

Østerveien 29

LUND

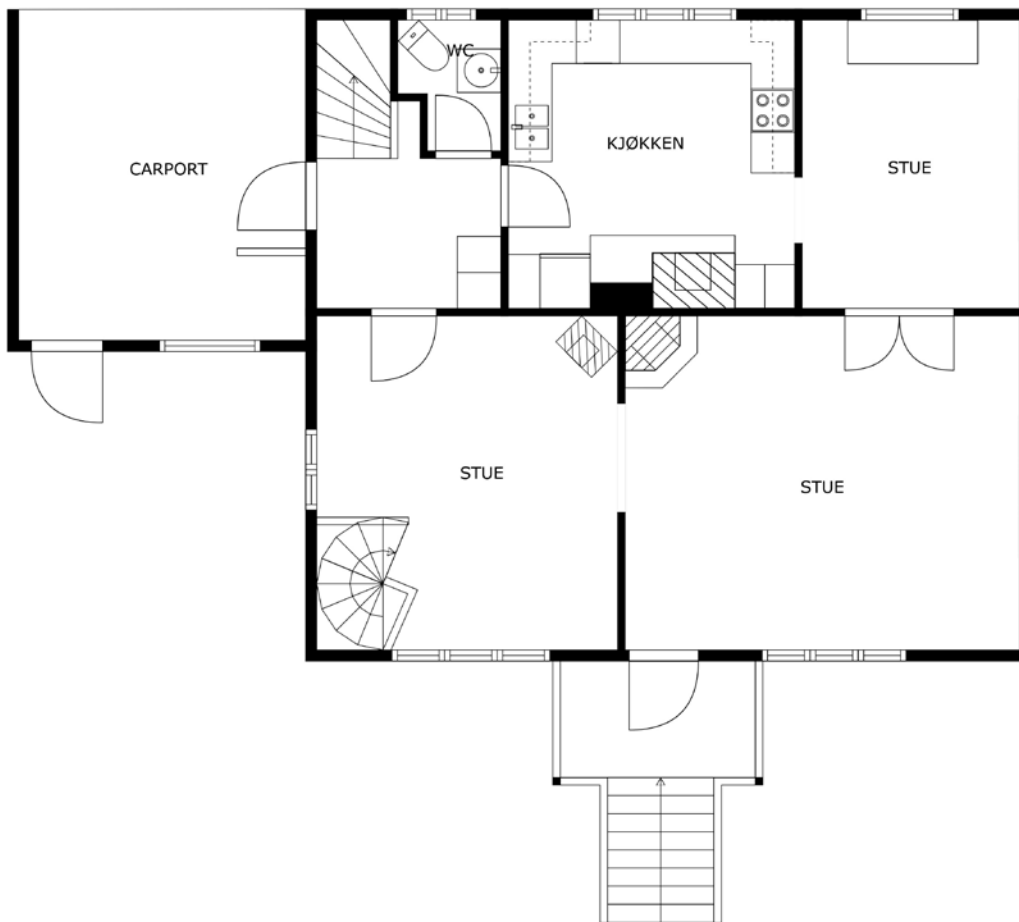


Prisantydning: **kr 7 490 000,-**

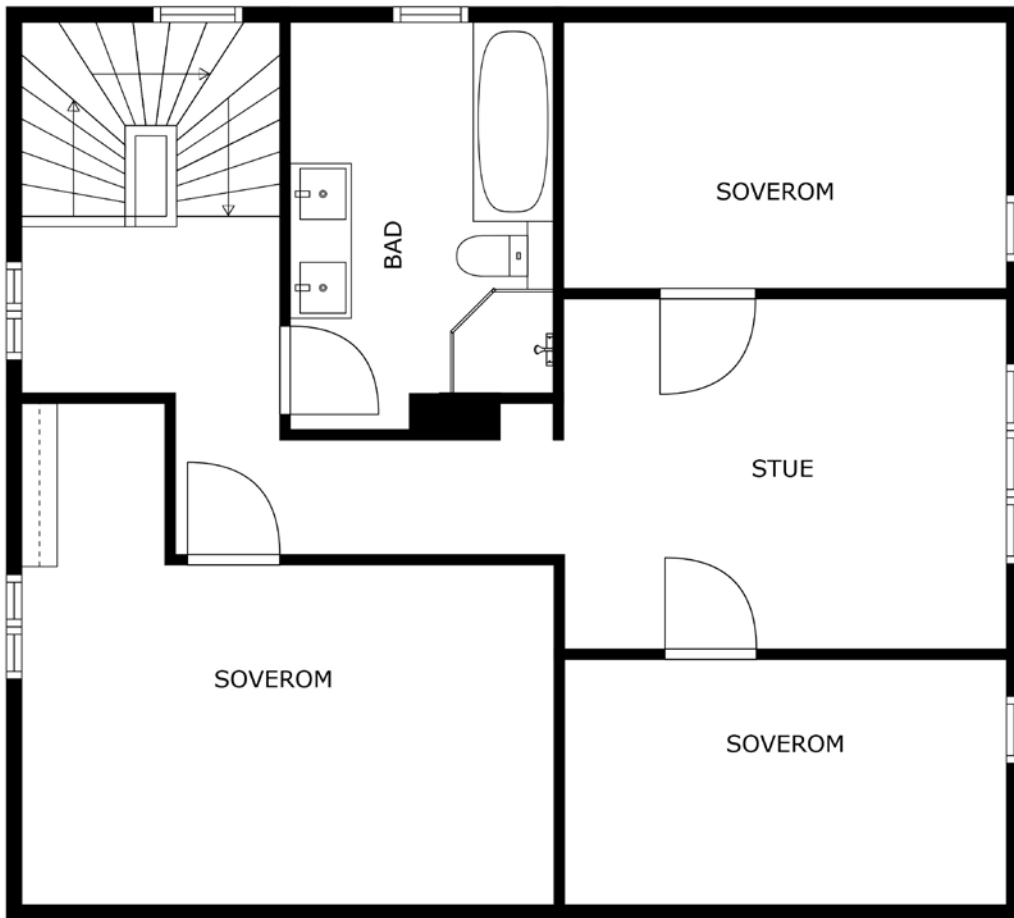



SØRMEGLEREN

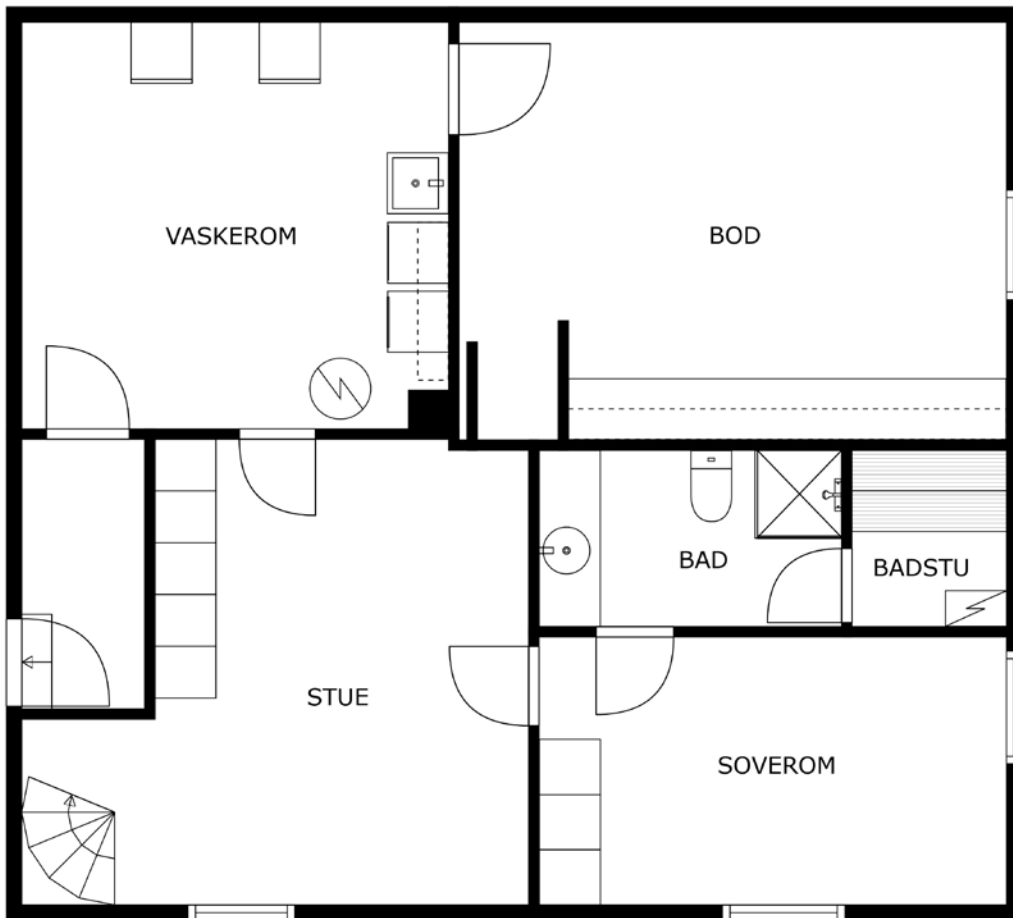
sormeglere.no



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Ærverdige villa med hage sentralt på Lund. Godkjent med to boenheter. God takhøyde og gode solforhold. Carport. Må sees!

OMRÅDE
LUND

ADRESSE
**Østerveien 29, 4631
KRISTIANSAND S**

Prisantydning
kr 7 490 000,-

Omkostninger: **kr 207 550,-**
Totalpris: **kr 7 697 550,-**
Formuesverdi: **kr 1 486 792,-**
Kommunale avgifter: **kr 27 444,- per år**
Eiendomskatt: **kr 9 263,-**

BRA-i: 242 m²
BRA-e: 30 m²

BRA Total: 272 m²
Bolitipe: Enebolig
Byggeår: 1930
Soverom: 4
Rom: 9
Etasje: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 647.3 m²



Alexander Olsen
Eiendomsmegler

473 80 260
alexander.olsen@sormegleren.no

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

ØSTERVEIEN 29

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1743 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 242 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 272 m²

TBA: 0 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 81 m² Inngangsparti, 2 boder, soverom, bad, badstue og kontor/trapperom.

1. etasje

BRA-i: 87 m² Beskrivelse av BRA-i Entre, toalettrom, kjøkken, spisestue og 2 stuer.

BRA-e: 30 m² Bod og tilbygg/overbygg for parkeringsplass.

2. etasje

BRA-i: 74 m² Gang, bad, 3 soverom og tvstue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

0 m² Terrasse

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

647.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med oppkjørsel og parkeringsplass på siden som vender mot veien og stor hage med flere uteplasser på forsiden av boligen.

Beliggenhet

Boligen har svært sentral beliggenhet på Lund like ved Vabua og har dermed gangavstand til de aller fleste av byens fasiliteter. Her er bl.a. barnehager, skoler og dagligvareforretninger innenfor gangavstand og området har et godt utbygget kollektivtransporttilbud. Til fots tar det rundt 10 minutter til bl.a. Bystranda, Aquarama og Posebyen og ca. 15 minutter til Markens gate, mens du med bil kommer deg til bl.a. UiA og Sykehuset på ca. fem minutter. Det er ellers mange fine turområder og badeplasser innenfor gangavstand til boligen.

Adkomst

Se kart på våre sider www.sormegleren.no

Bebyggelsen

Nærområdet består for det meste av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil.

Bygningssakkyndig

Daniel Knudsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksformet tak. Vinduer med 2-lags glass. Se ellers informasjon under "standard" i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Toalett i første etasje, liten vannskade i 2023, forsikringssak og utbedret.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Rørfornyning av avløpsrør fra stakeluke i vaskerom til septiktank Gjenåpning av grenrør med freserobot utført av B. Hansen Renovasjon AS. 2017. Vannskade i gammelt sluk. Det ble lagt nye rør for å omgå dette sluket, som nå ikke har andre rør inn til seg enn vask på baderom nede. Denne vasken brukes ikke i dag. Forsikringssak. Utført av HK Rør AS. 2023.

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, Liten vannskade som følge av sprukne avløpsrør (se nærmere beskrivelse under Våtrom og Rør). Vegg-til-vegg-teppe fikk vannskader, dette er utbedret ved bruk av tepperester.

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja, Kjeller; Lys i taket har ikke fungert i soverom i kjeller. Kjøkken: Eldre spotlights har ikke fungert. Utendørs: Ved kraftig regnfall kan sikringen for utelys slå seg av. Elektriker har ikke klart å identifisere feilen.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, Kjeller: Ny dimmeboks og taklampe installert. Kjøkken: Ny dimmer installert. Utført av Sør Installasjon AS. 2024.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Avløpsrøret har en god del åpne rørskjøter. Dette kommer blant annet av aldring av rørene.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Rørfornyning ble foretatt. Rørene ble fornyet med en epoxymettet foring som herdes med varme, og ender opp som et nytt rør inne i det gamle. Det nye røret er helt glatt innvendig og uten rørskjøter. Det har en antatt levetid på 100 år. Utført av B. Hansen Renovasjon AS. 2017.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, Noen mindre sprekker på ulike steder i grunnmuren, mest synlig utenfra. Disse var der også i 2009.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Munkelus forekommer i kjeller.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, Reguleringsplanen for Lund Torv medfører utbygging av studentboliger på Lund Torv som nå er under oppføring samt utbygging av leilighetsbygg på andre siden av Østerveien inn mot Vabua. Boligen er registrert som generasjonsbolig i matrikkelen og kan med enkle midler tilbakeføres til sådan.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, Septiktank ble kortsluttet og fylt igjen med grus ifm tilkobling til det kommunale avløpssystemet i august 2023. Dette arbeidet ble utført samtidig med tilsvarende arbeid i Østerveien 31. Sprukket avløpsrør i kjeller medførte nye avløpsrør for vaskerom. samt toalett og dusj på badet nede. Imidlertid er ikke håndvasken på badet nede tilkoblet dette nye avløpsrørsystemet. Kjøkken: Bestikkskuff delvis ødelagt, noen av flisene på gulvet er sprukket, brødfjøl (uttrekk) ødelagt.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:

Underetasje: Inngangsparti, to boder, soverom, bad, badstue og kontor/trapperom.

Første etasje: Entré, toalett, kjøkken, spisestue og to stuer.

Andre etasje: Gang, bad, tre soverom og TV-stue.

I tillegg har boligen utvendig bod og carport, samt lagringsplass på den delen av loftet som ikke er åpnet mot TV-stuen på loft. Ellers er eiendommen utstyrt med flere uteplasser i tilknytning til hage, stor hage og plass til parkering i egen oppkjørsel.

Standard

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 Daniel Knudsen den 05.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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:

Fleire bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Samtlige undersøkte/vurderte bygningsdeler som ikke er nevnt i det følgende har fått tilstandsgrad 0 eller 1 (TGO, TG1) av takstmann.

Følgende avvik har fått TG2:

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Rom under terreng: Ved fuktsøk på påforede vegger under terreng ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Noen tegn på tidligere fuktinnsig på vegger som ikke er kledd inn.

Yttervegger / fasader: Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende

konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Terrasse : Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Etterslep på vedlikehold. Generell elde og slitasje på terrasse/veranda. Tiltak anbefales.

Takkonstruksjon: Tg2 satt pga alder og behov for noe vedlikehold.

Loft: Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Tg2 satt pga alder.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Bad kjeller - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Tg2 satt pga alder og slitasje.
Bad kjeller - Totalvurdering av fuktsøk: Tg2 satt pga alder på tetteskjikt. Trapp: Det registreres noe slitasje på trappen. Noe bevegelse og knirk bemerkes.

Kjøkken : Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje. Moden for utskifting. VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Følgende avvik har fått TG3:

Bad kjeller - Totalvurdering av overflater: Det registreres løse fliser på gulv/vegger. Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes. Kostnadsestimert: Tiltak mellom 10.000 - 50.000

Bad kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimert: Tiltak mellom 10.000 - 50.000.

Overnevnte er en kort oppsummering av vedlagte tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å lese vedlagte tilstandsrapport i sin helhet.

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: FYLL INN

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fibernett fra hhv. Altibox og Telenor. Selger opplyser at de har Internett via NextGenTel og TV fra RiksTV som begge er på kampanjepriser med binding ut året. Selger opplyser at kjøper kan overta dette.

Forsikringsselskap

If skadeforsikring

Polisnummer

0330401

Diverse

Boligen ble oppført i 1930 iht. til informasjon fra Eiendomsverdi og er registrert tatt i bruk i 1. januar 1933 iht. vedlagte matrikkelrapport (se vedlegg). Selger mener at imidlertid at boligen er noe eldre enn dette (+/- 1925). Tomten ble skilt ut som eget bruksnummer i 1920. Megler forholder seg til årstall registrert i Eiendomsverdi, men tar spesifikt forbehold om at boligen kan ha vært oppført tidligere enn dette.

Eiendommen er ikke oppmålt av megler. Oppgitt areal er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og ev. fra offentlige registre.

ENERGI

Oppvarming

Vedfyring og varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Oppgitt energimerke er hentet fra energiattest utarbeidet av selger.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 27 444

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5.289,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 9 263

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 486 792

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 649 811

Formuesverdi sekundær år

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:

4204/152/1743:

06.08.1924 - Dokumentnr: 990056 - Bestemmelse om kloakkledn

04.05.1929 - Dokumentnr: 900271 - Bestemmelse om gjerde

19.12.1958 - Dokumentnr: 4846 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1920 - Dokumentnr: 900038 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1001 Gnr:43 Bnr:20
HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

01.01.2020 - Dokumentnr: 727214 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:1743

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger vedtak/tillatelse datert 23.05.2012 som gjelder fasadeendring; innsetting av takvindu mot Østerveien og innsetting av 2 vinduer i gavl mot sør, samt tillatelse datert 20.10.1987 som gjelder oppføring av tilbygg, overbygget inngangsparti.

Bygget ligger på grensen til naboeiendommene gnr. 152 bnr. 1748 og gnr. 152 bnr. 1742.

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

I matrikkelen står boligen registrert godkjent med to boenheter som "Bygningstype: Enebolig m/ hybel/sokkelleil." hvor H0101 er oppgitt med BRA på 175kvm og H0201 er oppgitt med BRA på 50kvm, se vedlagte matrikkelrapport s. 3. Da det ikke foreligger godkjente byggetegninger i kommunens arkiv har det ikke latt seg gjøre å påvise nøyaktig hvordan inndelingen av disse har vært godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr 1443 - Lund Torv - områderegulering, datert 20.05.2020. Det gjøres oppmerksom på at bygningene på motsatt side av Østerveien etter planen skal rives og erstattes med større og moderne boligblokker under prosjektnavnet Vabua Park. Se <https://bate.no/bolig/boligprosjekt/vabua-park> for mer informasjon om prosjektet.

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

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 bygningssakkyndig 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 7 490 000

Totalpris

Kr 7 697 550

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 187 250,-

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 207 550,-

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 avvikle 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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige med avtalenr. 93791205. 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 rettshjølpsforsikring 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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på

Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Plus.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,00 % 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 114 040,00,- 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

Hilde Hamborg

Tor Borgar Hansen

Oppdragsansvarlig

Alexander Olsen

Eiendomsmegler

alexander.olsen@sormegleren.no

Tlf: 473 80 260

Ansvarlig megler

Alexander Olsen

Eiendomsmegler

alexander.olsen@sormegleren.no

Tlf: 473 80 260

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

09.09.2024



Velkommen til Østerveien 29! Ta kontakt med megler ved spørsmål om boligen.



Plass til parkering i egen oppkjørsel og i carport.



Carport.



Boligen har herlige og usjenerte uteområder med flere uteplasser og en frodig, usjenert hage.



Velkommen inn!



Boligen har tre stuer på rad: Peisestue, finstue og spisestue.



Store vindusflater og godt lysinnslipp.



Trappen tar deg ned fra finstuen til hagen.



Det er god takhøyde i alle stuen som bidrar til en herskkelig følelse.



Romslig og usjenert hage med svært gode solforhold.



I hagen er det god plass til flere soner.



Hage.



Redskapsskjul i utkanten av hagen.



Spisestuen er lys og romslig og har adkomst via både finstue og kjøkken.



Kjøkkenet har egen grue som egner seg for matlaging på gamlemåten.



Badet framstår som pent og velholdt. Legg merke til at originale teglstein er bevart under oppussingen.



Bad i kjeller.

Nabolagsprofil

Østerveien 29 - Nabolaget Nedre Lund - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Østerveien	2 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer		
0.1 km		
Universitetet	16 min	🚶
Totalt 27 ulike linjer		
1.1 km		
Kristiansand rutebilstasjon	20 min	🚶
Buss, tog		
1.4 km		
Kristiansand stasjon	26 min	🚶
Linje F5		
1.8 km		
Kristiansand Kjevik	17 min	🚶

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
449 elever, 21 klasser		
0.5 km		
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	10 min	🚶
191 elever, 10 klasser		
0.7 km		
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	12 min	🚶
100 elever, 9 klasser		
0.9 km		
Wilds Minne skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
381 elever, 29 klasser		
1.1 km		
Oddemarka skole (8-10 kl.)	12 min	🚶
423 elever, 30 klasser		
0.8 km		
Akademiet vgs Kristiansand	10 min	🚶
180 elever		
0.6 km		
Kvadraturen Skolesenter	10 min	🚶
1200 elever		
0.7 km		



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



Opplevd trygghet

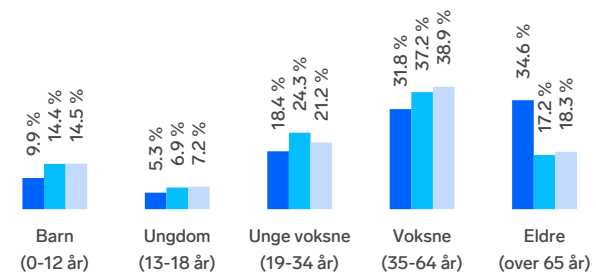
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Lund	1 203	610
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
38 barn		
0.2 km		
Bamsebo barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
83 barn		
0.9 km		
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	12 min	🚶
32 barn		
0.9 km		

Dagligvare

Spar Lund	3 min	🚶
Coop Prix St. Olavsvei	5 min	🚶

Primære transportmidler

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

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100









Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

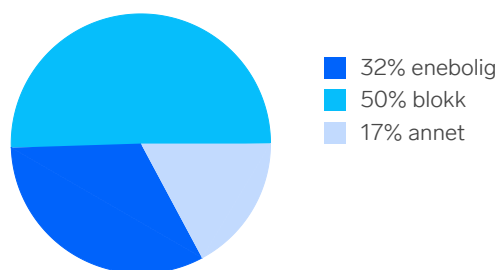
Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

Sport

- | | | |
|--|--------|---|
|  Lahelle skoles gymsal | 5 min |  |
| Aktivitetshall | 0.3 km | |
|  Vabua sandvolleybane | 4 min |  |
| Sandvolleyball | 0.3 km | |
|  SATS Aquarama | 13 min |  |
|  Spicheren Treningssenter | 17 min |  |

Boligmasse







«Idylliske omgivelser nær elva. Bademuligheter, hyggelige naboer, nærhet til sentrum.»

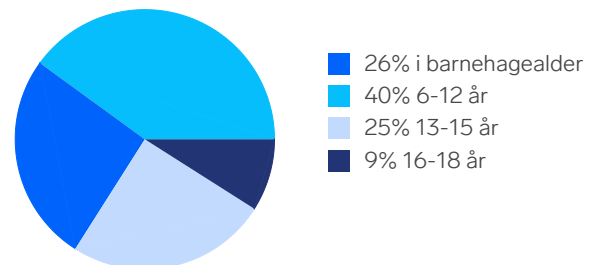
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | |
|---|--------|---|
|  Sandens Kjøpesenter | 19 min |  |
|  Apotek 1 Aquarama | 12 min |  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



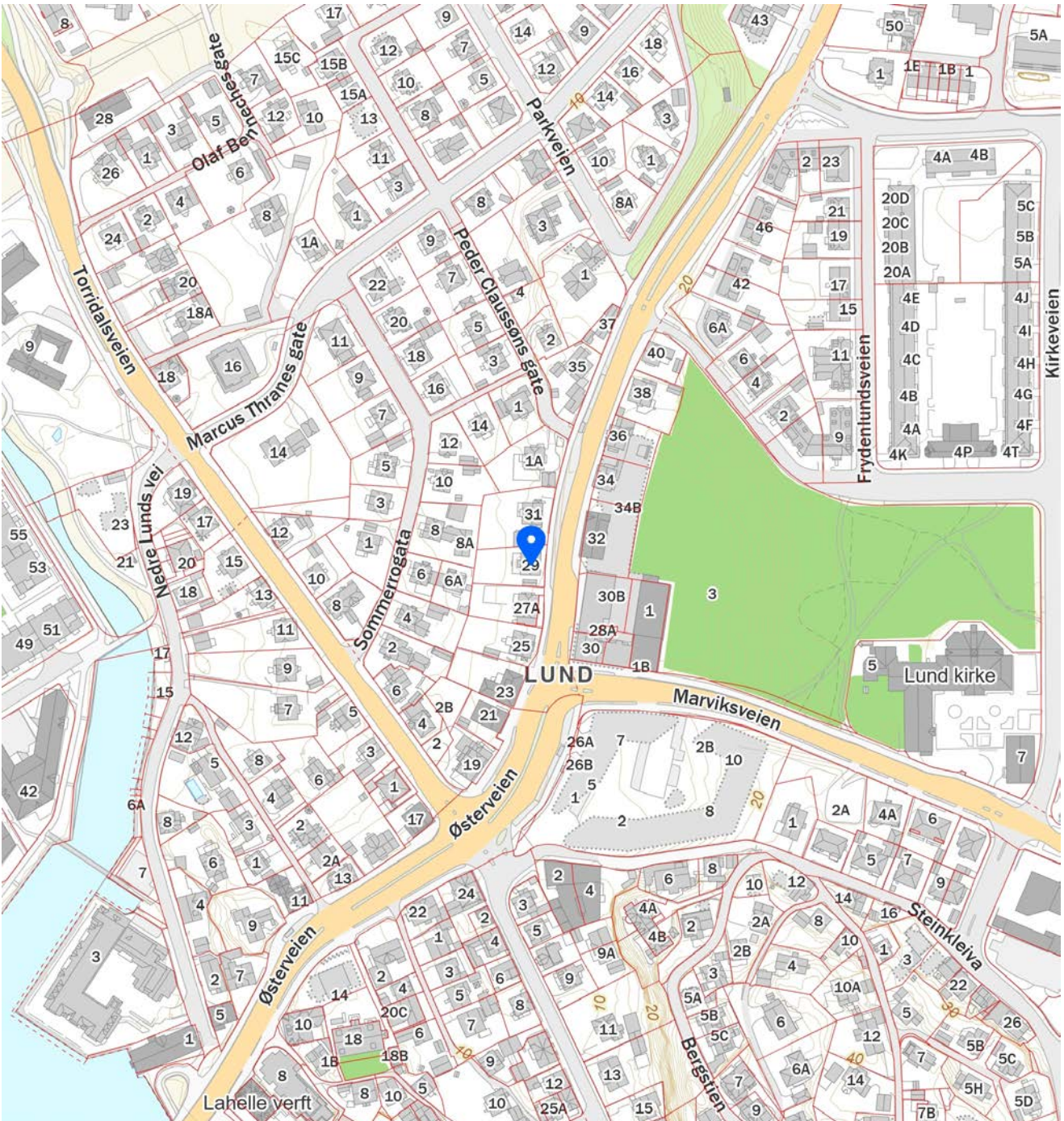
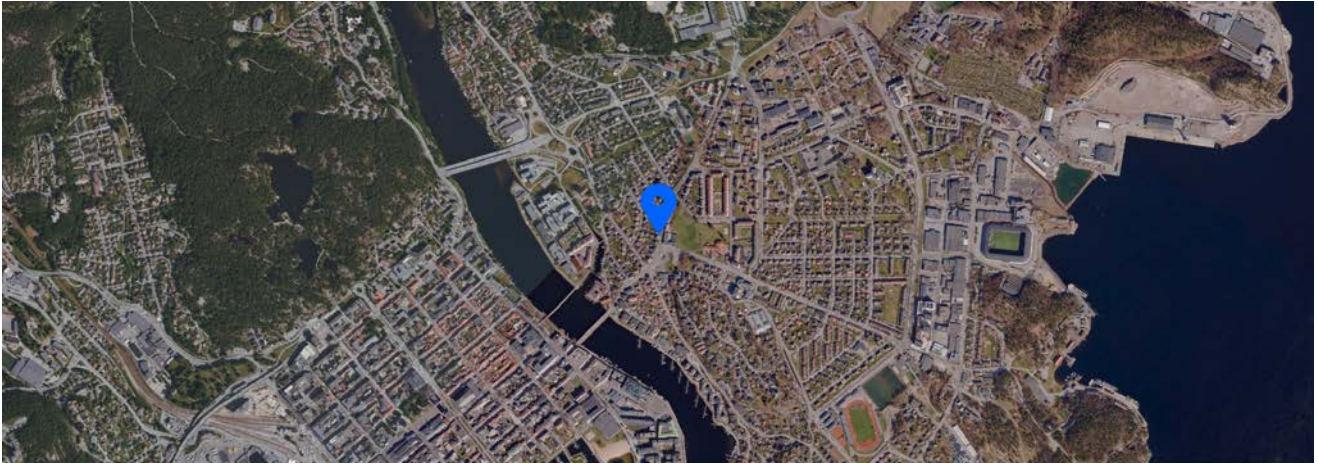
0%

45%

-  Nedre Lund
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Knudsen Takst

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Østerveien 29

4631 KRISTIANSAND S

4204/152/1743/0/0/0

Rapportdato

05.08.2024

TG 0		1
TG 1		5
TG 2		12
TG 3		2
TG IU		1

ØSTERVEIEN 29 - 4204/152/1743/0/0/0

Befaring utført den 27.06.2024 av:



Daniel Knudsen
Knudsen Takst

Sertifisert takstmann

Malmveien 5b
4629 Kristiansand

+4745789199
Knudsentakst@outlook.com

 Knudsen Takst



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

ØSTERVEIEN 29 - 4204/152/1743/0/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

ØSTERVEIEN 29 - 4204/152/1743/0/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Østerveien 29 , 4631, KRISTIANSAND S

Matrikkel: 4204/152/1743/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1930

Tomt: 647.30 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Hilde Hamborg, Tor Borgar Hansen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksformet tak. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Flere bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

2.etasje med bad og inngangsparti pusset opp i 2012.

Øvrig informasjon om oppdraget

Eldre enebolig, noe behov for vedlikehold/utbedringer fasade. Kjeller har litt fuktgjennomgang ved vegger under bakkenivå, og egner seg best til bruk som bod før utbedringer er gjort med dreneringen. Slitasje som forventet etter alder på bygningsmasse, se punkter i rapport om nødvendige utbedringer.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. 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. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

U.etasje			
BRA-i 81 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Inngangsparti, 2 boder, soverom, bad, badstue og kontor/trapperom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1.Etasje			
BRA-i 87 m ²	BRA-e 30 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 43 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, toalettrom, kjøkken, spisestue og 2 stuer.	Beskrivelse av BRA-e Bod og tilbygg/overbygg for parkeringsplass.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.
2.etasje			
BRA-i 74 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, 3 soverom og tv-stue.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

ØSTERVEIEN 29 - 4204/152/1743/0/0/0

Sum areal			
BRA-i 242 m ²	BRA-e 30 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 43 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 272 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

12

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Rom under terreng: Ved fuktsøk på påforede vegger under terreng ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Noen tegn på tidligere fuktinnsig på vegger som ikke er kledd inn.

Yttervegger / fasader: Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Terrasse : Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Etterslep på vedlikehold. Generell elde og slitasje på terrasse/veranda. Tiltak anbefales.

Takkonstruksjon: Tg2 satt pga alder og behov for noe vedlikehold.

Loft: Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Tg2 satt pga alder.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Bad kjeller - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Tg2 satt pga alder og slitasje.

Bad kjeller - Totalvurdering av fuktsøk: Tg2 satt pga alder på tettesjikt.

Trapp: Det registreres noe slitasje på trappen. Noe bevegelse og knirk bemerkes.

Kjøkken : Svelling, hakk og generell høy bruksslitasje. Moden for utskifting.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

ØSTERVEIEN 29 - 4204/152/1743/0/0/0

2

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad kjeller - Totalvurdering av overflater: Det registreres løse fliser på gulv/vegger. Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Piper / ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Det foreligger rapport fra feiervesen. Ingen avvik ifølge den.

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Egenerklæringen er gått igjennom med selger. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

Når ble egenerklæringen signert?

01.08.2024

ØSTERVEIEN 29 - 4204/152/1743/0/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Blokker, Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Sprekkdannelsene på grunnmuren er i samsvar med skjøtene på blokkene og har derfor en naturlig og normal slitasje med tanke på alder og bevegelser.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

Deler av kjeller har påforede vegger. Vegg ut mot hage.

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Ingen forhøyede fuktverdier.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Kun naturlig ventilasjon ved bruk av vinduer.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Ved fuktsøk på påforede vegger under terreng ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Noen tegn på tidligere fuktinnslag på vegger som ikke er kledd inn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

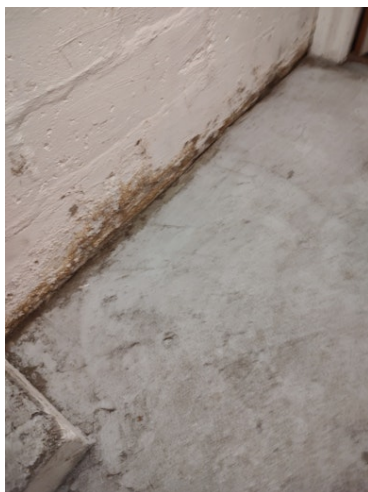
Kommentar:

Må holdes øye med for framtidig fuktgjennomslag.

Bilde



Hulltaking utført på utforet vegg.



Tegn på fuktgjennomslag.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Noe råteskade på hjørnet det nedløpet er løsnet fra takrenne.

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Bilde



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Trekarmsdør. 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduer 2.etasje og sørvegg 1.etasje byttet i 2012. Resterende fra 1983.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Tg2 på vinduene fra 1983.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det registreres underdimensjonering av bærende konstruksjon. Etterslep på vedlikehold. Generell elde og slitasje på terrasse/veranda. Tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠️ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Bilde

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Innvendig himling , Utvendig bakkenivå, Kaldloft, Annet

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Tg2 satt pga alder og behov for noe vedlikehold.

Bilder

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene.

Tg2 satt pga alder.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plast

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Feste løst nedløp til takrenne. På sør-østlige hjørnet.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

Bilde

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og panel på vegger og i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Er en del knekte flis på gulvet.

Bilde

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Fall til sluk inne i dusjsone.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Det registreres løse fliser på gulv/vegger.
Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuksikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert et sluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Bilde



Kommentar:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg

ØSTERVEIEN 29 - 4204/152/1743/0/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

Kommentar:

Tg2 satt pga alder og slitasje.

Bilde

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2 

Kommentar:

Tg2 satt pga alder på tetteskjikt.

Bilde

ØSTERVEIEN 29 - 4204/152/1743/0/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Bad bør renoveres før videre bruk.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommet blitt pusset opp i 2012.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater**TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

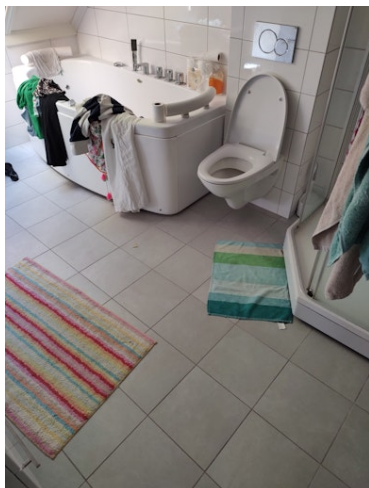
Nei

Kommentar:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinett/badekar er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Bilde



ØSTERVEIEN 29 - 4204/152/1743/0/0/0

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

13

Piper / ildsteder

TG IU 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Annet

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Det foreligger rapport fra feiervesen. Ingen avvik ifølge den.

Levetid:



Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



ØSTERVEIEN 29 - 4204/152/1743/0/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Det registreres noe slitasje på trappen. Noe bevegelse og knirk bemerkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Ja

Kommentar:

Eldre kjøkken. Stor slitasje og en del skader.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei


Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje. Moden for utskifting.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Utført rørfornyning i 2017.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:



Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år. Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår. Sikringsskap oppgradert i 2012.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Kommentar:

Ved kraftig regnfall kan sikringen for utelys slå seg av. Elektriker har ikke klart å identifisere feilen.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?

Ja



De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnslag. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Normal bruksslitasje.

Bilde

Egenerklæring

Østerveien 29, 4631 KRISTIANSAND S

01 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Østerveien 29

Postadresse

Østerveien 29

Enhetsnummer

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?

2009

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.

Helt siden kjøpet i 2009

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 0330401

Informasjon om selger

Hovedselger

Hamborg, Hilde

Medselger

Hansen, Tor Borgar

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

Beskriv feilen og omfanget

Toalett i første etasje, liten vannskade i 2023, forsikringssak og utbedret (se vedlegg)

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørfornyng av avløpsrør fra stakeluke i vaskerom til septiktank Gjenåpning av grenrør med freserobot

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

B. Hansen Renovasjon AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vannskade i gammelt sluk. Det ble lagt nye rør for å omgå dette sluket, som nå ikke har andre rør inn til seg enn vask på badrom nede. Denne vasken brukes ikke i dag. Forsikringssak

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

HK Rør AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



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

Liten vannskade som følge av sprukne avløpsrør (se nærmere beskrivelse under Våtrom og Rør). Vegg-til-vegg-teppe fikk vannskader, dette er utbedret ved bruk av tepperester.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kjeller; Lys i taket har ikke fungert i soverom i kjeller.

Kjøkken: Eldre spotlights har ikke fungert.

Utendørs: Ved kraftig regnfall kan sikringen for utelys slå seg av. Elektriker har ikke klart å identifisere feilen.

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

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

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

Kjeller: Ny dimmeboks og taklampe installert. Kjøkken: Ny dimmer installert,

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sør Installasjon AS

10.1.6 **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

Avløpsrøret har en god del åpne rørskjøter. Dette kommer blant annet av aldring av rørene.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Rørforying ble foretatt. Rørene ble fornyet med en epoxymettet foring som herdes med varme, og ender opp som et nytt rør inne i det gamle. Det nye røret er helt glatt innvendig og uten rørskjøter. Det har en antatt levetid på 100 år.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

B. Hansen Renovasjon AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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 for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen mindre sprekker på ulike steder i grunnmuren, mest synlig utenfra. Disse var der også i 2009.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Munkelus forekommer i kjeller.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Reguleringsplanen for Lund Torv medfører utbygging av studentboliger på Lund Torv som nå er under oppføring samt utbygging av leilighetsbygg på andre siden av Østerveien inn mot Vabua.

Boligen er registrert som generasjonsbolig i matrikkelen og kan med enkle midler tilbakeføres til sådan.

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

Skriv opplysningene her:

Septiktank ble kortsluttet og fylt igjen med grus ifm tilkobling til det kommunale avløpssystemet i august 2023. Dette arbeidet ble utført samtidig med tilsvarende arbeid i Østerveien 31.
Sprukket avløpsrør i kjeller medførte nye avløpsrør for vaskerom. samt toalett og dusj på badet nede. Imidlertid er ikke håndvasken på badet nede tilkoblet dette nye avløpsrørsystemet.

Kjøkken: Bestikkskuff delvis ødelagt, noen av flisene på gulvet er sprukket, brødfjøl (uttrekk) ødelagt.

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 93791205



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Info

Produktene er basert på de opplysninger som framgår av kommunens arkiver og det som ellers er kjent i kommunen på det tidspunkt opplysningene gis.

Data registrert i matrikkel kan inneholde feil. Deler av matrikkelføringen er basert på massivregistrering.

Det er uansett de godkjente byggesaker som til enhver tid gjelder. Dersom det er tvil ligger kommunens byggesaksarkiv åpent på nett. Ved tvil kontakt byggesaksavdelingen.

<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/byggesak/byggesaksarkiv-og-lenker/>



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 20.06.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Regulering

Gnr:	152	Bnr:	1743	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Østerveien 29, 4631 KRISTIANSAND S						

Kommuneplan	
Kommunedelplan	
Reguleringsplan	x
Bebyggelseplan	

Formål: bolig



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Østerveien 29

Dato: 20.06.2024

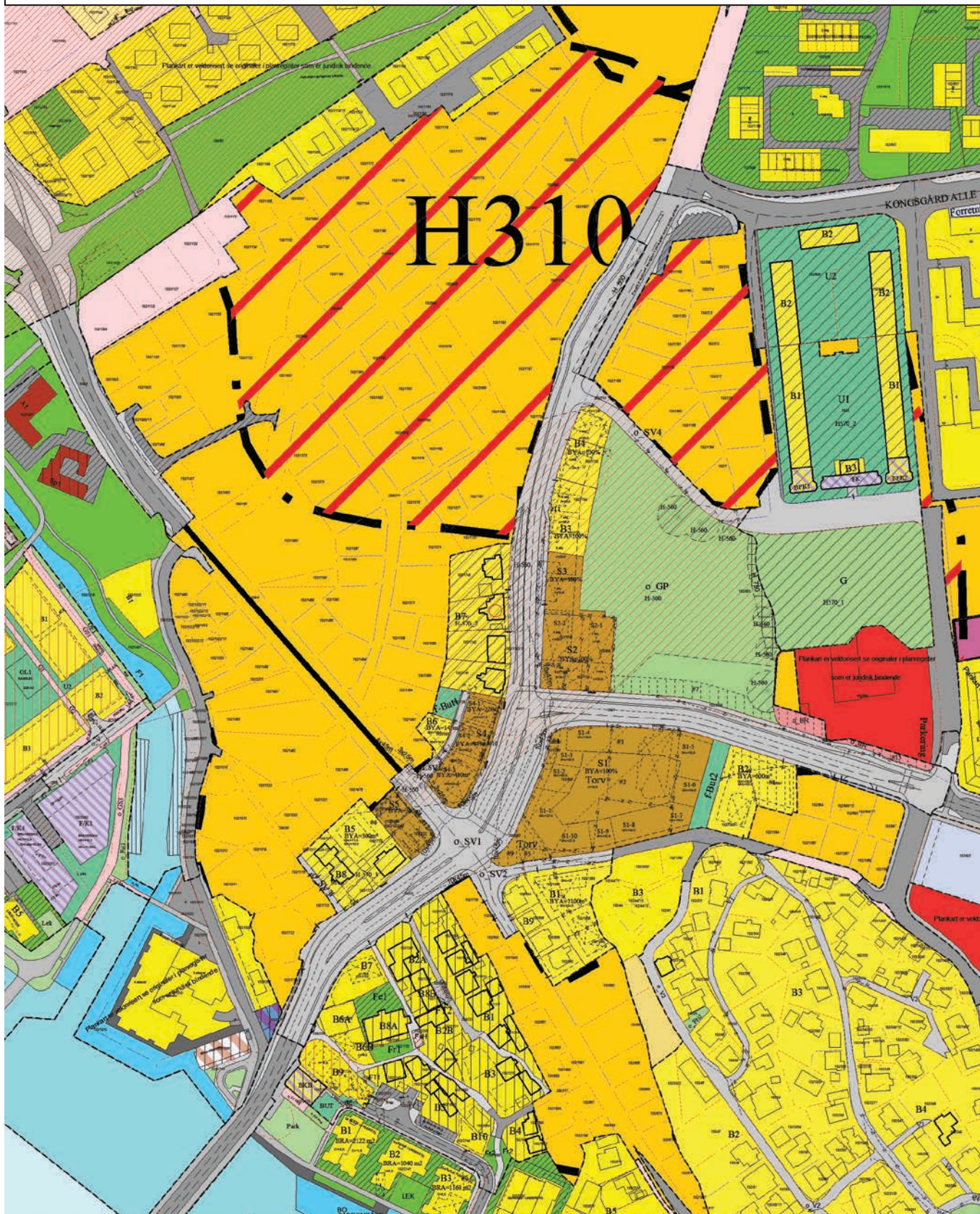
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1443

Reguleringsbestemmelser for LUND TORV – områderegulering

Dato: 20.05.20

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å utvikle Lund torv som et kollektivknutepunkt med en bymessig karakter, publikumsrettede funksjoner og høy utnyttelse. Det skal gis en ny gateutforming der busstopp samles sentralt i planområdet, kollektivtrafikken prioriteres og forhold for gående og syklende styrkes. Sentrale tomter byutvikles, Vabua og bevaringsverdige bebyggelsesstrukturer sikres.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

2.1. Fellesbestemmelser

2.1.1. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

På plankartet er plassering av bebyggelse vist med henholdsvis byggegrenser, byggelinjer, bestemmelsesområder og som eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

Der det er angitt byggegrenser skal bebyggelsen plasseres innenfor denne.

Der det er angitt byggelinje på plankartet, skal fasadeliv plasseres i denne.

Bestemmelsesområder angir nærmere krav til plassering av bebyggelse.

2.1.2. Utnyttelse (pbl §12-7)

Maksimal utnyttelse for delfeltene B1-B6 og S1-S5 er angitt på plankartet som bebygd areal (BYA).

Utnyttelse for delfelt B7-B9 framgår av punkt 2.2.8.

2.1.3. Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde ($G = \text{kote } x$) og maksimale mønehøyde ($M = \text{kote } x$) for delfeltene B1-B6 og S1-S5 framgår av plankartet.

Høyder for delfelt B7-B9 framgår av punkt 2.2.8.

2.1.4. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Det tillates ikke grove stablesteinsmurer.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

2.1.5. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

For bebyggelsen i B1-B9 og S1-S5 skal bebyggelsen over bakkeplan oppføres med bærende konstruksjon i tre, og der det er hensiktsmessig skal det være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Kravet til bærende konstruksjoner i tre gjelder ikke for konstruksjoner under bakkeplan med tilhørende dekker.

For å unngå monotone fasader skal ny bebyggelse ha klare avtrappinger horisontalt og vertikalt.

Bebyggelse som skal etableres mot offentlig vei skal konstrueres slik at kjellervegg tåler last av tilstøtende veianlegg. Prosjektering av bygg skal baseres på krav stilt av veieier.

2.1.6. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Tomtenes ubebygde del skal ha permeable flater.

Alle takflater på felt B1, B3, B4 og S1-S5 som er egnet skal utføres med materialer som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energiltak.

Bygningene på felt B1, B3, B4 og S1-S5 skal ha et innslag av vegetasjonskledde vegger der det er hensiktsmessig.

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann.

Det skal utarbeides plan for lokal håndtering av overvann på det omsøkte området med tilhørende nedslagsfelt.

2.1.7. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn på felt S2, S3, B3 og B4 tillates maks 1 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 30 m² pr heis-/ trappehus. Takoppbygg skal være inntrukket innenfor en vinkel av 45 grader.

2.1.8. Støy og luftkvalitet (pbl §12-7 nr 4)

Ved byggesøknad skal det legges fram støyutredning som viser at uteoppholdsareal for boenheter og studentboliger ivaretar støykrav jf § 2.1.10.

Eksisterende støyutsatte boliger innenfor B7, B8 og B9 tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet dersom det ikke blir etablert flere boenheter.

Ensidige boliger skal ikke vende mot støykilde. Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side. Kravene gjelder ikke studentboliger.

Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjermingsom integrert del av fasaden.

Friskluftsinntak skal etableres lengst mulig vekk fra luftforurensningskilde, og etableres høyest mulig opp i bebyggelsen.

2.1.9. Tilgjengelighet (pbl §12-7)

Boenhetene i delfeltene B1, B3, B4 og S1-S5 skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet som angitt i teknisk forskrift.

50 % av boenhetene i delfelt B2 og 100 % av boenhetene i delfeltene B5 og B6 skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

2.1.10. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes 15 m² uteoppholdsareal.

Arealkravet gjelder ikke studentboliger. Alle studentboliger skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal. Samlet uteoppholdsareal for studentboliger skal fastsettes i forhold til samlet antall studentboliger.

Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 5 m² og ha minimum 1,2 m dybde.

Balkonger kan innglasses. Mindre, lokal støyskjermingstiltak tillates og skal utformes som en arkitektonisk integrert del av bebyggelsen.

Arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) skal ikke tas med i beregning av uteoppholdsareal.

2.1.11. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses iht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

Det skal minimum etableres nedgravd løsning :

- For B1, S1, S4 og S5: innenfor # 5.
- For S2, S3, B3 og B4: innenfor # 11.

Detaljert utforming skal avklares i teknisk plan.

2.1.12. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes maks. 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Det avsettes maks. 0,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for felt S2, S3, B3 og B4.

For S4 og S5 settes krav til biloppstillingsplasser lik 0.

Øvrige sentrumsformål skal ha maks. 1 biloppstillingsplass pr 100 m².

Det skal ikke etableres ordinære biloppstillingsplasser for studentboliger.

Det skal etableres allment tilgjengelig gjesteparkeringsplasser innenfor S1. Antall og omfang avklares i forhold til fordeling av underformål innenfor sentrumsformål.

All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.

Det skal avsettes p-plasser for HC i hvert enkelt prosjekt, og antallet skal følge kommuneplanens bestemmelser. Bredde skal være minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

S2, S3, B3 og B4 skal ha 10 HC-plasser.

S4 og S5 skal ha 3 HC-plasser.

HC-plasser og gjesteparkering skal være felles.

P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

2.1.13. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes areal til sykkelstativer for min. 2 sykler pr 100 m² kontor, min. 1,5 sykler pr forretning/ publikumsrettede virksomheter, og 2 sykler pr boenhet. All sykkelparkering skal plasseres under tak. Det skal etableres sykkelparkering ved inngangspartier.

2.1.14. Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Avkjørsler til B1, S1, S2 og S3 kan justeres innenfor delområdene.

Avkjørsel til S1 fra Marviksveien tillates kun med høyresving inn og er kun for varelevering.

Det skal etableres avkjørsel til delfelt B5 og gnr 152 bnr 1729 over S5.

Det skal etableres felles avkjørsel til delfelt S2 og S3 over S3.

Det skal etableres felles avkjørsel til delfelt S4 og B6 og gnr 152 bnr 1740 på delfelt f_SV1

For B3 og B4 kan eksisterende antall atkomster opprettholdes med eksisterende bebyggelse.

Ved framtidig felles utbygging, skal atkomstene samles til en pr delfelt, som vist på plankart.

Nye avkjørsler til private eiendommer skal ha friskt og stigning/fall som for Kvadraturen, jf. kommunens veinormal.

2.1.15. Nettstasjoner (pbl §12-7)

Nettstasjoner kan etableres i tilknytning til større bygg som eget rom på min.16 m² med minimum en yttervegg. Rommene plasseres slik at fordelingstransformator og koblingsanlegg kan transporteres rett inn fra bakkeplan

2.2. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

2.2.1. Fellesbestemmelser - boligbebyggelse

2.2.2. Boligbebyggelse – leilighetsbygg B1 (pbl §12-7)

Fjerde etasje i B1 trekkes tilbake innnefor en vinkel av 45 grader mot Kuholmsveien. Det tillates ikke bygningsdeler (balkonger og p-kjeller) utenfor byggegrensen på B1 mot Kuholmsveien. Parkering skal anlegges i felles anlegg i sokkeletasje.

2.2.3. Boligbebyggelse – firemannsboliger B2 (pbl §12-7)

Det tillates etablert maks. 12 boenheter i tre firemannsboliger.

Hver firemannsbolig tillates å ha maks. BYA = 200 m².

Byggene skal plasseres i byggelinje mot Marviksveien og Steinkleiva.

Nybygg skal ha valmtak, og materialbruk og arkitektonisk utforming skal samspille med eksisterende bebyggelse.

Parkering skal etableres i felles anlegg under bakken.

Flytting av masser må ikke medføre spredning av uønskede plantearter.

2.2.4. Ny boligbebyggelse – leilighetsbygg B3 (pbl §12-7)

Fasadeliv i B3 skal plasseres i byggelinje mot Østerveien

Balkonger kan krage ut maks. 1,2 m over formålsgrense mot samferdselsanlegg med min. 4 m fri høyde.

Hele feltet skal bygges ut under ett.

Parkering skal anlegges i felles anlegg under bakken som tillates etablert til formålsgrense med maks. viskant på 1 m mot Vabua.

2.2.5. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse B4 (pbl §12-7)

Fasadeliv i B4 skal plasseres i byggelinje mot Østerveien

Balkonger kan krage ut maks. 1,2 m over formålsgrense mot samferdselsanlegg med min. 4 m fri høyde.

Hele feltet skal bygges ut under ett.

Parkering skal anlegges i felles anlegg under bakken som tillates etablert til formålsgrense med maks. viskant på 1 m mot Vabua.

2.2.6. Boligbebyggelse – småhus B5 (pbl §12-7)

Innenfor B5 tillates maks. to boenheter.

Bygningen skal ha saltak med vinkel mellom 27 og 37 grader.

Bebyggelsen skal oppføres i tre, og med en arkitektonisk utforming som samspiller med eksisterende bebyggelse.

Innenfor # 6 kan det plasseres to garasjer med maks. gesimshøyde = 2,5 m, maks mønehøyde = 4 m og hver med maks bruksareal = 40 m². Arker og kvister er ikke tillatt. Angitt BYA på plankartet inkluderer garasjer.

2.2.7. Boligbebyggelse – småhus B6 (pbl §12-7)

Innenfor B6 tillates en boenhet.

Bygningen skal ha saltak med vinkel mellom 27 og 37 grader.

Bebyggelsen skal oppføres i tre, og med en arkitektonisk utforming som samspiller med eksisterende bebyggelse.

Garasje plasseres innenfor byggegrense og skal ha maks. gesimshøyde = 2,5 m, maks mønehøyde = 4 m og maks bruksareal = 30 m². Arker og kvister er ikke tillatt.

Angitt BYA på plankartet inkluderer garasje.

2.2.8. Eksisterende boligbebyggelse B7 – B9 (pbl §12-7)

Alle eksisterende bygninger/ bebyggelse innenfor felt B7 – B9 er digitalisert og vises i planen med linje "eksisterende bebyggelse som inngår i planen". Eiendomsstruktur og utnyttelse, hovedbygg og garasjer, takform og takvinkel, høyder på møne og gesims, og bebyggelsens plassering på eiendommene beholdes som i dag (nåværende situasjon) og som vist på plankartet.

Det tillates ikke ytterligere boenheter; herunder seksjonering og deling av bygg og eiendommer på den enkelte eiendommen utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes. Tilbygg/ påbygg på eiendommen kan tillates inntil 30 m² BYA, og skal tilpasses hovedhuset. Eksisterende bolig kan gjenreises ved brann.

På hver tomt tillates en garasje med maks. 30 m² BYA. Max. gesimshøyde skal være 2,5m og maks. mønehøyde skal være 4 m, med saltak. Arker og kvister er ikke tillatt.

Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei.

2.3. Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (pbl § 12-5, pbl §12-7)

2.3.1. Fellesbestemmelser – sentrumsformål

På delfelt avsatt til sentrumsformål tillates oppført bygninger for forretning, kontor, bolig samt tjenesteyting med følgende underformål: studentbolig, undervisning (høyskole/ universitet), fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l, legesenter (lege/ tannlege), treningssenter, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, servering/ bevertning/ kafé/ restaurant/ pub o.l. og annen besøksintensiv tjenesteyting.

Studentboliger tillates ikke brukt til sommerhotell.

Alle 1. etasjer mot Østerveien skal ha publikumsrettede virksomheter.

Ulike formål skal ha separate innganger.

2.3.2. Sentrumsformål - S1

Fasadeliv for S1 skal plasseres i byggelinje mot Marviksveien.

Mot Steinkleiva skal bygget etableres innenfor byggegrense. Her kan balkonger krage ut over byggegrense, inntil formålsgrense.

Mot Østerveien skal fasadelivet avgrenses som beskrevet for #4 i punkt 6.4.

Bebyggelsen nærmest Østerveien skal etableres først av hensyn til støysituasjon på utearealer i bakkant.

Innenfor felt S1 skal det etableres en sandlekeplass på minimum 250 m². Den skal utformes i henhold til kravene til sandlekeplass i «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Lekeplassen skal fremgå av situasjonsplan. Allmennheten skal sikres tilgang.

På gateplan mot Østerveien skal det være synlige forretningsfasader og inngangspartier.

Etasjen mot torvet i #2 skal ha innslag av publikumsrettede virksomheter.

Bebyggelsen i S1 skal ha aktive og delvis transparente fasader ved at heis- og trappehus skal legges ut mot ytterfasaden med tilbaketrekning fra denne slik at det dannes relieff.

10 av plassene i parkeringsanlegget skal forbeholdes korttidsparkering for forretning, og skal plasseres nær innkjøring og kan ha delvis åpen fasade mot Steinkleiva.

2.3.3. S2 (pbl §12-7)

For S2 er formålsgrense byggegrense.

Fasadeliv for S2 skal plasseres i byggelinje mot Marviksveien og Østerveien.

Balkonger kan krage ut maks. 1,2 m over formålsgrense mot samferdselsanlegg med min. 4 m fri høyde.

I første etasje skal bygg på hjørnet mot Østerveien/ Marviksveien være brukket slik at viste siktlinjer ivaretas.

Alle 1. etasjer mot Østerveien og Marviksveien skal ha publikumsrettede virksomheter.

2.3.4. S3 (pbl §12-7)

Fasadeliv for S3 skal plasseres i byggelinje mot Østerveien.

Balkonger kan krage ut maks. 1,2 m over formålsgrense mot samferdselsanlegg med min. 4 m fri høyde.

Parkering skal anlegges i felles anlegg under bakken som tillates etablert til formålsgrense med maks. viskant på 1 m mot Vabua.

Innenfor S3, mot overgangen til B3, skal det etableres en gangatkomst til Vabua med 3 m fri bredde. Allmennheten skal sikres tilgang.

2.3.5. S4 (pbl §12-7)

Fasadeliv for S4 skal plasseres i byggelinje mot Østerveien og Torridalsveien.

Mot Østerveien og Torridalsveien skal øverste etasje være tilbaketrukket innenfor en vinkel av 45 grader.

Hjørne mot Østerveien/ Torridalsveien skal være brukket.

Mot f_SV1 kan balkonger krages ut over byggegrense inntil formålsgrense.

Parkering skal anlegges i felles underetasje og tillates etablert til formålsgrense mot f_SV1.

2.3.6. S5 (pbl §12-7)

Fasadeliv for S5 skal plasseres i byggelinje mot Østerveien og Torridalsveien.

Hjørne mot Østerveien/ Torridalsveien skal være brukket.

Mot Østerveien 15 og Torridalsveien 3 skal øverste etasje være tilbaketrukket innenfor en vinkel av 45 grader.

2.4. Bebyggelse og anlegg – uteoppholdsareal (pbl § 12-5, pbl §12-7)

f_BUT1 skal være felles for S4 og B6, og skal inneholde sandlekefunksjon, møteplass og uteoppholdsareal. Lekeplassen skal fremgå av situasjonsplan. Allmennheten skal sikres tilgang.

f_BUT2 skal være felles for S1-1 til S1-10. Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Teknisk plan for kommunale veier skal godkjennes av Kristiansand kommune. Teknisk plan for fylkesveier skal godkjennes av Statens vegvesen. Teknisk plan skal også vise overgang mot eksisterende gateutforming dersom bebyggelsen etableres før nytt samferdselsanlegg etableres i tråd med planen.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk

infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med henholdsvis til en hver tids gjeldende kommunale normaler og veinormal og gjeldende normaler for riks- og fylkesveier.

Det skal etableres midtdeler med trær i Østerveien på strekningen fra Østerveien 9 til kryss med Marviksveien.

Det skal etableres trekke på vestsiden av Østerveien på strekningen Peder Claussøns gate til Parkveien.

3.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Felt/vei o_SV1-4 skal være offentlige.

Felt/vei f_SV1 skal være fellesareal for delfelt S4 og B6 og gnr 152 bnr 1740.

4. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for arealer regulert til offentlig grønnstruktur (kommunal eiendom) i områderegulering for Lund torv (plan ID 1443) og detaljregulering for Agder Allé 4 m.fl (plan ID 1258). Planen skal utarbeides i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Overordnet utomhusplan for Vabua datert 17.08.18 skal legges til grunn for utarbeidelse av detaljert utomhusplan.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming og detaljert plassering av sittemuligheter/ møteplasser
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Belysning langs tverrforbindelse og Vabua for øvrig.
- Utforming av akebakke.
- Utforming av motfylling.
- Utvidelse av blomstereng for naturmangfold.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

4.1. Park

o_GP skal gis en parkmessig opparbeidelse. Funksjonene i denne delen av Vabua skal ses i sammenheng med funksjonene i parken nord for kirka. (detaljregulering for Agder Allé 4 m.fl, plan ID 1258). Akebakke skal innpasses og skal ha varierende grad av helning.

Overvannshåndtering skal ivaretas.

Det skal etableres en motfylling jf. punkt 5.2. Denne skal etableres i tråd med geoteknisk rapport, og skal prosjekteres av fagkyndig og formgis endelig i utomhusplan. Profilen på Vabua skal ikke endres.

o_GP skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Mot ny bebyggelse langs Østerveien kan masser fylles inntil slik at sokkeletasjen skjules og dette skal arronderes mot terreng i bunnen av Vabua.

5. Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1. Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

5.2. Faresone – grunnforhold

Innenfor H310 skal det etableres en motfylling. Denne skal etableres i tråd med geoteknisk rapport, og skal prosjekteres av fagkyndig og formgis endelig i utomhusplan.

Tilstrekkelig sikkerhet mot skred må dokumenteres for alle søknadspliktige tiltak og terrengarbeider innenfor faresonen.

5.3. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø H560

Enkelttrær i Vabua og allétrær i Torridalsveien og Østerveien skal bevares. Det tillates normal skjøtsel av trær og vegetasjon. Døde trær i alléene skal erstattes med nye slik at alléene opprettholdes. Bevaringsverdige allétrær i frisiktsone tillates.

5.4. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H 570

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bygningsmiljøet i området.

Bebyggelse innenfor hensynssonen kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Vinduer skal være av tre med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme. Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

Eksisterende bygninger markert med tykk strek, tillates ikke revet.

5.5. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturminne H 730

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje.

6. Bestemmelsesområder

6.1. # 1 – Siktzone i S1

~~Innenfor # 1 skal det etableres en gjennomgående siktlinje med min 8 m fri bredde over parkeringsdekke. Arealet skal utformes som uteoppholdsareal for bebyggelsen, og allment tilgjengelig gjennomgang skal innpasses.~~

6.2. # 2 – Torv

Innenfor # 2 skal det etableres et torv/ gårdsrom/ felles uteoppholdsareal på min. 1750 m². Torvet skal sikres tilgjengelighet via allment tilgjengelig heis/ trapp/ rampe fra gangareal langs Østerveien, og via allment tilgjengelige gangforbindelser fra Steinkleiva og Marviksveien. Eventuelt overbygde gangforbindelser skal ha min. 4 m fri høyde. Torvet skal ha en bymessig opparbeidelse med materialer av høy kvalitet og et vesentlig innslag av blågrønne elementer. Torvene utformes slik at de er åpne og innbydende for allmennheten. Privatiserende elementer skal unngås. Det skal skiltes til torvene.

6.3. # 3 – Siktlinje Lund torv – Vabua

Innenfor # 3 skal det etableres en gjennomgående siktlinje med min 10 m fri bredde over forretning/ parkeringsdekke.

6.4. # 4 – Fasade på S1 mot Østerveien

Innenfor # 4 skal fasadelivet på S1 gis en varierende utforming som gir innhukk i fasaden som grunnlag for plassdannelser mot Østerveien.

6.5. # 5 – Torv – nedre plan

Innenfor # 5 skal arealene benyttes til offentlig sykkelparkering, nedgravd avfallshåndtering, treplanting. Torvene utformes slik at de er åpne og innbydende for allmennheten. Privatiserende elementer skal unngås. Det skal skiltes til torvene.

6.6. # 6 – Parkering og atkomst på B5

Innenfor # 6 skal det etableres felles atkomst til gnr 152 bnr 1729 og B5, og det kan etableres garasjer, jf.punkt 2.2.6.

6.7. # 7-13 – Midlertidige rigg- og anleggsområder

Områder merket som midlertidige rigg- og anleggsområder #7-13 kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for utbygging av samferdselsanlegg. Etter avsluttet anleggsperiode opphører det midlertidige reguleringsformålet, og området skal istandsettes og tilbakeføres til underliggende reguleringsformål.

7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

7.1. Veianlegg

Før igangsetting av veiarbeid på o_SV1, skal f_SV1 være ferdig opparbeidet og eksisterende kjøreatkomst mellom Østerveien 23 og 25 skal være stengt

7.2. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- godkjent utomhusplan jf. punkt 4.
- godkjente tekniske planer jf. punkt 3.
- plan for lokal håndtering av overvann på det omsøkte området jf. punkt 2.1.6.

7.3. Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger (unntatt studentboliger)

- a) skal kvartalslek i o_GP (plan ID 1443) og o_G (plan ID 1258) være opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) innenfor S2, S3, B3 eller B4 skal sandlek i o_GP (plan ID 1443) og o_G (plan ID 1258) være opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) innenfor B6 og S4 skal sandlek i f_BUT være opparbeidet.

7.4. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse

- d) innenfor S2-S5 og B3-B6 skal motfylling i Vabua være etablert.
- e) i felt B5 og S5 skal eksisterende kjøreatkomst til Østerveien 15 være stengt.
- f) i felt S4 skal eksisterende kjøreatkomst mellom Østerveien 23 og 25 være stengt, og f_SV1 skal være opparbeidet.

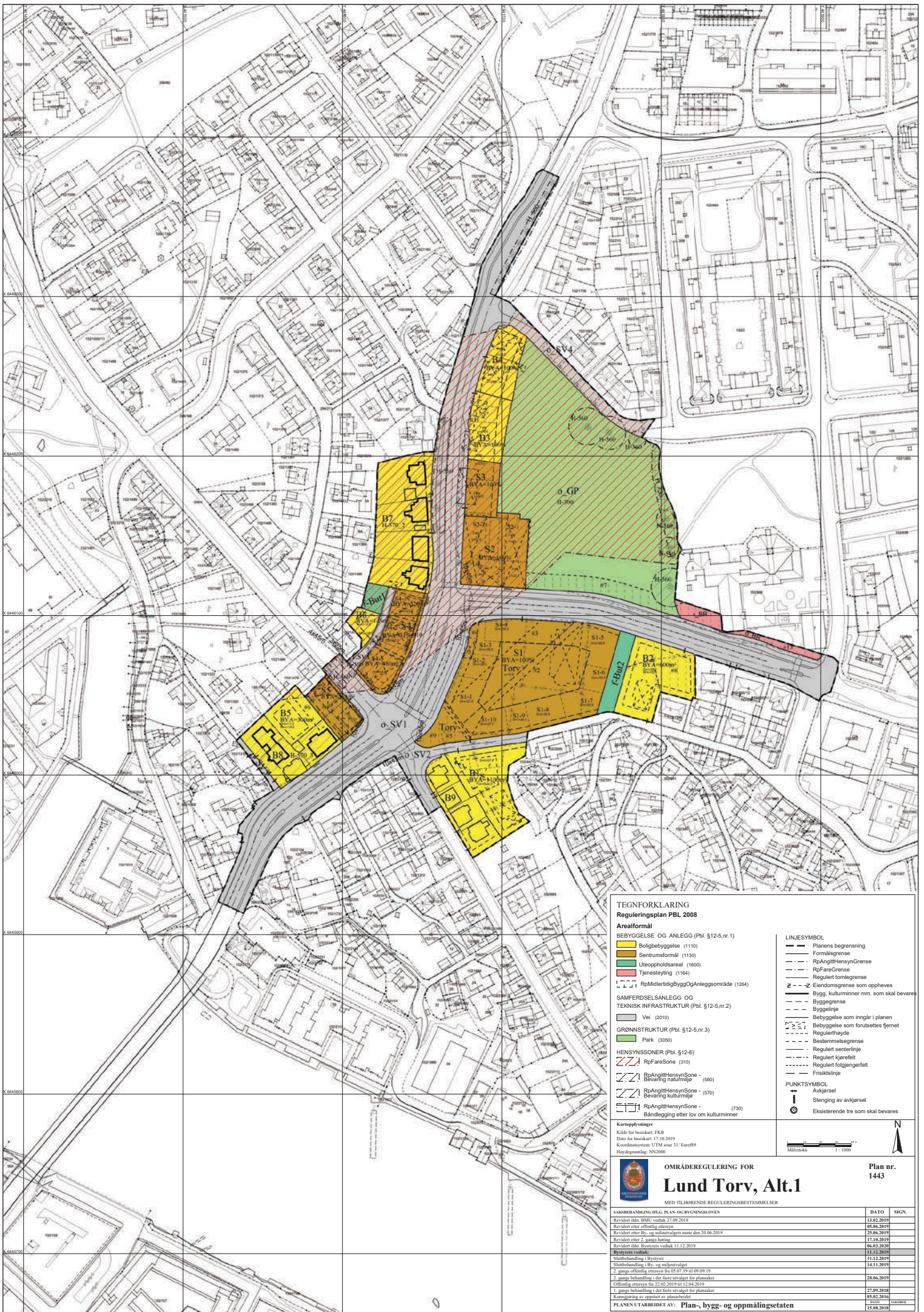
7.5. Før det gis brukstillatelse til boliger

- a) innenfor S1 skal sandlek innenfor S1 jf. punkt 2.3.2 være opparbeidet.
- b) innenfor S3 skal snarvei fra Østerveien til Vabua være etablert jf. punkt 2.3.4

Rev. 09.03.2020

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 11.12.2019 som sak nr. 124.

Plan- og bygnings sjefen.



TEGNFORKLARING
Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5.nr.1)
- Boligbebyggelse (1110)
- Sentrumsformål (1130)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Tjenesteyting (1184)
- RpMidlertidigByggOgAnleggsområde (1284)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5.nr.2)

- Vei (2010)
- Park (2050)

GRØNNSTRUKTUR (Pbl. §12-5.nr.3)

- Park (2050)

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

- RpAngittHensynsSone - Bevaring kulturmiljø (560)
- RpAngittHensynsSone - Bevaring kulturmiljø (570)
- RpAngittHensynsSone - Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

Kartoppløselighet

Kilde for basiskart: FNR
 Dato for basiskart: 17.10.2019
 Koordinatsystem: UTM sone 31/Eure89
 Høydeangivelse: NN2000

- LINJESYMBOL**
- Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - RpAngittHensynsGrense
 - RpFareGrense
 - Regulert tomtegrense
 - Regulert tomtegrense
 - Endomsgrense som oppheves
 - Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
 - Bygggrense
 - Byggelinje
 - Bebyggelse som inngår i planen
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Regulert høyde
 - Bestemmelsegrense
 - Regulert senterlinje
 - Regulert kjørefelt
 - Regulert fotgjengerfelt
 - Friskistilting
- PUNKTSYMBOL**
- Avkjørsel
 - Stenging av avkjørsel
 - Eksisterende tre som skal bevares

OMRÅDEREGULERING FOR
Lund Torv, Alt.1
 Plan nr. 1443

Saksbehandlingstid: PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

REVISJON	DATE	SGN.
Revidert iht. BML vedtak 27.09.2018	11.02.2019	
Revidert etter offentlig ettersyn	05.06.2019	
Revidert etter By- og plankomiteens møte den 20.06.2019	25.06.2019	
Revidert etter 2. gangs høring	17.10.2019	
Revidert iht. Bystyrets vedtak 11.12.2019	06.02.2020	
Bystyrets vedtak:	11.12.2019	
Skjebehandling i Bystyret	11.12.2019	
Skjebehandling i By- og planutvalget	14.11.2019	
2. gangs offentlig ettersyn fra 05.07.19 til 09.09.19		
2. gangs behandling i det faste utvalget for plan saker	20.06.2019	
Offisiell ettersyn til 22.02.2019 og 12.04.2019		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plan saker	27.09.2018	
Kartleggning av opplyst av planarbeidet	05.02.2016	
2018		
PLANENS UTARBEDRET AV:	Plan-, bygg- og oppmålingsetaten	15.08.2018



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 20.06.2024

Vei

Gnr:	152	Bnr:	1743	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Østerveien 29, 4631 KRISTIANSAND S						

Vei/festetomt

Vei	Offentlig vei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat vei <input type="checkbox"/>	Ukjent <input type="checkbox"/>
Festetomt		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 152 Bnr.: 1743 Fnr.: Snr.:
Adresse: Østerveien 29
Areal i m²: 647
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

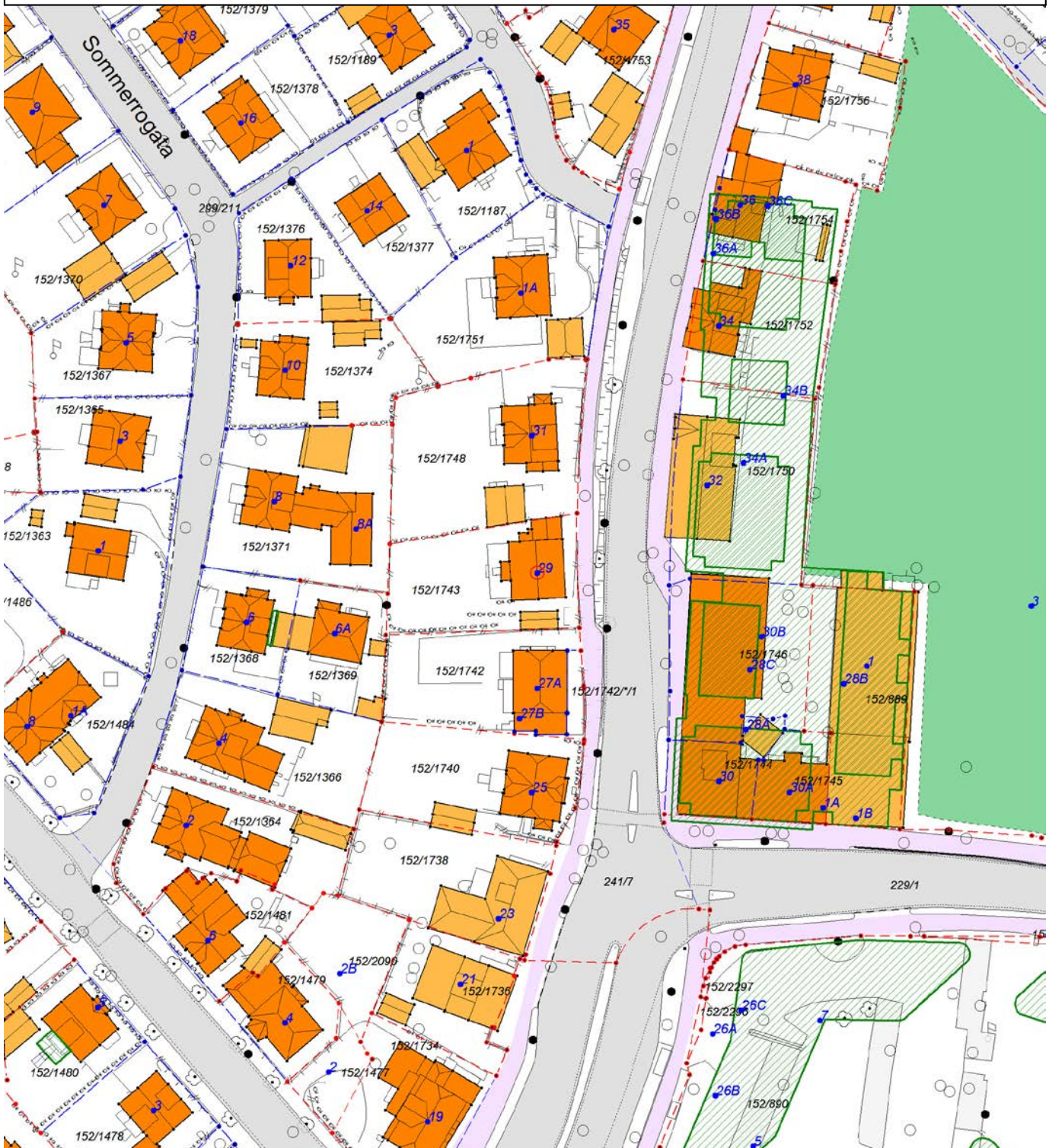
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 20.06.2024

Sign.: Suzana Rijic



**Resultat etter
brannforebyggende 07.09.2022
tiltak**

Til HAMBORG HILDE,
HANSEN TOR BORGAR

Gjelder Østerveien 29-
H0101

Ref. saksnr:
2022/28289

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak: Feiing

Status: Utført

Årsak ikke utført:

27. juni 1970

629/70 SP/rh


Herr Gustav Fossen
Østerveien 29
4600 KRISTIANSAND S.

ØSTERVEIEN 29 - FASADEFORANDRING

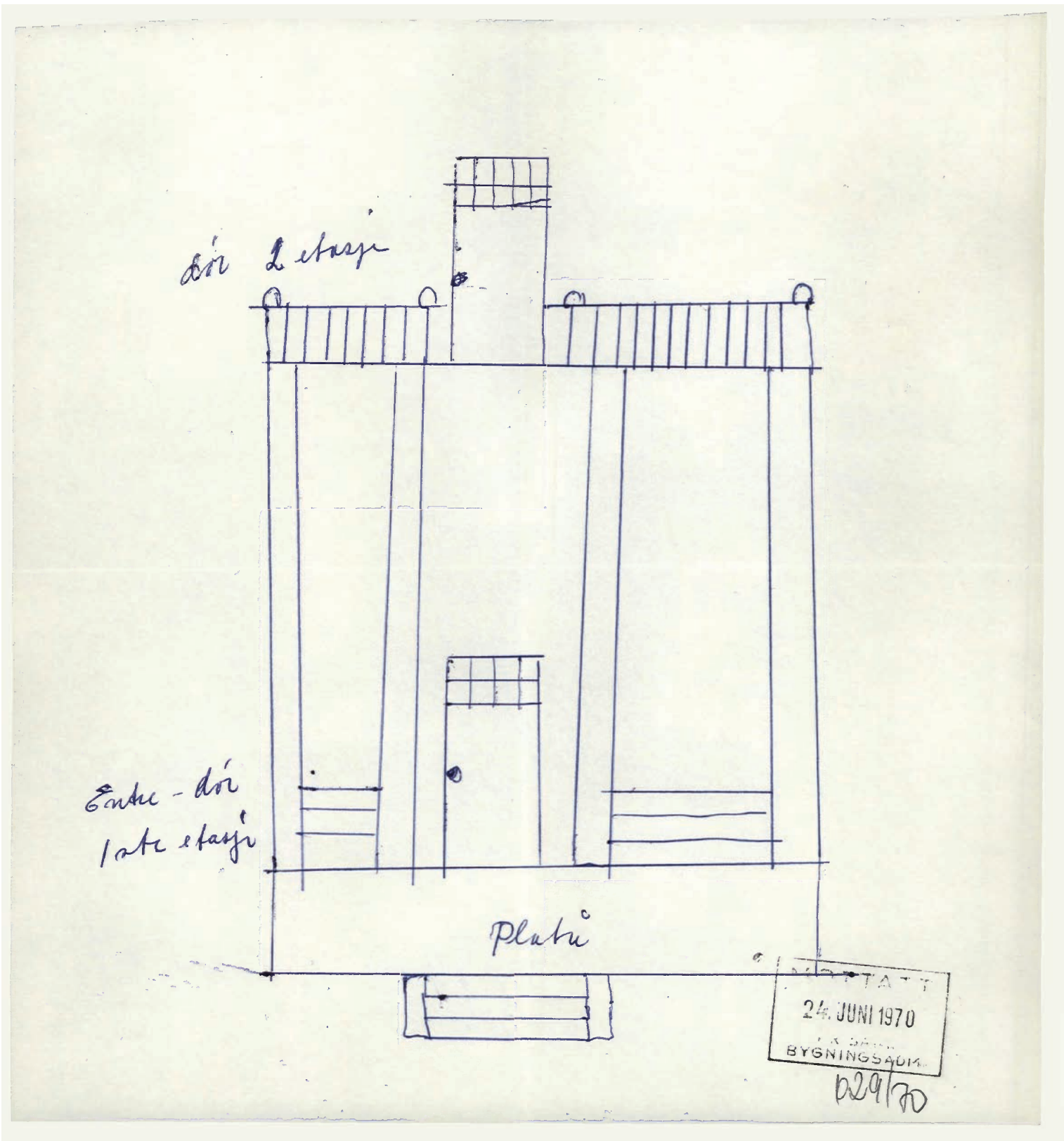
Deres brev av 23.6.1970.

Bygningskontrollen har intet å innvende mot at verandaen i husets østre ende rives, og at døren i 2. etasje byttes ut med vindu, men før det tas standpunkt til oppføring av vindfang, må det foreligge tegning av dette.

Kristiansand bygningskontroll


E. Moen


S. Pedersen



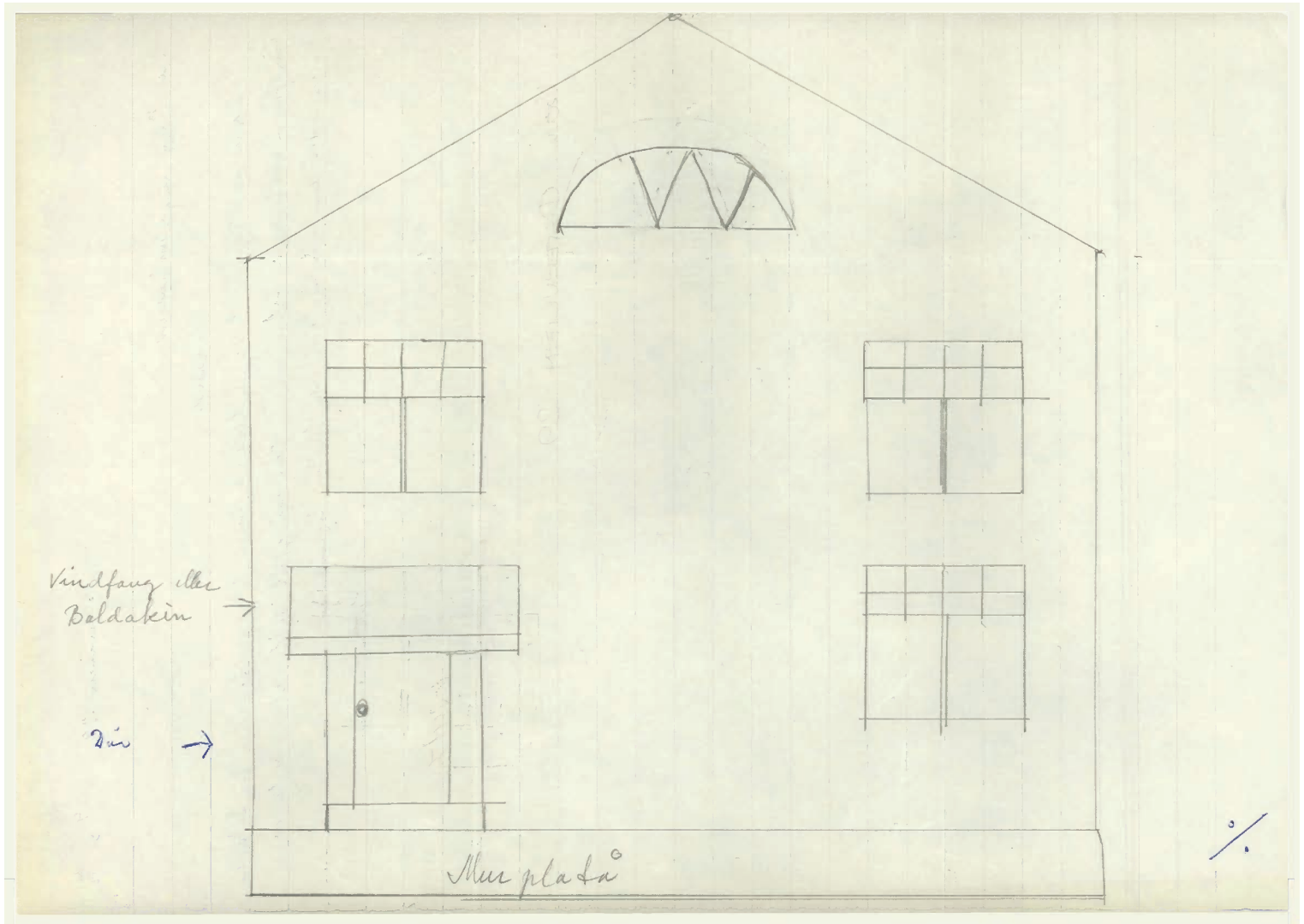
Indre - dør
1. etage

dør 2. etage

Platå

BYGNINGSÅR
24. JUNI 1970
p29/70

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



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

Kjell Baasland
Østerveien 29
4631 KRISTIANSAND S.

1438/87
RH/rh


20.10.87

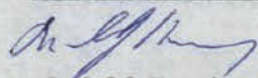
ØSTERVEIEN 29 - TILBYGG

Bygningssjefen tillater oppføring av tilbygg, overbygget inngangsparti,
som omsøkt og vist på tegninger mottatt 1. oktober 1987.

Vedlagte erklæring må sendes bygningskontrollen i undertegnet stand.

Gebyr kr. 480.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 48691.....


A. Ersdal


Rudolf Hennig

Vedlegg

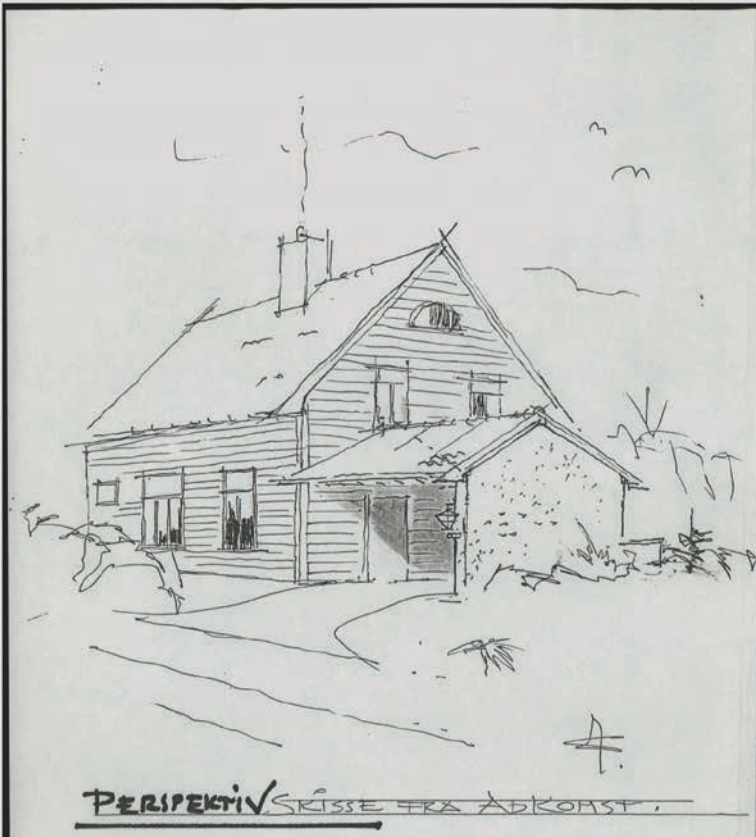
1:500 FAXSLAND

KRISTIANSAND KOMMUNE
Jnr.
Mottatt 06 OKT. 1987
Arknr. Jaksch.
BYGNINGSKONTROLLEN
NABOGENSE

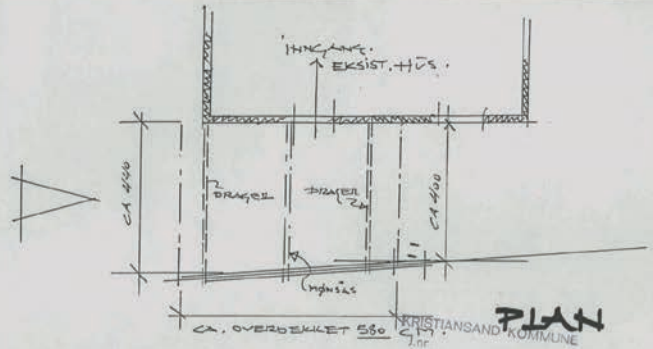


30 AUG. 1987

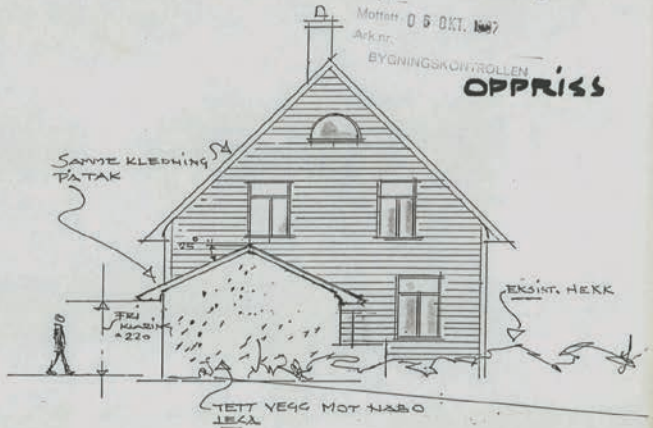
SITUASIONSPLAN	M-1:500	Arkitekt MNAL JØRGEN SKOG Svanedamsvn. 17 4620 VÅGSBYGD Tlf. 042/ 10 541
ØSTERVH. 29 TILBYCC		



PERSPEKTIVSKISSE FRA ADKØST.



PLAN



OPPRISS

KARL 1/10-87	
ØSTERVEIEN 29, BAASLAND	M=1:100
TILBYGD. TAK OVER INNGANG 87	
30/8-87	
JØRGEN SKOG ARKITEKT BNA SVANEDAMSVN. 17 4620 VAGSBYGD Telefon 042 - 10 541	



Tor B. Hansen
Østerveien 29
4631 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 201205303-3

Saksbeh: Erling Dahl

Dato:23052012

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-2

Byggeplass:	ØSTERVEIEN 29	Eiendom:	152/1743
Tiltakshaver:	Tor B. Hansen	Adresse:	Østerveien 29, 4631 KRISTIANSAND S
Søker:	Tor Borgar Hansen	Adresse:	Østerveien 29, 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Det vises til søknad om tiltak mottatt 07052012.

Søknaden gjelder innsetting av takvindu mot Østerveien og innsetting av 2 vinduer i gavl mot sør som er noe bredere enn dagens vinduer. Vinduene formes i stil med dagens vinduer i huset. BRA for bygget endres ikke.

Strøket er uregulert, kommuneplanen betegner området som Bebyggelse og anlegg – bestående. Tiltak i strøket skal høres av byantikvaren, og han har ingen merknader til saken.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes. Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. 201205303. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

Gebyr kr. 3.300,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. 3.300,- må innbetales. Faktura ettersendes. Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erling Dahl
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningssetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan- og bygningsetaten, vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Søknad om tiltak uten ansvarsrett



Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket.
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.
Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørsestillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk
Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg
Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Gjenpart av nabovarsel	C		Ettersendes per post
Situasjonsplan	D	A10.01.01	Ettersendes per post
Tegning ny fasade	E	A40.01.01	Ettersendes per post

Erklæring og signering

Tiltakshaver forplikter seg til å la tiltaket bli gjennomført i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og byggteknisk forskrift

Tiltakshaver

Dato 09.04.2012

Signatur 

Gjenta med blokkbokstaver

TOR BORGAR HANSEN



 egg arkitektur as	Prosjekt: Østerveien 29, gnr. 152 / bnr. 1743, Kristiansand kommune Oppdragsgiver: Tor B. Hansen	Sjekket av: ja e Godkjent av: ja e	Dato: 03.04.2012 Skala: 1:500	Formål: søknad byggetillatelse Tegningstype: situasjonsplan	Prosjektnr.: 1100 Tegningsnr.: A10.01.01	Arkitekt:
	egg arkitektur as Skippergata 4A Postboks 576 4665 KRISTIANSAND t. 930 67 333 e-post: jao@egg-ark.no no. 990 550 212 mva					

øst



syd



 egg arkitektur as	Prosjekt Østerveien 29, gnr. 152 / bnr. 1743, Kristiansand kommune Eier/bruker Tor B. Hansen	Oppdrags ja <input checked="" type="checkbox"/> nei	Dato 03.04.2012	Skala 1:100	Fase søknad byggetillatelse	Prosjekt 1100	Tegning A43.01.01	Blomst
		Revisjon ja <input checked="" type="checkbox"/> nei	Dato ja <input checked="" type="checkbox"/> nei	Skala 1:100	Fase faser			
egg arkitektur as	Skippergata 4A	Postboks 576	4665 KRISTIANSAND	t: 930 67 333	e-post: jao@egg-ark.no	no. 990 550 212 mva		



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4204 - KRISTIANSAND

Gårdsnummer:

152

Bruksnummer:

1743

Utskriftsdato / klokkeslett: 20.06.2024 kl. 11:44

Produsert av: Suzana Rijic

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 28.04.1920
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst: Areal Kommentar
Beregna areal for 152 / 1743 647,3 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260268	HAMBORG HILDE	H0101	ØSTERVEIEN 29 4631 KRISTIANSAND S	1 / 2
Hjemmelshaver		290965	HANSEN TOR BORGAR	H0101	ØSTERVEIEN 29 4631 KRISTIANSAND S	1 / 2

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6446160	441625		647,3 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Status
Tinglysing
Endret dato

Endre egenskap

Annen forretningstype

19.01.2024

Rolle
Avgiver

Matrikkelenhet
4204 - 152/1743

nysthann 19.01.2024

Arealendring
0

Sentralpunkt flyttet

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Tinglysing
Status
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring 01.01.2020

smatmynd 01.01.2020

Omnummerering

Omnummerert til: 4204 - 152/1743

Omnummerert fra: 1001 - 152/1743

Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom 28.04.1920

Nymatrikulering P33-26

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1001 - 152/1743	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressekode	Koordinat.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Østerveien	19750	29				Grunnkrets 0911 Nedre Lund Stemmekrets: 8 Lund nord Kirkesokn: 05010201 Lund Postnr.område: 4631 KRISTIANSAND S Tettsted: 4002 Kristiansand	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 168 230 540

Datoer

Løpenr:

Bebygd areal: 0

Ant. boliger: 2

Bruksareal bolig: 232

Ant. etasjer: 3

Rammetillatelse:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Tilkn. off. vannverk

Igangsettingstillatelse:

Nord: 6446164 Øst: 441648

0

232

Tatt i bruk: 01.01.1933

Bygningsendringstype:

0

Avløp: 0

Midlertidig brukstillatelse:

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

0

Har heis: 0

Ferdigattest:

Næringsgruppe: Bolig

0

Nei

Bygningsstatus: Tatt i bruk

19

Energikilder:

0

Oppvarming:

0

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	60	0	60	0	0	0	0	0
H01	1	100	0	100	0	0	0	19	0
K01	0	72	0	72	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
19750 Østerveien 29	H0101	Bolig	175	0	Kjøkken	0	0	152/1743
19750 Østerveien 29	H0201	Bolig	50	0	Kjøkken	0	0	152/1743

Bygningsnr: 300 160 005

Løpenr: Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6446155 Øst: 441648

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

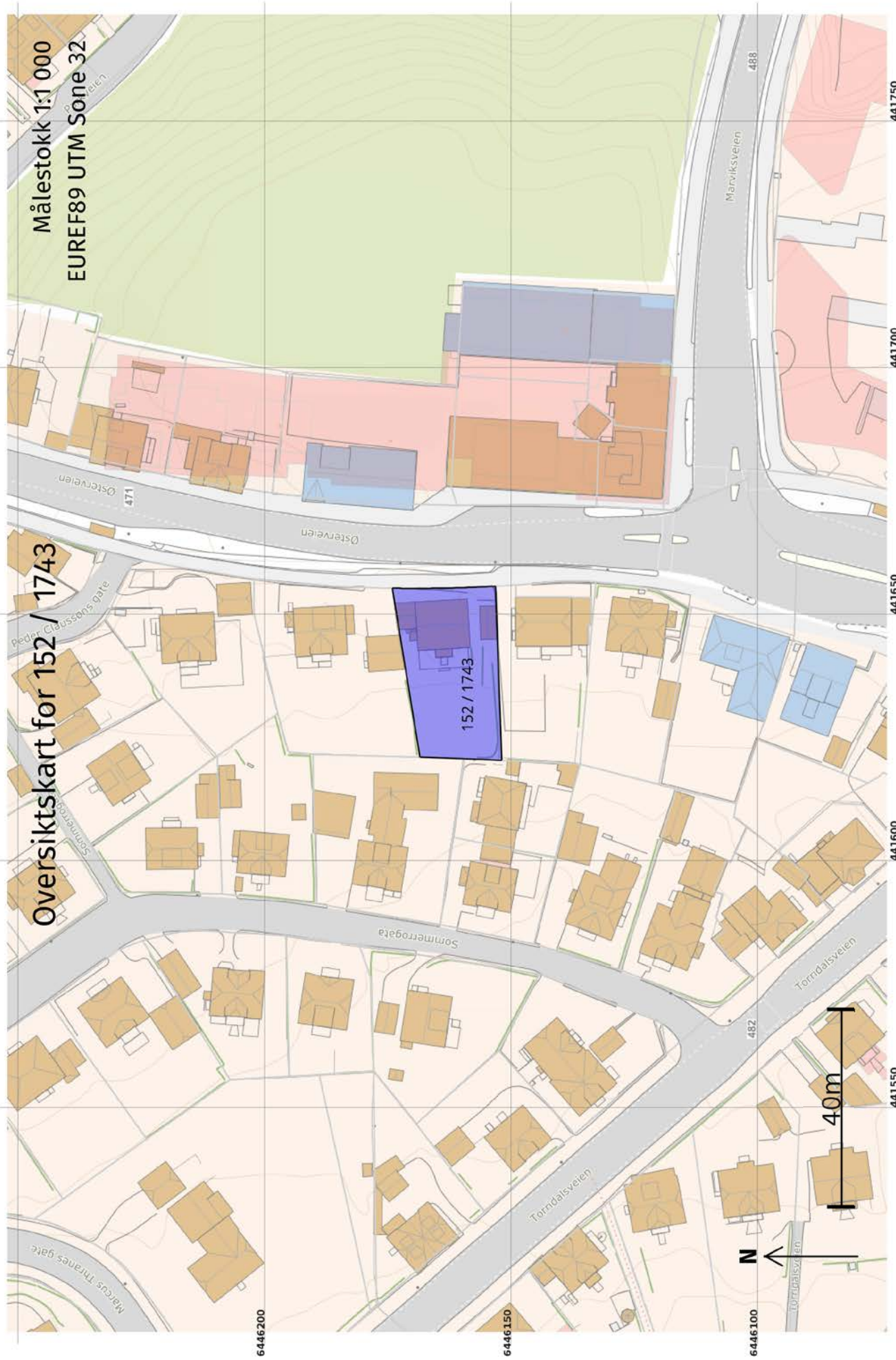
Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	11	11	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	152/1743

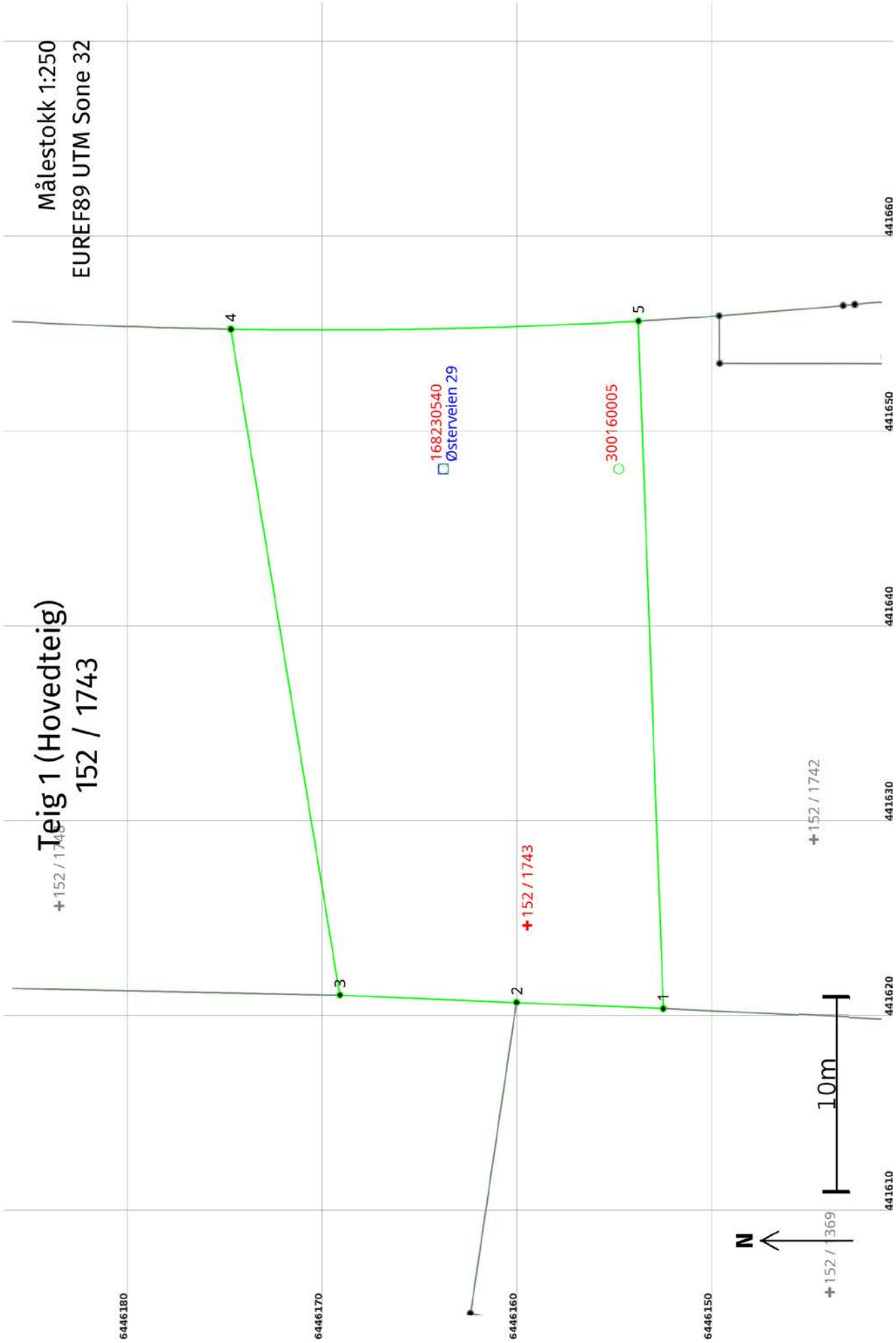


Oversiktskart for 152 / 1743

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

Teig 1 (Hovedteig) 152 / 1743

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 647,3

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6446160

Øst: 441625

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensning

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6446152,72	441620,34	Umerket	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
2	6446160,25	441620,65	7,54	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
3	6446169,31	441621,03	9,07	Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
4	6446174,90	441655,18	34,60	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	-280,00
5	6446154,00	441655,59	20,91	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			35,27	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.152.1743.0.0 / 1 (Østerveien 29)

Avtale nr.	254268	Avtaletype	Privateiendom
Eiendom	Østerveien 29	Eiendomstype	
Bruksnavn		Eiendomsforhold	
Gårds- og bruksnr.	4204.152.1743.0.0	Tinglyst	
Delnummer	1	Utgår	

Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1

Kunde navn	Hansen Tor Borgar	Eier navn	Hansen Tor Borgar
Adresse	Østerveien 29	Adresse	Østerveien 29
Postnr/sted	4631 KRISTIANSAND S	Postnr/sted	4631 KRISTIANSAND S
Land		Land	

Beregnet årsbeløp for 2024

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Boenhet, standard	0	2 053,80	2 053,80	513,45	2 567,25
Boenhet, hybel	0	1 026,90	1 026,90	256,75	1 283,65
Tømminger 120 l rest	0	218,34	218,34	54,59	272,93
Fastavgift avregning 120l/ 140l	0	455,10	455,10	113,80	568,90
Papir og papp 120 liter	0	476,80	476,80	119,20	596,00
Totalt		4 230,94	4 230,94	1 057,79	5 288,73

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - 2024

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 27,09
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 55,18
Grå 120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 32,49
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 55,69
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 149,49
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 189,67

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

Forventet tømmehyppighet i SOGNDALEN, SØGNE og VENNESLA

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 27,09
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 55,18
Grå 120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 32,49
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 55,69
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 149,49
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 189,67

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år



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



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

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”

Retts 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 oppjøret 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Østerveien 29, 4631 KRISTIANSAND S

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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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

Signatur

Dato/sted

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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ALEXANDER OLSEN | Eiendomsmegler | **473 80 260**

alexander.olsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02