østerøya 163). Det gis tillatelse til å koble seg opp mot eksisterende kloakk- og avløpssystem tilhørende gnr. 2 bnr. 520.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 280 "Lindebø - Skålevik, areal A reg. pl.", datert 18.12.1974. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

#### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere



som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Prisantydning**

Kr 5 990 000

**Totalpris**

Kr 6 160 050

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 149 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 170 050,-

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

**Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor

kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sormeglerens hjemmeside [www.sormegleren.no/11240011](http://www.sormegleren.no/11240011). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,20 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 106 730,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

Mette Åkseth og Geir Åkseth

### **Oppdragsansvarlig**

Kristian Lossius og Henrik Lossius

### **Ansvarlig megler**

Kristian Lossius

---





En flott enebolig over 3 etasjer med solrike og lune uteområder. Nytt kjøkken og tilhørende garasje.



Stue med utgang til plattform og hage.



Tv stue.



Stor og lys stue med plass til både sofagruppe og spisebord.



Rikelig med skap og benkeplass.





Gjestetoalett i hovedetasjen.



Vaskerom med innredning. Egen inngang.



Fliislagt gang/entrè.



Loftstue





(Peis kun til pynt)



Hovedsoverom med utgang til liten balkong



Soverom 2



Soverom 3



Romlig flislagt bad med badekar, dusjhjørne, vegghengt toalett og dobbelt servant med underskuffer.

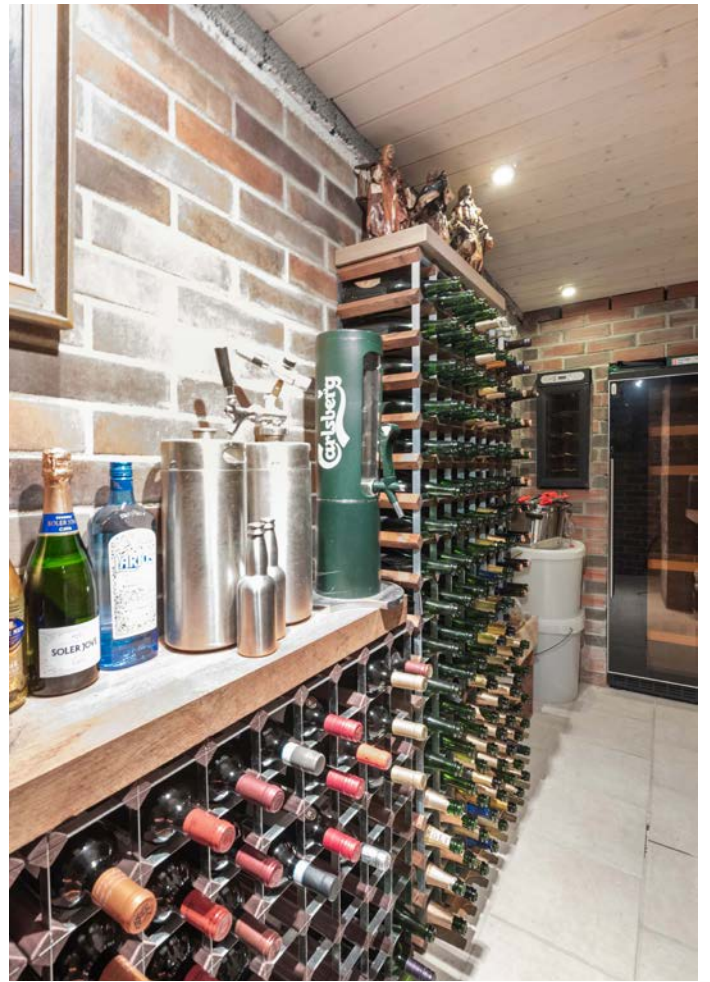


Flislagt trappegang i underetasjen.





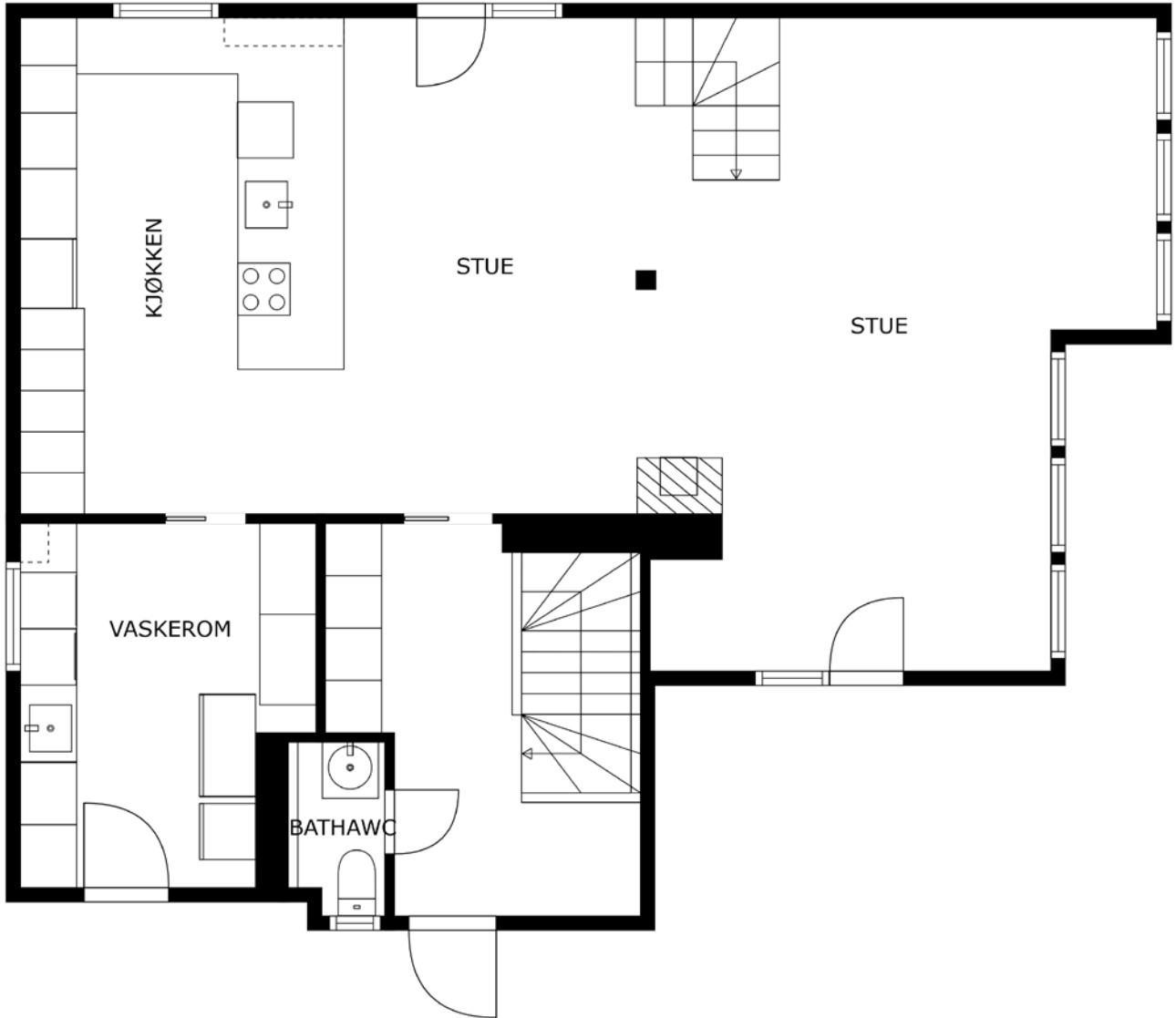
Gjestetoalett.



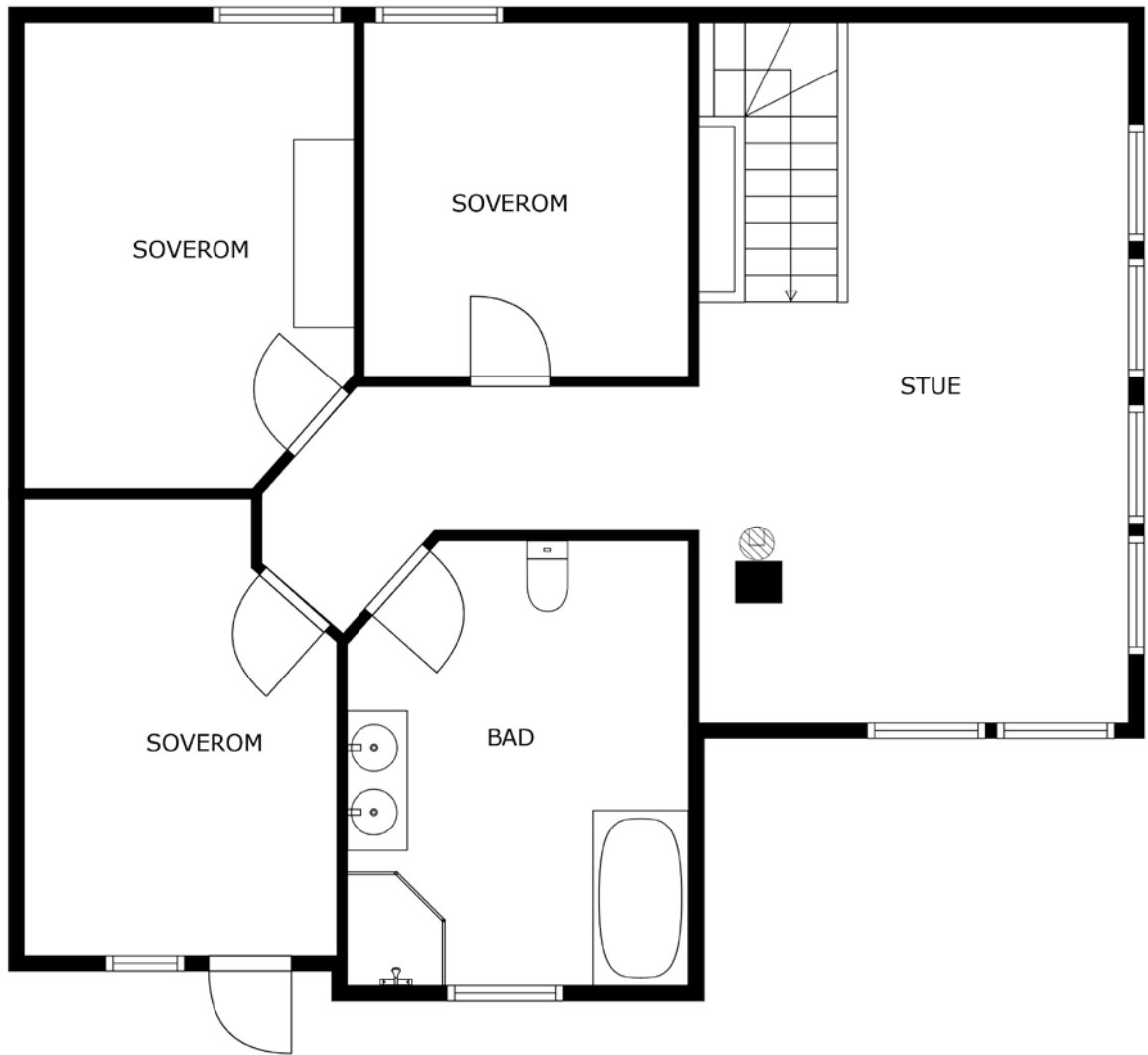
Vinrom i kjeller.



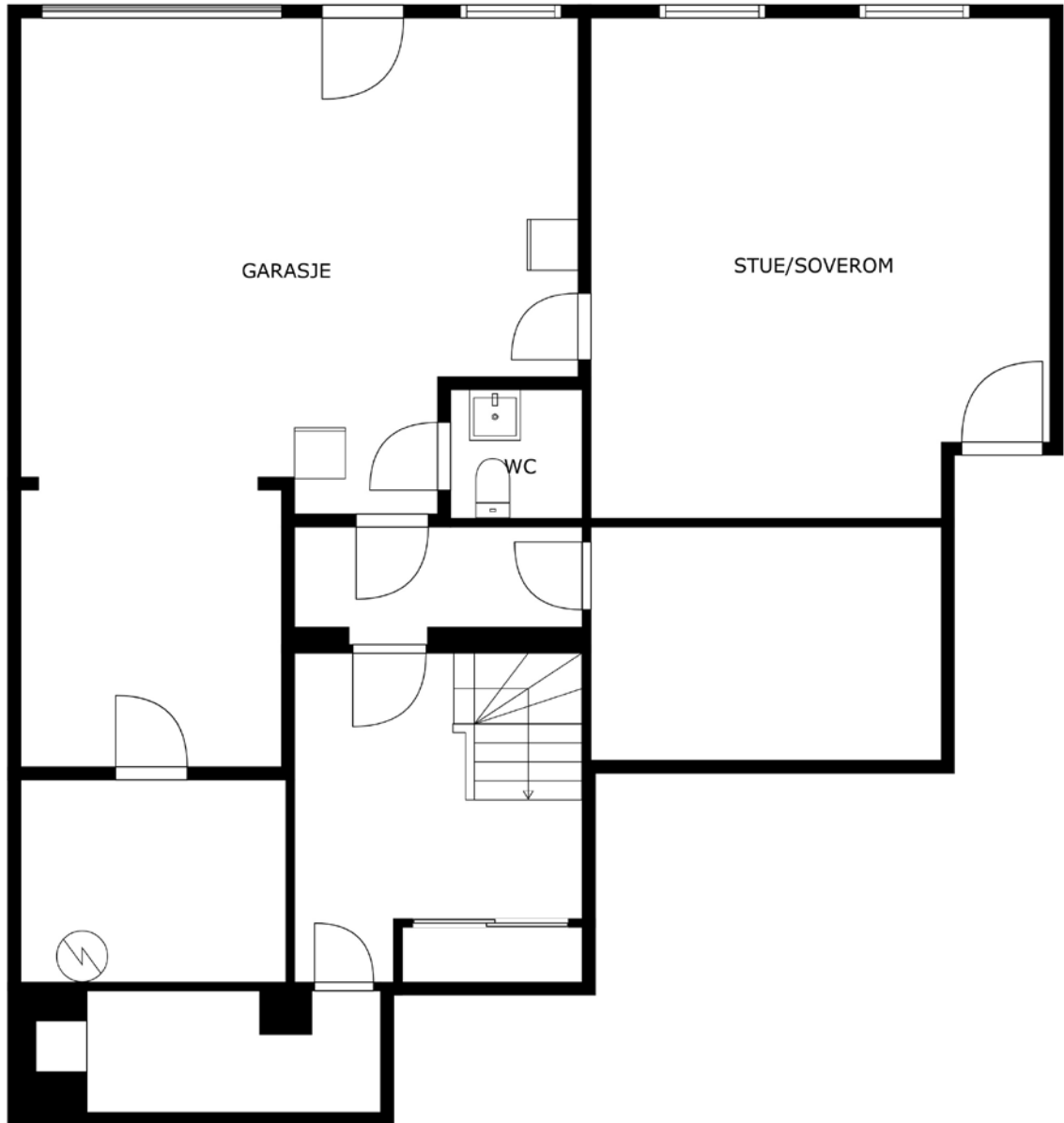
Innredet rom som i dag brukes som stue/soverom.



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



# Østerøya 161

Nabolaget Lindebø/Skålevik - vurdert av 122 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Kvennesviga Linje 57, 586T	1 min	0.1 km
Møvig Linje M1, N1, M2, N2, A26, 218, 219	7 min	5.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	17 min	12.3 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	18 min	12.7 km
Kristiansand Kjevik	32 min	

## Skoler

Flekkerøy skole (1-7 kl.) 381 elever, 21 klasser	26 min	1.8 km
Lindebøskauen skole (8-10 kl.) 197 elever, 9 klasser	18 min	1.4 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	14 min	9.2 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	20 min	13.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Lindebø Brygge - Kristiansand kommune 14 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

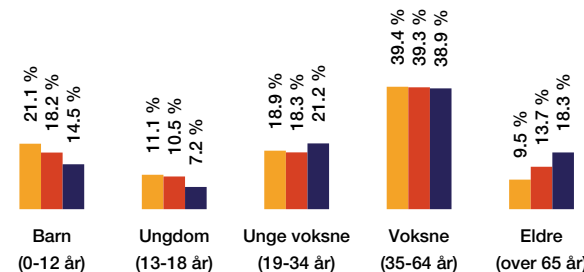
Veldig bra 89/100



## Naboskapet

Godt vennskap 81/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindebø/Skålevik	1 731	594
Skålevik	3 637	1 347
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager

Lindebøskauen (1-5 år) 99 barn	13 min	0.9 km
Taremareskogen barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min	1 km
Flekkerøya barnehage (0-5 år) 52 barn	27 min	1.9 km

## Dagligvare

Kiwi Flekkerøy Post i butikk	21 min	1.5 km
Rema 1000 Voiebyen Post i butikk	9 min	6.2 km

## Primære transportmidler




-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

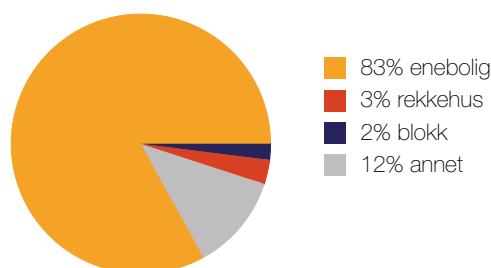
 **Støynivået**  
Lite støynivå 95/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 92/100

## Sport

-  Flekkerøy idrettspark 19 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.4 km
-  Flekkerøy skole 26 min   
Aktivitetshall, ballspill 1.8 km
-  Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 11 min 
-  Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 13 min 

## Boligmasse



«Idyllisk og barnevennlig område med hyggelige naboer.»

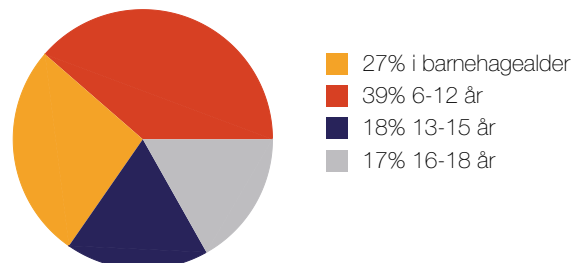
Sitat fra en lokalkjent



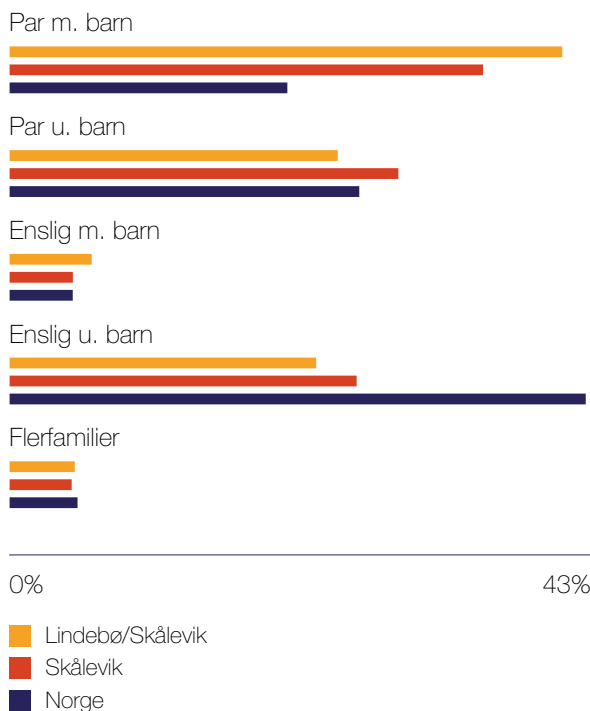
## Varer/Tjenester

-  AMFI Vågsbygd 14 min 
-  Boots apotek Vågsbygd 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

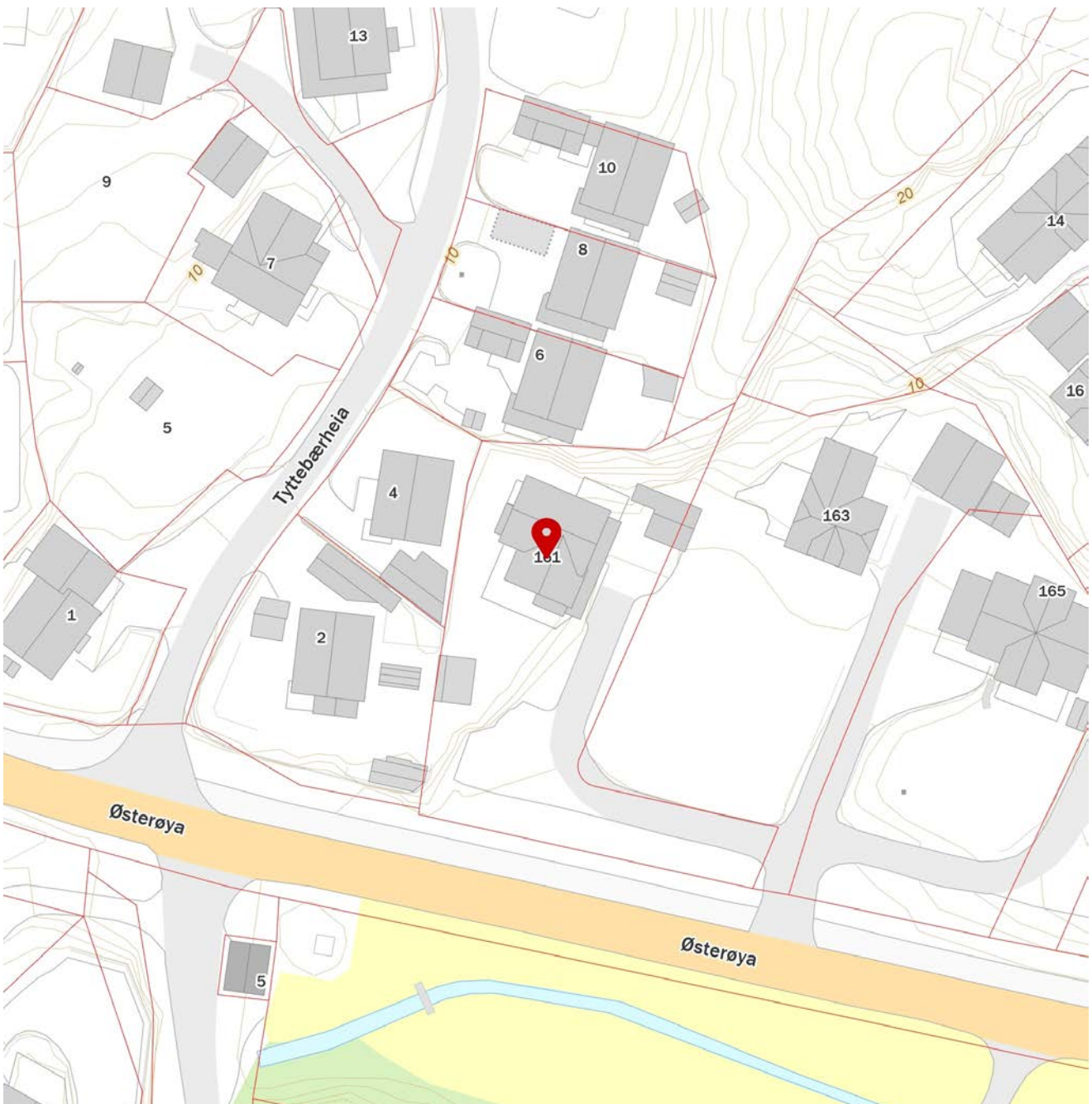
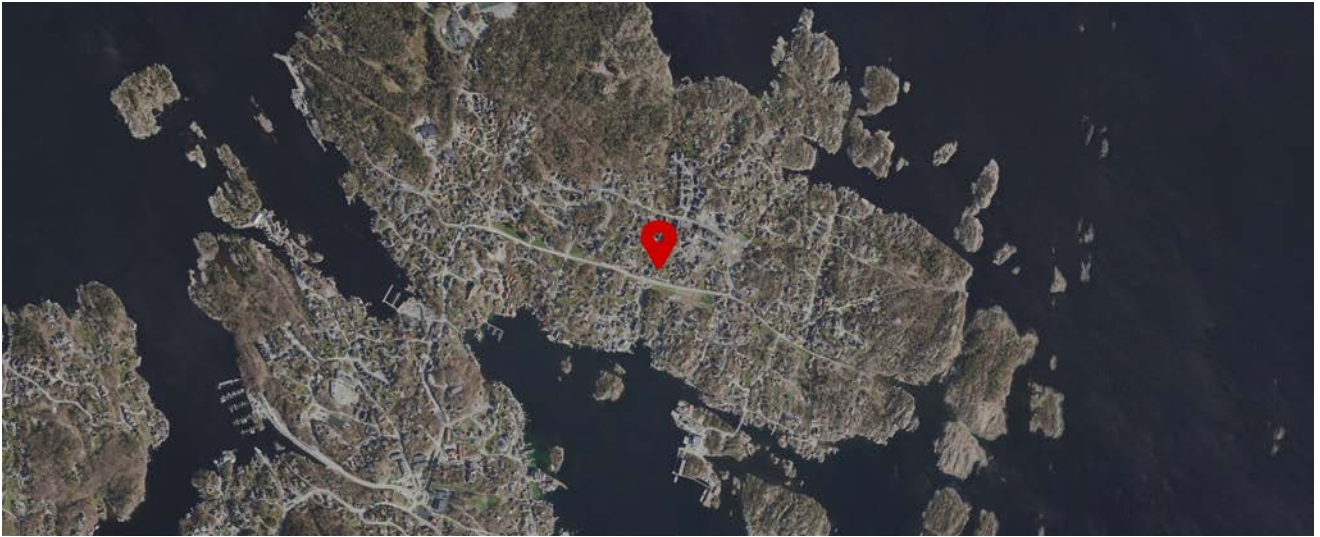


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap     Frysenskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

\_\_\_\_\_  
Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsåre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

\_\_\_\_\_  
Sted/dato

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur

# Egenerklæring

Østerøya 161, 4625 FLEKKERØY

28 Jan 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Østerøya 161	Østerøya 161	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

16 år

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

Hovedselger

Åkseth, Geir

Medselger

Åkseth, Mette

## Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv omfanget

Kjeller vegg mot nord har noe gjennomslag av fukt på veldig fuktige dager

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2008

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært



8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenering

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Reidar Olsen

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert el bil lader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro importøren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kurs og sikringskap til garasje

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Søgne elektriske

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---





- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.



## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93281410

# Tilstandsrapport

Østerøya 161, 4625 FLEKKERØY

KRISTIANSAND kommune

# gnr. 2, bnr. 644

Areal (BRA): Enebolig 290 m<sup>2</sup>, Garasje 20 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.01.2024

Rapportdato: 29.01.2024

Oppdragsnr.: 18128-1671

Referansenummer: NI6218

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern  
Uavhengig Takstingeniør  
post@grundetjern.no  
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 2008 og er stort sett i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har glasserte teglstein, takrenner og beslag fra byggetid normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer og dører er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer i underetasjen er ufagmessig listet utvendig da det ikke er montert vannbord hverken over eller ved bunnen av vinduene, utbedringer bør beregnes. Garasjedør er slitt, vedlikehold bør beregnes. Impregneret kledning er i stort sett bra stand, kledningen er utlektet og musebånd er montert. Kledningen trenger behandling, og østveggen er slitt i overflaten. Terrasse trenger stort sett vanlig vedlikehold, hulrom under gulvfliser flere steder og utbedringer bør beregnes. Rekkverk anbefales montert ved terrasse på østsiden nær bakken av sikkerhetsgrunner.

Innvendig anbefales det å lagte inspeksjonsluke til øverste loft slik at man kan kontrollere rommet. Bad og vaskerom holder standard fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det er bakfall på gulv til gulvsluket på bad, og stort sett flatt gulv i vaskerom. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot våtrom og utforèt trevegg i gangen, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Det ble registrert noe fuktighet i grunnmuren i liten bod og i garasjen, nærmere undersøkelse bør beregnes. IKEA kjøkkeninnredning er fra 2022 og er i god stand, induksjon platetopp med integrert ventilator. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, avvik ble spesielt registrert på soverom i underetasjen. Sikringsskap med automatsikringer. El-bil lader ble installert i 2022, nytt sikringsskap og el. anlegg ble lagt inn i stor bod/liten garasje i 2020. Rørøppegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i teknisk rom. Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen og 1. etasje. Peisinsats er montert i stua.

Utvendig bod inntil boligen er utett og rommet er fuktig da det er tilsig ved grunnen og hull i grunnmuren. Rommet holder en enkel standard og benyttes kun til oppbevaring av diverse uteting.

Stor bod/garasje har teglstein på tak og kledningsbord/fasadestein som har normal slitasje. Garasjeport er i bra stand. Vindu og dør holder en enkel standard. Fliser på gulv. Eier opplyser om at sprekk i grunnmuren har vært slik nesten helt siden garasjen ble bygd, utbedringer bør beregnes. Noen takstein mangler og bør monteres.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Enebolig

ETASJE	Internt	Eksternt	Innglasset	SUM
	bruksareal	bruksareal	balkong	
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
Underetasje	119	10	0	129
1. etasje	96	0	0	96
Loft	65	0	0	65
<b>Sum</b>	<b>280</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>290</b>			

#### Garasje

ETASJE	Internt	Eksternt	Innglasset	SUM
	bruksareal	bruksareal	balkong	
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
Etasje	0	20	0	20
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>20</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

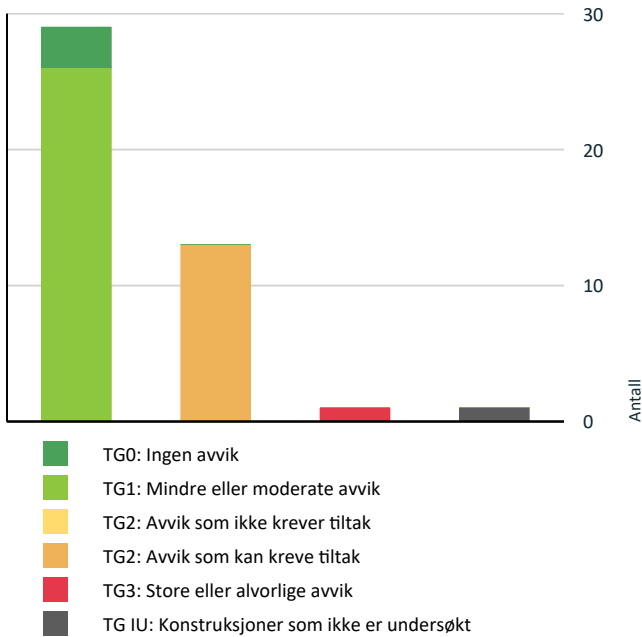
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Disp.rom i underetasjen er ombygd til soverom.

Det er bygd bod i del av disp.rom.

Vinrom er ikke tegnet inn.

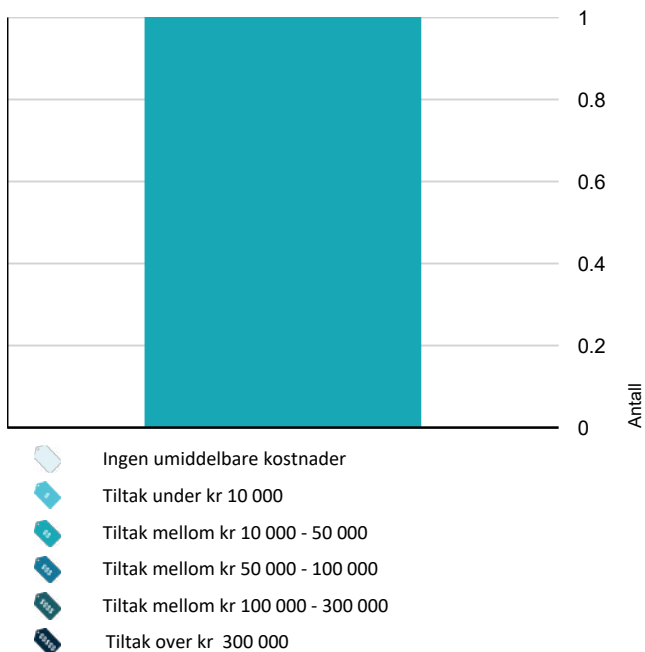
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer i underetasjen [Gå til side](#)

! Utvendig > Garasjedør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### Taktekking

Glasserte teglstein er fra byggetid og er i bra stand.

### Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Snøfangere er montert.

Stigetrinn og plattform er montert til feier.

### Veggkonstruksjon

Kledningen er impregneret og er i bra stand.

Østveggen er slitt i overflaten.

### Takkonstruksjon/Loft

Saltak. Forbehold vedr. luftespalte mellom isolasjon og undertak må tas da dette ikke kan kontrolleres uten å gjøre fysiske inngrep i konstruksjonen, noe det ikke er gjort.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

Vinduer er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Takvinduer er i bra stand.

Vindusglass som er eldre enn 5 år er utgått på garantien.

### Vinduer i underetasjen

Vinduer er ufaglig listet utvendig da det mangler vannbord ved utvendig belistning både oppe og nede på vinduet, utbedringer bør beregnes for å hindre evt. lekkasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

### Dører

Ytterdører er fra byggetid og har normal slitasje.

### Garasjedør

Døra er slitt, oppgradering/vedlikehold bør beregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Det er hulrom under gulvfliser flere steder, utbedringer bør beregnes.

Rekkverk bør monteres på terrasse på østsiden 1. etasje av sikkerhetsgrunner.

#### Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## INNENDIG

### Overflater

# Tilstandsrapport

## Overflater gulv:

### Underetasje:

Garasje: Epoxy.  
Teknisk-rom: Betonggulv.  
Soverom: Parkettgulv.  
Bod: Parkettgulv.  
Toalettrom: Fliser.  
Bod: Belegg.  
Gang: Fliser.  
Gang m/trapp: Fliser.  
Vinrom/bod: Fliser.

### 1. etasje:

Hall m/trapp: Fliser.  
Toalettrom; Fliser.  
Stue/kjøkken: Fliser.  
Vaskerom: Fliser.

### Loft:

Soverom x 3 og stue: Furugulv.  
Bad: Fliser.

Forbehold om feil må tas.

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i loftsstue, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom på loft, avvik i rommet var 7 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 6 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hall m/trapp, avvik i rommet var 5 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom i underetasje, avvik i rommet var 20 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## 📍 TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 📍 TG 1 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Det mangler fliser på 1 side av pipa i stua.

Peis er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav (fliser).



## 📍 TG 1 Rom Under Terreng

Hulltaking ble utført i utført trevegg i gang m/trapp, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

# Tilstandsrapport



Hulltaking i vegg.

## TG 1 Innvendige trapper

Åpen trapp x 2 med rekkverk og håndløper som er iht. krav.



Trapp fra 1. etasje til loft.



Trapp fra underetasje til 1. etasje.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Hulrom under gulvfliser spredte steder.

Masse bortstuet i bod under befaringen, forbehold må tas.

Det mangler mindre listverk spredte steder, f.eks. ved pipe i stua.

Parkettgulv er uferdig lagt i bod med lav takhøyde ved stort soverom i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre påpekte mangler.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Rommet holder standard fra byggetid og har normal synlig slitasje, vanlig vedlikehold/oppgradering mht. membran bør beregnes.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og tapet på vegger.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det mangler sokkelfliser under innredningen og silikonfuging mellom gulv- og sokkelflis bør monteres. Glippe mellom gulvflis/dørlist. Oppgradering bør beregnes.

Det er stort sett flatt gulv i rommet.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

# Tilstandsrapport



Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360 linjelaser.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert vaskeikum/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble registrert.

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.



Kursoversikt til røropplegget.



Kontrollskap for røropplegget.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 🔧 TG 1 Ventilasjon

Vegg- og vindusventil er montert.

Luftespalte er etablert under dørbildet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 🔧 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom vaskerom og toalettrom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



Hulltaking i vegg.

## LOFT > BAD

### Generell

Rommet holder standard fra byggetid og har normal synlig slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

## LOFT > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Takpanel og fliser på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

### LOFT > BAD

## ! TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er fall på gulv fra gulvsluket ved dusjkabinett og mot døra, ca 10 mm retningsavvik.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelasere.

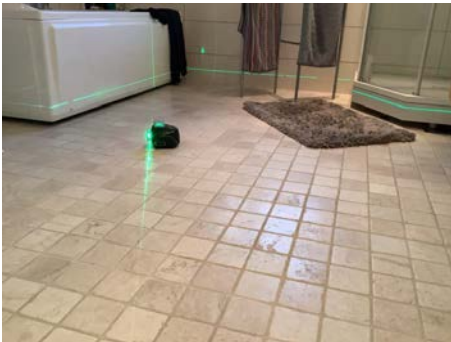
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360 linjelasere.

### LOFT > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket x 2 under befaringen.

Membran er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### LOFT > BAD

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

### LOFT > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt.

Luftespalte er etablert under dørbildet.

### LOFT > BAD

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i vegg hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



Hulltaking i vegg.

### KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 0 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

IKEA kjøkkeninnredning er fra 2022 og er i god stand.

Induksjon platetopp med integrert ventilator.

Ingen vannstopper er montert i kjøkkenbenken, dette er ett krav for kjøkkeninnredninger fra 2014 og frem til i dag og må monteres.

TG er satt ut i fra alder på kjøkkeninnredningen.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Malt tak og tapet på vegger. Fliser på gulv. Elektrisk vifte i rommet, luftespalte ved dørterskel. Det er ingen dreneringsspalte fra innebygd sistene, ingen krav til dette da boligen ble bygd.

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Takpanel og badromspanel på vegger. Fliser på gulv. Servantskap er i bra stand. Taklister mangler, og dør er uferdig listet/forèt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Uferdig belistning i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Ferdigstille belistning.

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i teknisk rom.

#### TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

#### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen.

#### TG 1 Varmtvannstank

V.v.-berederen er fra byggetid og er på ca 200 liter.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Andre installasjoner

Foma sentralstøvsuger er montert.



Foma sentralstøvsuger.

## ! TG 1 Vannbåren varme

Det er lag inn vannbåren gulv-varme i hele 1. etasje og underetasjen iflg. eier.



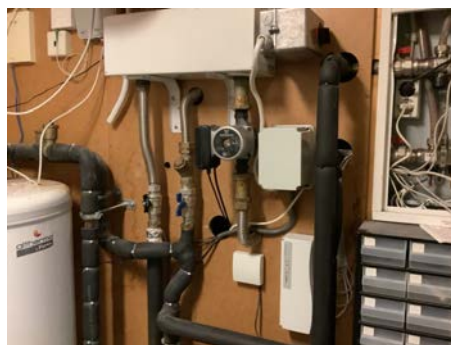
Kontrollskap 2 til vannbåren-gulvvarme.



Kontrollpanel til vannbåren gulvvarme.



Kontrollskap 1 for vannbåren-gulvvarme.



Diverse røropplegg til vannbåren-gulvvarme.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringskap med automatsikringer.

Kursoversikt og samsvarserklæring for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringskapet.

# Tilstandsrapport

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 oppdatert? (årstall)  
**2022 El-bil lader ble montert inn i 2022.**

## Sikringsskap og 3-fas og vanlig el-opplegg i liten garasje er fra 2020.

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 at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

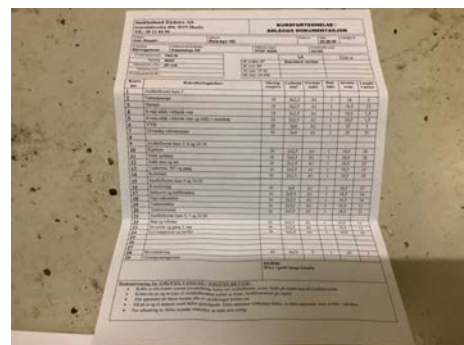
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets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



Sikringsskap for selve boligen.



El-bil lader montert i garasjen i boligen.



Kursoversikt.



Samsvarserklæring for utførte el-arbeider når boligen var ny.

 **Branntekniske forhold**



# Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

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

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

## TG 0 Terrenghold

Ingen fall på terreng mot boligen.

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Drenering

Fuktighet ble registrert i grunnmuren i garasje. Dette tyder på slitt/mangelfull drenering ved grunnmur, utbedringer bør beregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2020

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

#### Beskrivelse

Garasje med sperretak. Kledning og fasadestein har normal slitasje. Garasjeport er i bra stand. Dør og vindu holder en enkel standard. Sprekk i grunnmuren som bør tettes igjen for å hindre fuktinntrengning etc. Eier opplyser om at sprekken oppstod rett etterpå garasjen var bygd. Noen takstein mangler og bør monteres.

Garasje måler ca. 20 m<sup>2</sup> i bruksareal (BRA).

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje	119	10		129		
1. etasje	96			96	95	
Loft	65			65	4	
<b>SUM</b>	<b>280</b>	<b>10</b>			<b>99</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>290</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang m/trapp , Bod , Gang , Garasje , Teknisk rom , Toalettrom , Soverom , Bod 2, Bod 3	Bod 4	
1. etasje	Hall m/trapp , Toalettrom , Vaskerom , Stue/kjøkken , Trapperom		
Loft	Trapperom , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

Utvendig bod ved underetasjen er medtatt i samlet arealmåling for BRA-e.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Disp.rom i underertasjen er ombygd til soverom.

Det er bygd bod i del av disp.rom.

Vinrom er ikke tegnet inn.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt kjøkken i 2022, dokumentasjon kan legges frem.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		20		20		
<b>SUM</b>		<b>20</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>					

### Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.1.2024	Arild Grundetjern Geir Åkseth	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	2	644		0	1251.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Østerøya 161

### Hjemmelshaver

Åkseth Geir, Åkseth Mette

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
770 000	1994

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	18.01.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	24.01.2024	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasjegrاد:** 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, 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](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/N16218>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



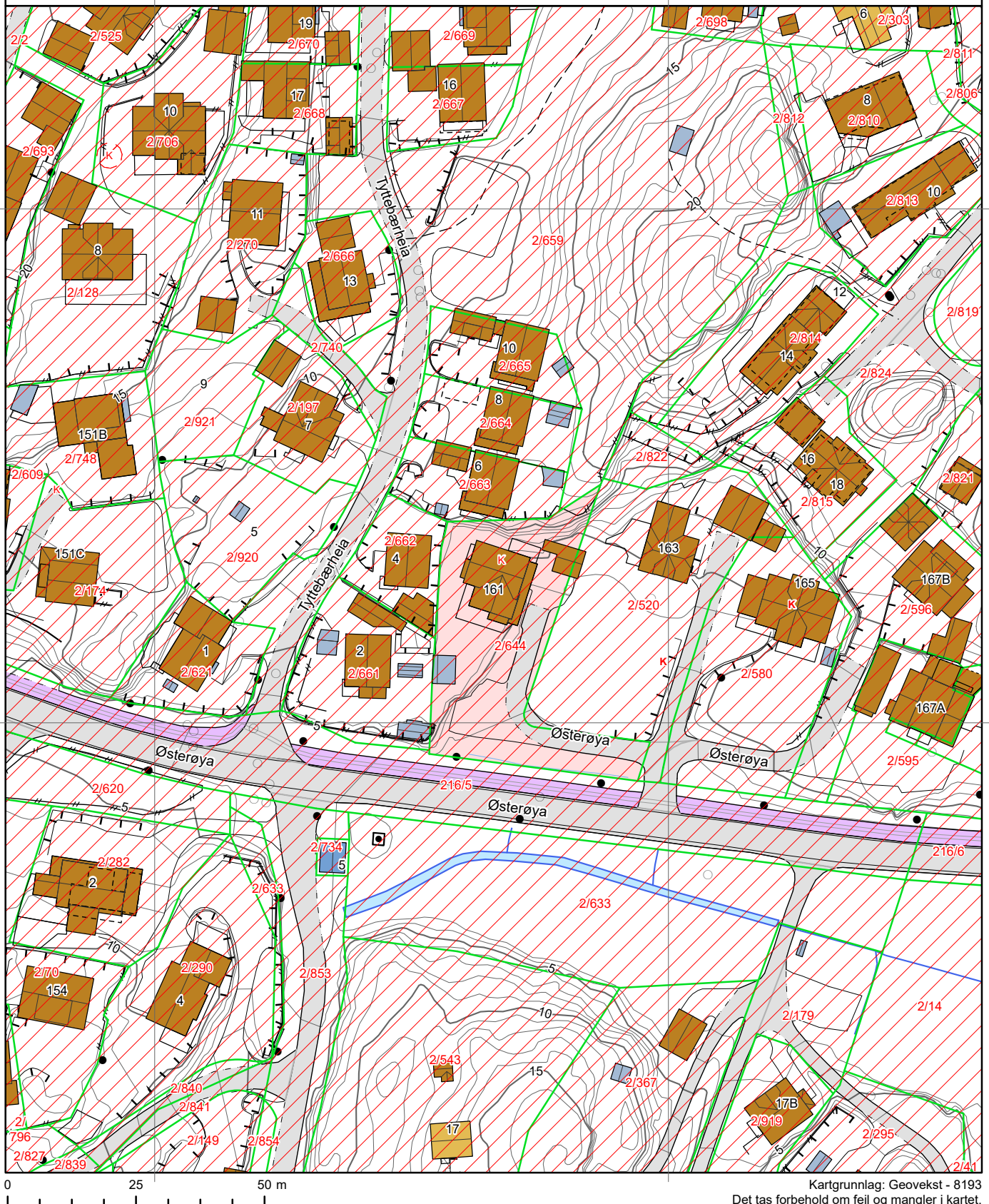
Kommune: 4204 Kristiansand  
Eiendom: 4204/2/644/0/0

## Eiendomsgrenser








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







Målestokk 1:1000  
Dato: 22.1.2024









## 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
-  Hjelpesurve
-  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



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Østerøya 161

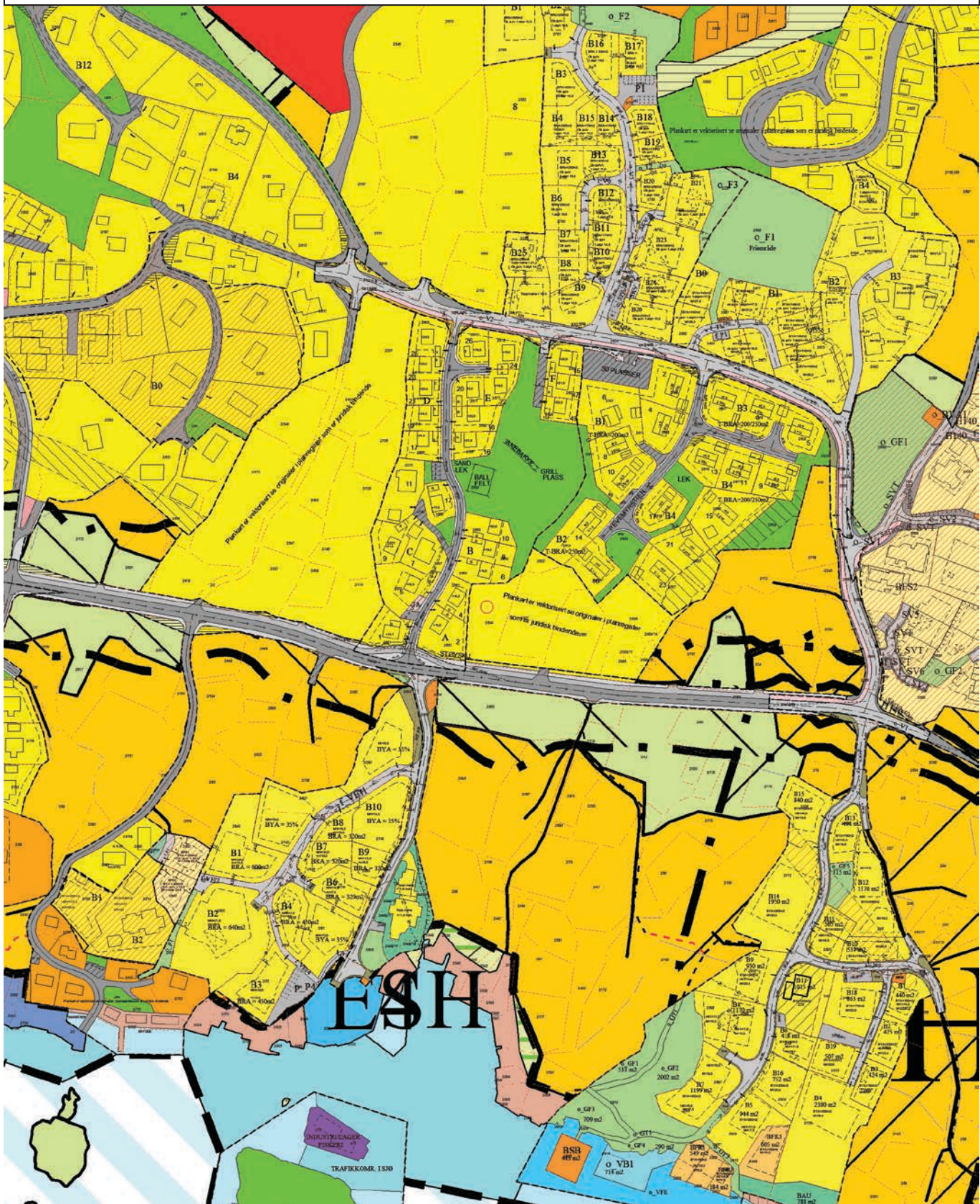
Målestokk: 1:3000

Dato: 23.01.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



### Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Lindebø - Skålevikområde - areal A, Flekkerøy i Kristiansand kommune.

Stadfestet 18. 12. 1974

---

#### § 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

#### § 2.

I friluftsområdet kan det med byplanrådets samtykke plasseres byggverk og anlegges innretninger (brygger, parkeringsplasser e.l.) når dette ikke er til hinder for området bruk som friluftsområdet.

#### § 3.

I byggeområdet felt 6 og 8, kan det oppføres bebyggelse i 1 eller 1 1/2 etasje. Bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser for bolig skal i boligområdet også gjelde for sommerhus.

I feltene 2,3,4, og 5 kan det oppføres hytter eller sommerhus i 1 etasje. Bebyggelsen skal fortrinnsvis planlegges som konsentrert gruppe eller kjedebebyggelse.

I felt 7 kan det oppføres båtnaust og brygge o.l. I felt 9 kan det oppføres bygninger til offentlige formål i rekreasjonsøyemed i inntil 2 etasjer.

Bygging må ikke finne sted før:

- a) Detaljplan som viser bebyggelsens plassering, veier, lekeplasser, balløkker o.l., med samlet plan for vannforsyning og bortledning av kloakk-, skylle- og spillvann samt renovasjon er utarbeidet.

Planen godkjennes av byplanrådet.

- b) Planen for vannforsyning og bortledning av kloakk- og skylle- og spillvann samt renovasjon er godkjent også av helserådet.

#### § 4.

Byplanrådet skal påse at bygningene tilpasses terrenget og får en harmonisk utforming og farge med ensartet takvinkel i samme gruppe.

§ 5.

Atkomstmuligheter fra tomtene såsom trapper o.l. kan anordnes ut i fri-luftsarealet hvor dette er naturlig og hvor det ikke er til ulempe for bruk av arealet og den almene fardsel. Dette må godkjennes av parksjefen.

§ 6.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikraftreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 7.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune til anvendelse.

-----



**TEGNFORKLARING :**

**BYGGEOMRÅDE FOR :**



**BOLIGER**



**FRILUFTSOMRÅDE**



**HYTTER**



**(INSTITUSJONER)**

*Offentlig bebyggelse.*

**TRAFIKKOMRÅDE FOR :**



**VEIER**



**REG. GRENSE**



**BRYGGE - BÅHAVN**



**GRENSE MELLOM**



**GANGSTIER**

**REG. FORMÅL**



Konsmo Fabrikker AS  
Gyldenløvsgate 31  
4614 Kristiansand S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200601589-10

Saksbeh: Tone Skajaa Rye

Dato:22092008

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	ØSTERØYA 161	Eiendom:	2/644
Tiltakshaver:	Mette og Geir Åkseth	Adresse:	Østerøya 163, 4625 FLEKKERØY
Søker:	Konsmo Fabrikker AS	Adresse:	Gyldenløves gate 31, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

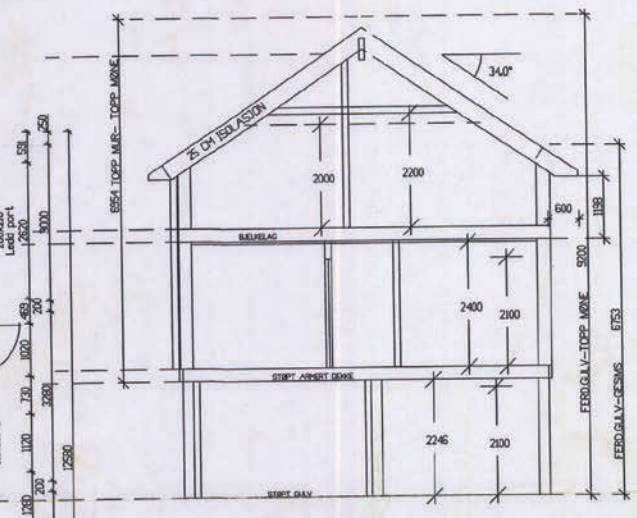
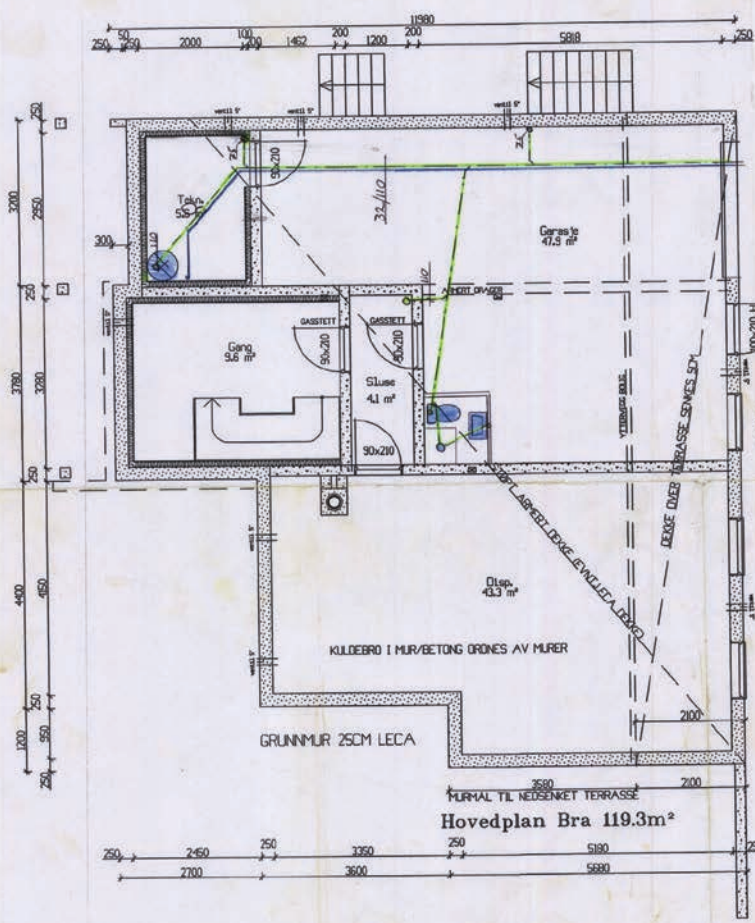
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Tone Skajaa Rye  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver





Snitt A-A

VEDLEGG J-4

Hovedplan Bra 119.3m<sup>2</sup>

FORELØBIG  
TEGNING

TEGN 1/4

Bygger: Mette og Geir Akseth		Byggherrens Kristian Sand	
Byggetype: Boligtype E3, Fløkketype Underetasje 150	Dato: 23.03.2008	Arktv: A38	Skj: L18g
 <b>Konsmo Fabrikker a.s.</b>	Skjema: 50	Pro: 50	Tegn: 521
	Arbeid: 50	Pro: 50	Tegn: 521
	Arbeid: 50	Pro: 50	Tegn: 521
	Arbeid: 50	Pro: 50	Tegn: 521



Konsmo Fabrikker A.S.  
Gyldenløves gate 31  
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200506794-4

Saksbeh: Audun Holte Fledsberg

Dato:13122005

### VEDTAK - RAMMETILLATELSE

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

Byggeplass:	ØSTERØYA 161	Eiendom:	2/644
Tiltakshaver:	Mette og Geir Åkseth	Adresse:	Østerøya 163, 4625 FLEKKERØY
Søker:	Konsmo Fabrikker A.S.	Adresse:	Gyldenløves gate 31, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

**I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a) og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 12.09.05 ligger til grunn for godkjenningen.**

**Søknaden omfatter oppføring av enebolig inkl. garasje, BRA 284,4 m<sup>2</sup>.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra krav om detaljplan.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.**

#### Søknaden:

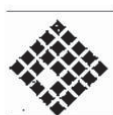
Det søkes om oppføring av enebolig med garasje. BRA oppgis til 284,4 m<sup>2</sup> og BYA til 133,7 m<sup>2</sup>. Det benyttes eksisterende avkjørsel på eiendom gnr. 2, bnr. 520 og det foreligger tinglyst rett til å bruke denne. Det søkes samtidig om dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan i gjeldende regulering.

#### Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig gjennom reguleringsplan for Lindebø – Skålevik, areal A. Stadfestet 18.12.74.

#### Estetiske krav:

Tiltaket anses å tilfredstille krav om utforming og tilpasning jf. plan- og bygningsloven § 74. nr. 2.



**Beliggenhet og høydeplassing:**

Høydeplassing definert som topp grunnmur fastsettes til cote + 6,6 moh.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Oppmålingsteknisk prosjektering må belegges med ansvar.

**Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser vedrørende krav om detaljplan.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre at eiendommene ses i sammenheng slik at lekeplasser, balløkker og veier kan innpasse på en god måte.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det lenger foreligger grunnlag for kravet om detaljplan. Eiendommen er den siste av 5 eiendommer i området som ikke er utbygd der reguleringsplanen fra 1974 fortsatt gjelder. Eiendommene har avkjørsel direkte til fylkesveien og lekeplasser med mer er innpasset i område. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Det settes som vilkår for dispensasjon at det ikke kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket ut over topp grunnmur før gang- og sykkelvei er ferdig opparbeidet fram til eiendommens avkjørsel.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Tiltaket er innenfor rammene av den samlede Plan- og bygningslovgivningen og kan derfor godkjennes.

**Gyldighet:**

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

**Samlet gebyr:**

Behandlingsgebyr kr. 12400,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

**Klageadgang:**

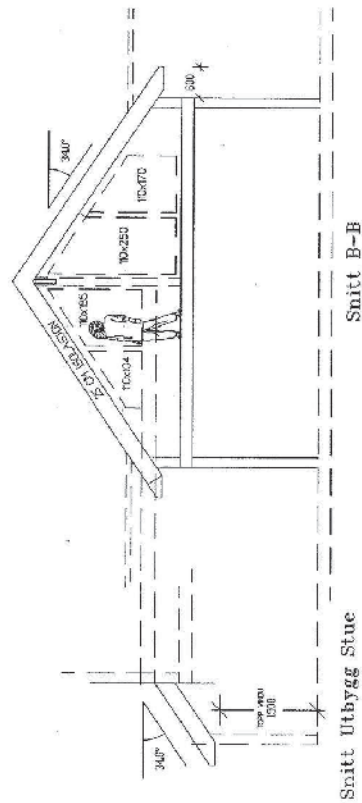
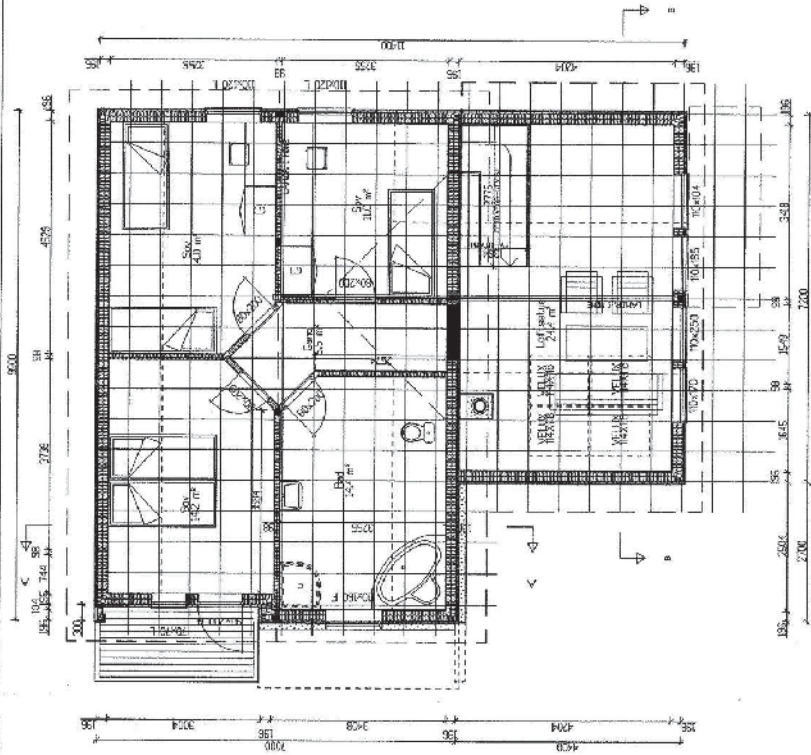
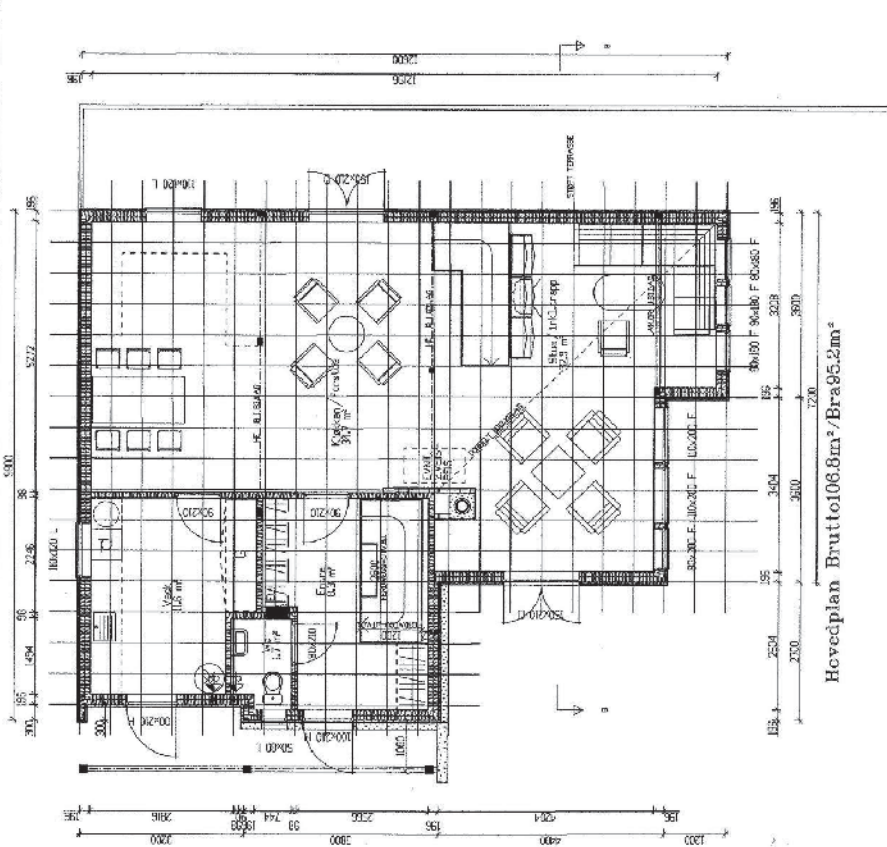
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Audun Holte Fledsberg  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



VEDLEGG E-1

- C 02.06.2005:11aagDiv. korf.
- B 16.12.2004:11aagSpelLvendt tillegg og serket på høyden-div.korf.
- A 30.03.2003:11aagHuset er speltvendt + div.korf.

Byggherret **Mette og Geir Akseth**



Byggekommune Kristiansand

Byggherret Kri:Ellensand

planer og snitt

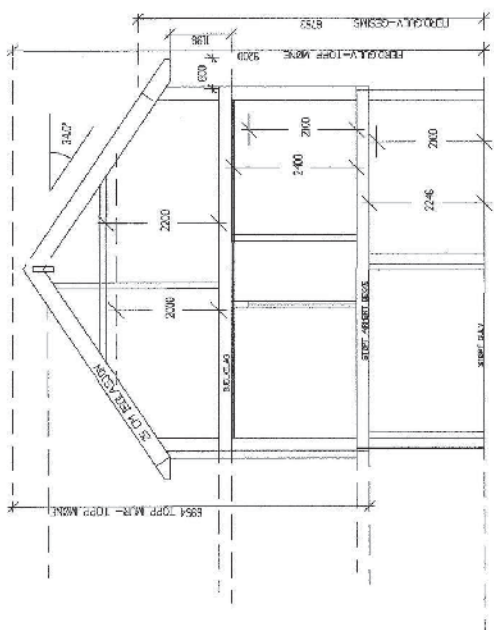
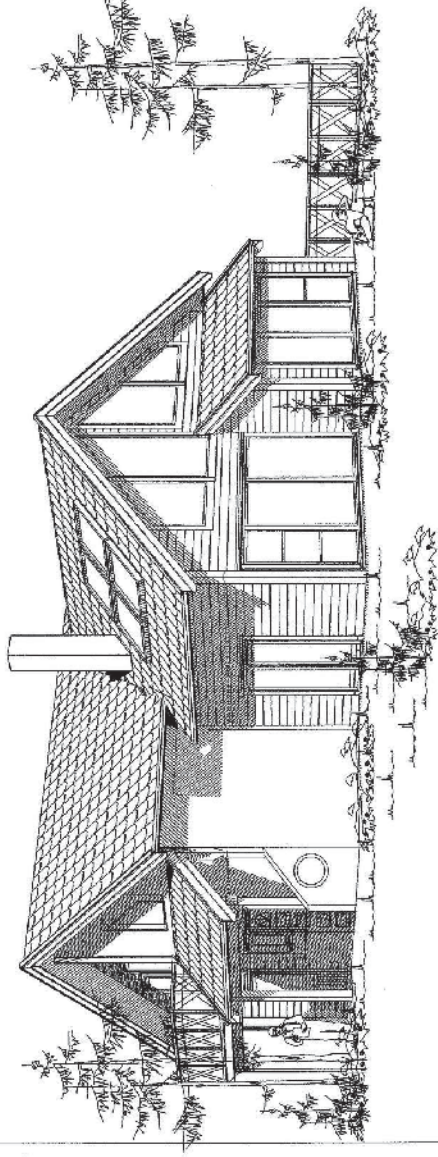
Dato: 28.08.2003

KONTROLL:	ArHiv	Slgt:
Skisser	A318	Etteg
Arbe	M&L	Tegn
T-sk:	100	501

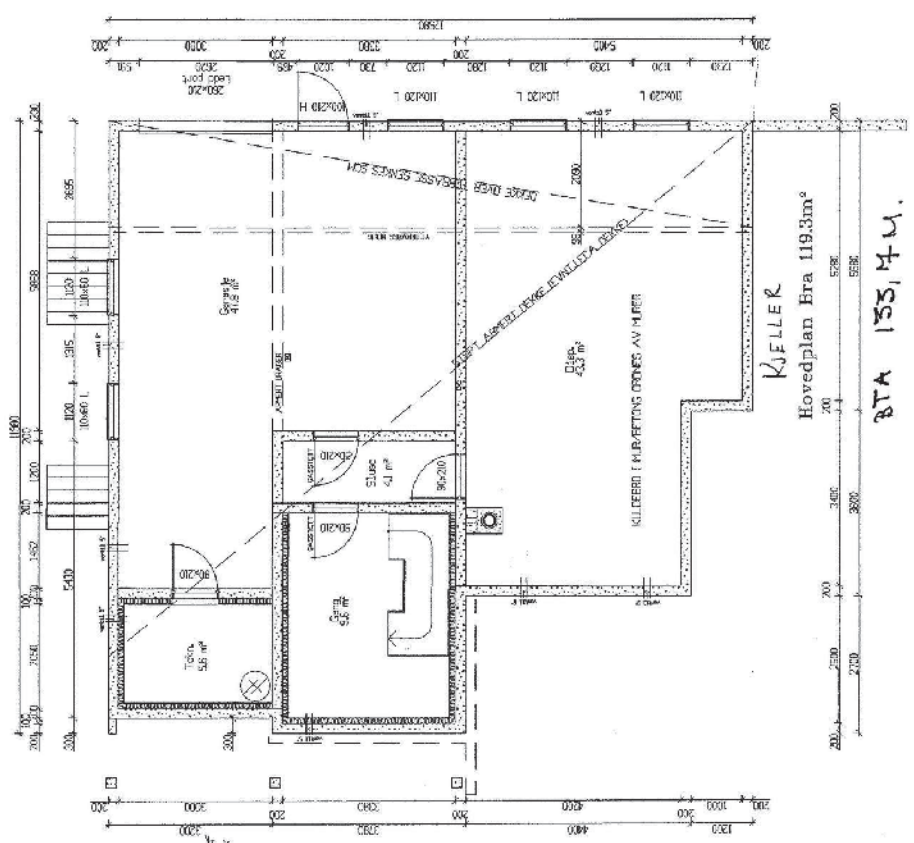


**Kongsno Fabrikker a.s**

Tegning: på nærmest helt eller delvis liggende eller bygget av et eller en konstruksjon i lik innholdet.



Snitt A-A



KJELLER  
Hovedplan Bra 119.3m<sup>2</sup>  
BTA 133,4 m<sup>2</sup>

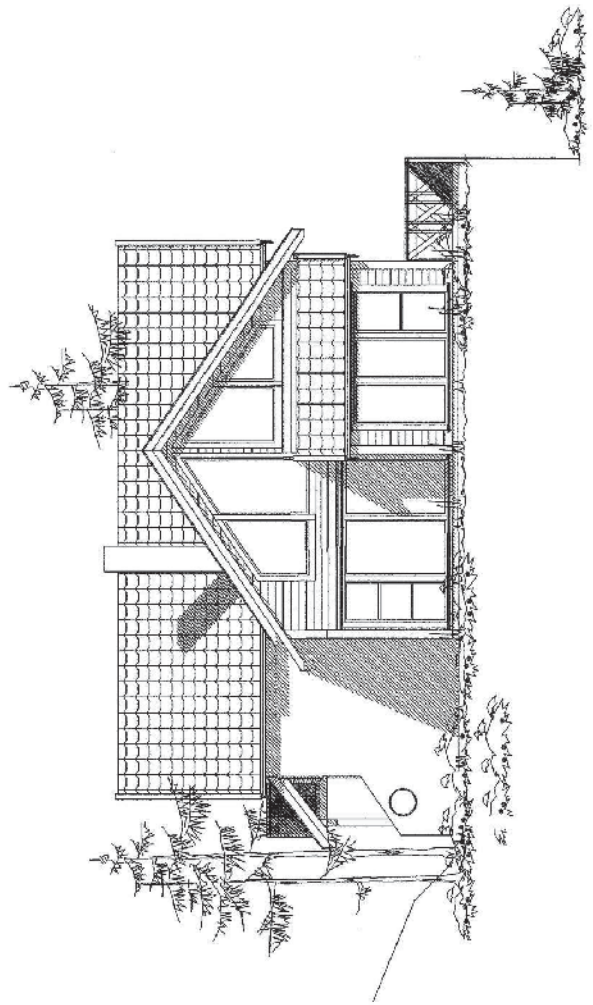
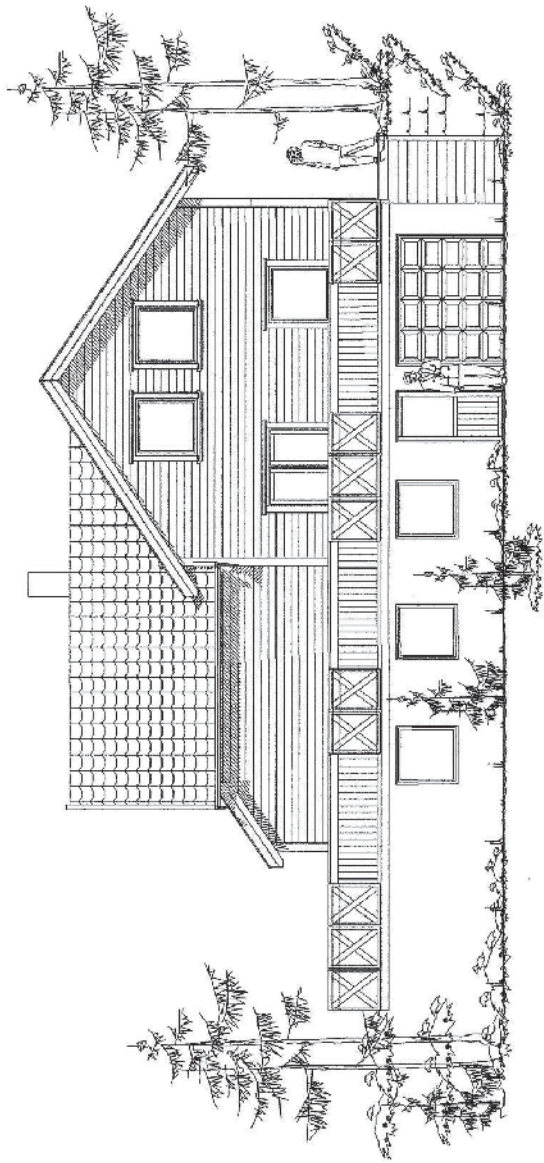
VEOLOGG E-2

- C 02.06.2005 Løeg Div, korr.
- B 16.12.2004 Tilleg Spillvondt til bakke og senket på høyden i div.korr.
- A 30.09.2003 Tilleg Huset er spillvondt + div.korr.

Byggher: Mette og Geir Aksæth

Byggekommune: Kristiansand		Sjette	
Byggsnr.: Østerøy 163, Flickenøya		Delca 25.06.2003	
plan og snitt		Arkiv	100
KONTROLL:		Arkiv	502
Konstsmo Fabrikker a.s.		TEGRT	
TIL: ANSØKER: Telefon: 3201040			
4595 Konstsmo			
Tegningen må noteres helt eller delvis i henhold til de bestemmelser som gjelder for tegninger i henhold til bygningsloven.			

**Konstsmo Fabrikker a.s.**  
TIL: ANSØKER: Telefon: 3201040  
4595 Konstsmo



VEDLEGG E3

- C 02.06.2007 til raag Div. korr.
- B 15.12.2004 til raag speil vendt til bakke og senket på høyden/div.korr.
- A 30.09.2003 til raag speil vendt er speil vendt + div.korr.

Byggherret: Mette og Geir Akseth

© DAKA DESIGN SYSTEM

Byggeplass: Østerøyve 153, Flekkerøy

Byggekommune: Kristiansand

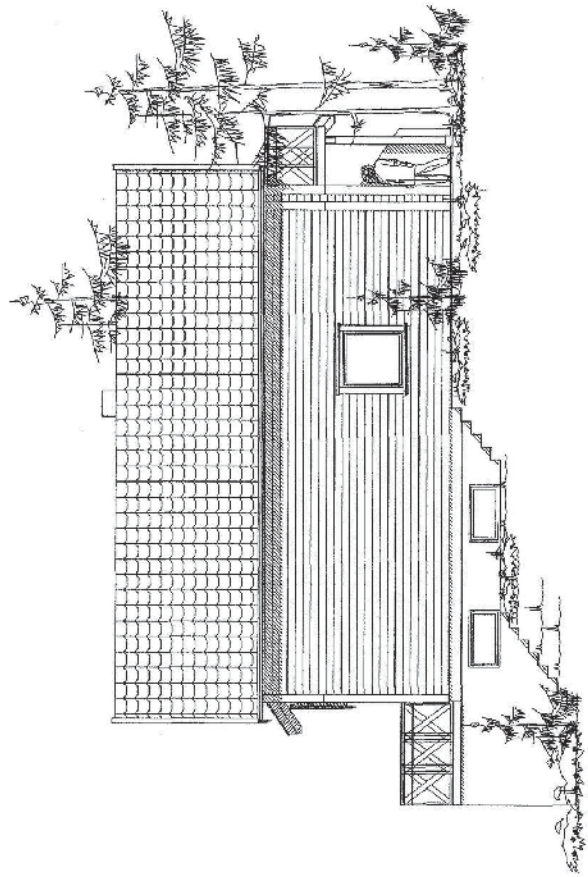
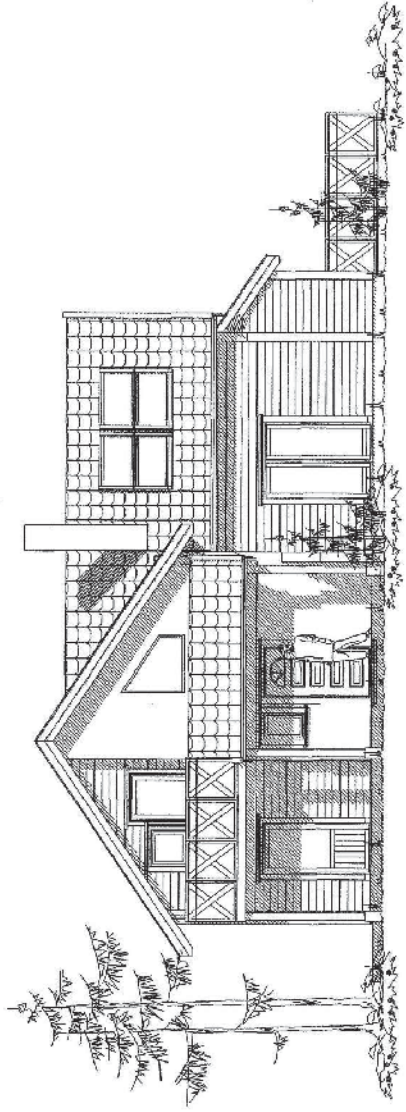
Fasader

Dato: 29.08.2003

Stigs

 <b>Konsmo hus</b> 4595 Konsmo Tlf. 31215000 Telefax 31215100	 <b>Konsmo Fabrikker a.s</b> Tlf. 31215000 Telefax 31215100	KONTROLL:	A-14v	Stigs
		Sjesset	A-318	tilaag
		Arb:	MEL	Tegn
		Tekst:	100	500

Utsjåning og fremonsett, eller delvis utførelse, kan utføres av erstatte som kommer like medfører 1.



VEDLEGG E-4

- C 02.06.2005: i sagn Div.korr.
- B 16.12.2004: i sagn Spillvondt tilkøke og senket på høydendiv.korr.
- A 30.09.2003: i sagn Huset er spillvondt + div.korr.

Byggherre: **Mette og Geir Akselth**

Byggesed: Østerøya 1E3, Flekkerøya

Fasader

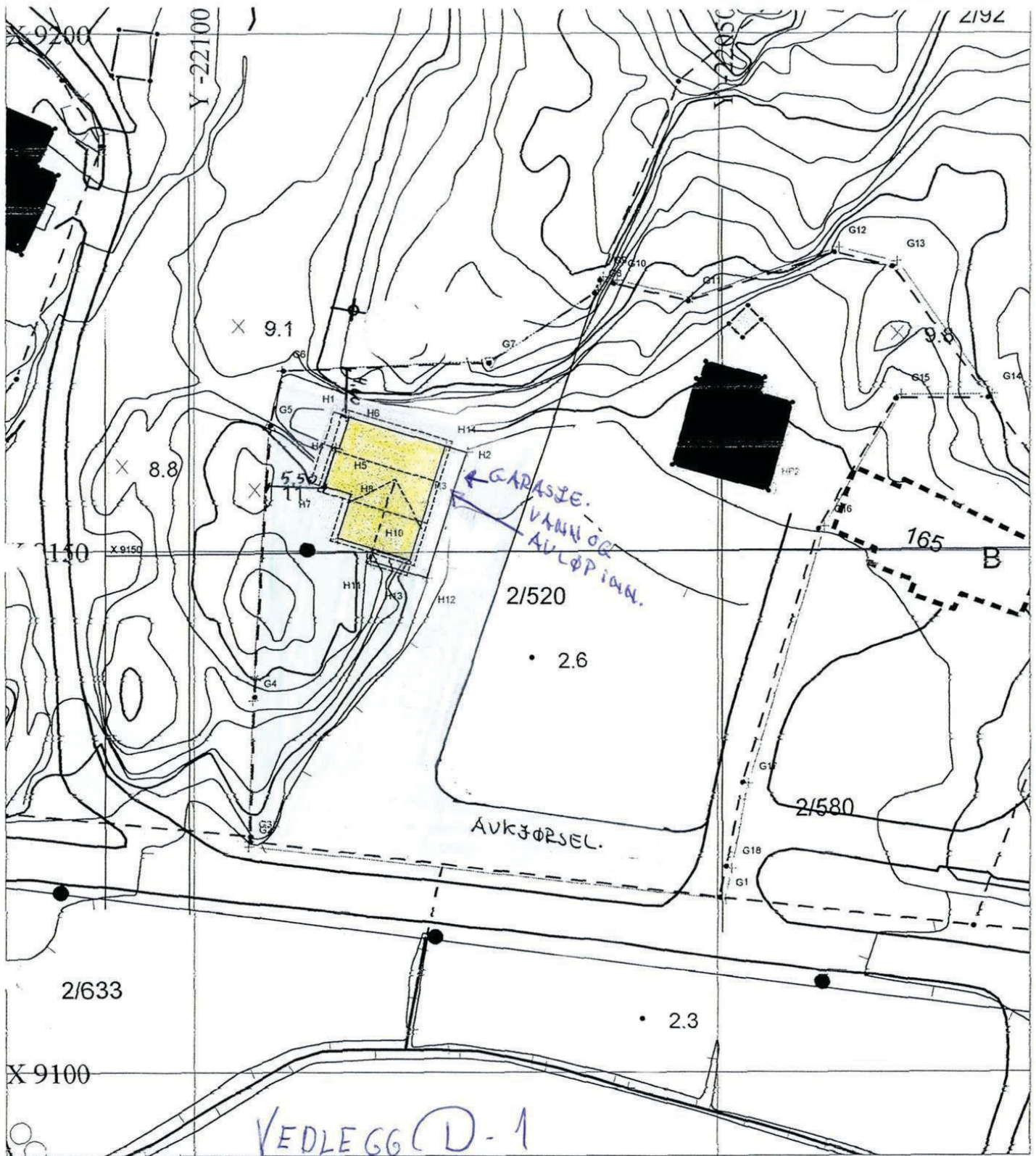
Byggesed: Østerøya 1E3, Flekkerøya		Byggesed: Østerøya 1E3, Flekkerøya	
Data: 29.09.2003		Arkiv	Styrt
KONTROLL:		A-318	t1889
SKISSET		Mål	Tegn
Area		100	504
Tegn			

**Konsmo Fabrikker a.s.**  
 4525 Konsmo, tlf. 98281000, telefax: 98281040

**Konsmo HUS**

Tegninger og hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved tilfelle av etablerer uten tillatelse.

DATA DESIGN SYSTEM



<b>Gnr.: 2    Bnr.: 520    Fnr.:    Snr.:</b>			
<b>Adresse: Østerøya 163</b>			<b>Sokkelhøyde: KT 6,60.</b>
	<b>Datagrunnlag:</b> Digitalt <b>Koordinatsystem:</b> NGO 1948 akse 2		<b>Kvalitet eiendomsgrenser:</b> ----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt - - - - - Usikre eiendomsgrenser
	<b>Målestokk:</b> 1:500		Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold. Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.
	<b>Dato:</b> 24/01/05		
	<b>Sign.:</b> Torbjørn Træland <small>PDF - fil</small>		



TINGLYST

28 NOV. 2005

KRISTIANSAND TINGRETT  
DAGBOKNR.

22152

## ERKLÆRING

for gnr. 2 bnr. 644 (parsell fra gnr. 2 bnr. 520):

Avtale om bruk/ tilkobling til eksisterende kloakk/ avløpssystem  
og rett til å anlegge og vedlikeholde vei over gnr. 2 bnr. 520Det gis tillatelse til ny parasell skilt av fra G.nr.2, B.nr 520 og koble  
seg opp mot eksisterende kloakk og avløpssystem tilhørende G.nr.2,  
B.nr 520 .Eier av utskilt parasell koster graving og tilkobling samt eventuelle  
kostnader i forbindelse med dette arbeidet.

G.nr.2, B.nr.520

Geir Åkseth

Mette Åkseth

Dato

Sign. Geir ÅksethSign. Mette Åkseth19.01.2005

# agder energi

Agder Energi Nett AS  
Postboks 794 Stoa  
4809 Arendal  
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Refnr:



Doknr: 528952 Tinglyst: 14.06.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## AVTALE OM GRUNNRETTIGHETER TIL JORDKABEL – 12 KV KABELNR: 3354, 3355

MELLOM : METTE ÅKSETH, GEIR ÅKSETH

EIERE AV EIENDOMMEN: ØSTERØYA 161 G.NR. 2 B.NR. 644

PÅ FLEKKERØY I KRISTIANSAND KOMMUNE

OG AGDER ENERGI NETT AS (AEN) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:

AEN gis rett til å legge høyspent 12 kV jordkabel over eiendommen slik som den er stukket ut og planlagt vedlagte kart. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

### 1 I DENNE FORBINDELSE FÅR AEN DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

1.1 Rett til å komme fram til kabeltraséen, samt langsetter kabeltraséen å foreta nedgraving, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AEN forplikter seg til å rydde opp etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Skader som måtte påføres eiendommen skal utbedres eller erstattes av AEN. Erstatningen fastsettes eventuelt ved skjønn som på grunneierens forlangende påstevnes av AEN.

1.2 Grøftedybden skal være minimum 0,5 m. Dersom spesielle forhold tilsier det, f.eks. i dyrket mark, kan grøftedybden etter avtale med grunneieren økes.

1.3 Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 m målt horisontalt.

1.4 Rett til å tinglyse avtalen på eiendommen. AEN dekker alle kostnader med dette.

### 2 GRUNNEIEREN FÅR DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

2.1 Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvor kableen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l. med de begrensninger som følger av AENs forannevnte rettigheter.

2.2 Grunneieren plikter å opplyse om eventuelle byggeplaner eller andre arbeider som kan ha betydning for valg av kabeltrasé.

- 2.3 Grunneieren forplikter seg til å varsle AEN før graving eller nedramming av peler i umiddelbar nærhet av kabelen. Det henvises til retningslinjer for gravearbeider i nærheten av elektriske sterkstrømskabler.
- 2.4 Dersom grunneieren vil endre terreng høyden som følge av dyrking, uttak av grus o.l. må dette på forhånd avtales med AEN.

For øvrig vises det til Energi Norges standardavtale for tilknytning, kapittel 3 om fremføring og plassering av distribusjonsnett. Denne gjelder for alle AENs nettkunder. Avtalen er tilgjengelig på AENs nettside [www.aenett.no](http://www.aenett.no).

For de rettigheter som er nevnt i denne avtalen betaler AEN en gang for alle en erstatning på kr 8.200.-

Kristiansand, den 07.04. 2016

Flekkerøy, den 11.05..... 2016

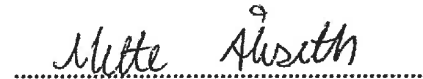
For Agder Energi Nett AS

Hjemmelshavere gnr: 2


bnr: 644

Org.nr. 982 974 011

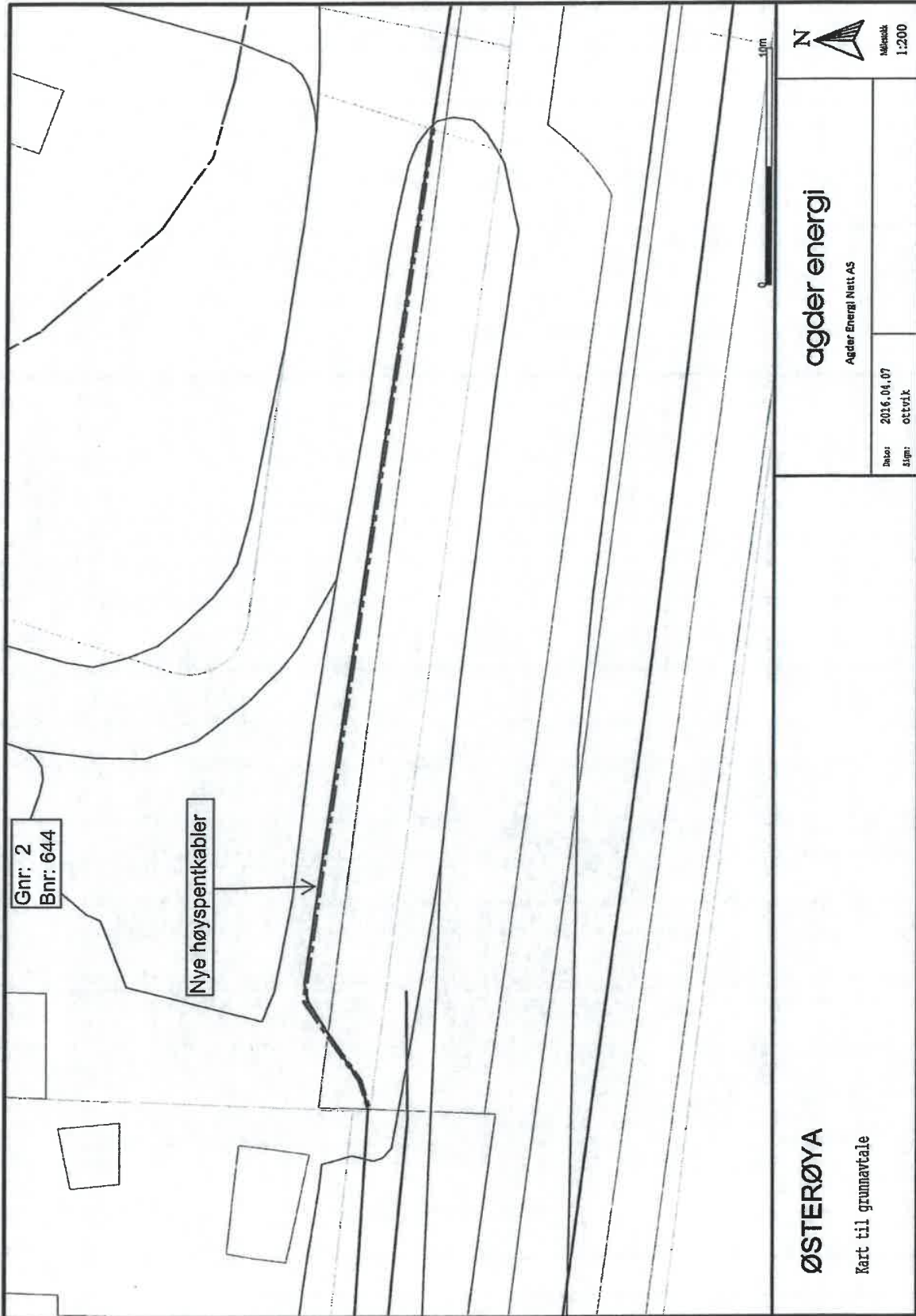
i Kristiansand kommune

  
.....  
Trygve Dahl / Senioringeniør  
.....  
Mette Åkseth / Hjemmelshaver

.....  
Personnr.

  
.....  
Geir Åkseth / Hjemmelshaver

.....  
Personnr.



Gnr: 2  
Bnr: 644

Nye høyspentkabler

ØSTERØYA

Kart til grunnavtale

agder energi

Agder Energi Nett AS

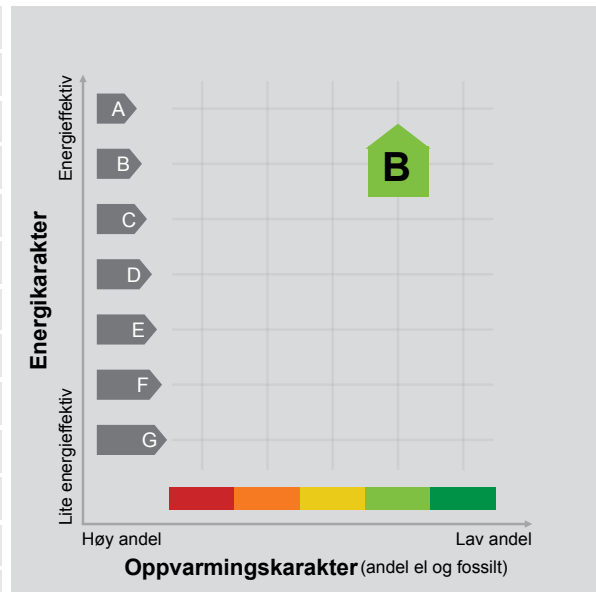
Dato: 2016.04.07  
Sign: ottvik



Skala  
1:200

# ENERGIATTEST

Adresse	Østerøya 161
Postnummer	4625
Sted	FLEKKERØY
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	644
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24583716
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	dc0bef70-d457-4206-9e36-ee73e1728406
Dato	26.01.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Følg med på energibruken i boligen

- Spar strøm på kjøkkenet

- Bruk varmtvann fornuftig

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2008
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	290
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Østerøya 161  
Postnummer: 4625  
Sted: FLEKKERØY  
Kommune: Kristiansand  
Bolignummer: H0101  
Dato: 26.01.2024 14:54:04  
Energimerkenummer: dc0bef70-d457-4206-9e36-ee73e1728406

Kommunenummer: 4204  
Gårdsnummer: 2  
Bruksnummer: 644  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 24583716

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### **Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen**

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

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

#### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

[andre.linge.heltne@sor.no](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# BUDSKJEMA



Eiendom:

Østerøya 161, 4625 FLEKKERØY

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.  
**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

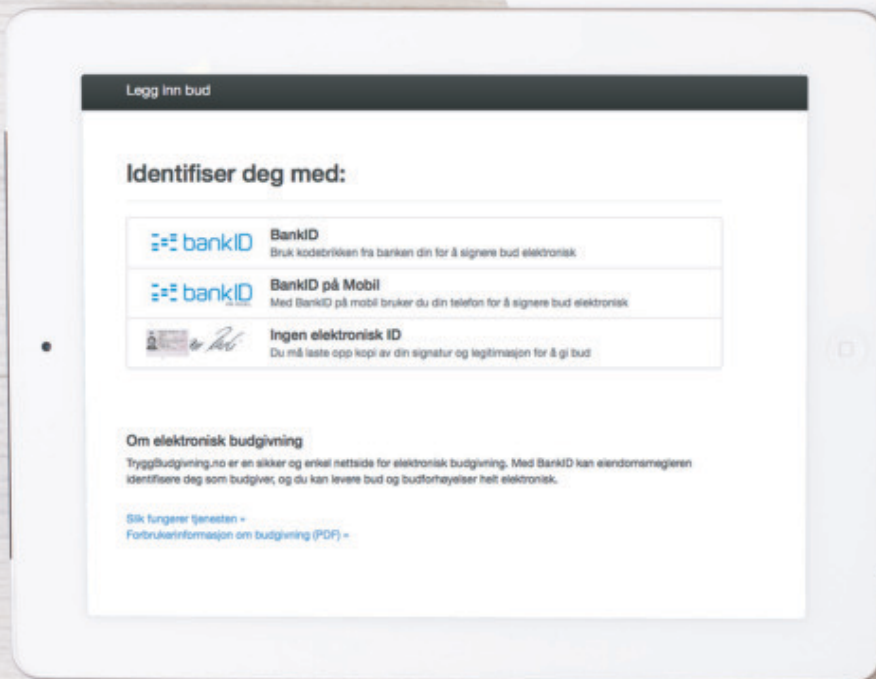
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no

- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!



#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**KRISTIAN LOSSIUS** | Eiendomsmegler | **908 95 907**

**kristian.lossius@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22