PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ØSTERØYA 19

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Østerøya 19 , 4625 FLEKKERØY

KRISTIANSAND kommune

gnr. 1, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 31.07.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5592 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HS1575

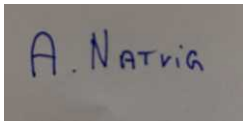
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig bygget 1904. Sjarmerende bolig som fremstår vedlikeholdt og modernisert. Lyse farger.

Boligen fremstår i normal stand utfra alder og byggeskikk. Merknader ansees normale utfra alder.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport. Det er uttalt følgende fra Kommunal departementet vedr tilstandsrapport: "Det er ikke å forvente at den bygningskyndige skal avdekke alle feil og svakheter med en bolig. En slik målsetning er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den vil i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader". Med andre ord så påtar man seg som kjøper en risiko ved å kjøpe brukt bolig, og det MÅ forventes kontinuerlig vedlikehold. Plutselig vedlikehold vil oppstå.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

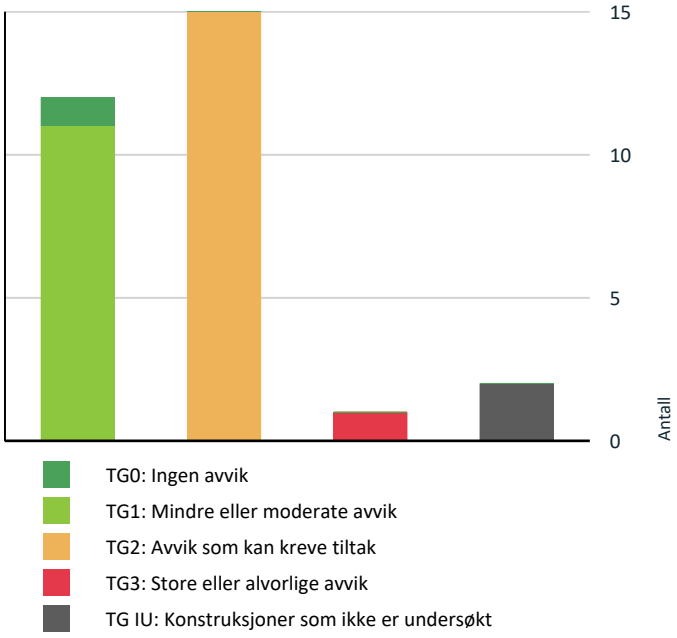
Gå til side

Enebolig

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

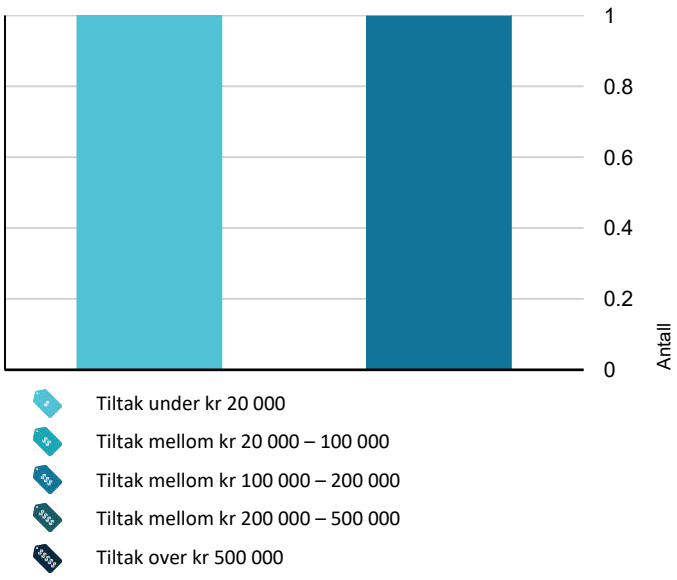
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Gå til side

⚠ Avvik: Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

⚠ Avvik: det er observert tegn til aktivitet borrebille. Les punkt takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1904

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Undertekking asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Noe mose stedvis på tak, kan med fordel fjernes da det kan forringe levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og utføre nødvendig vedlikehold, inkludert utskifting av slitte eller knekte takstein.
Når mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd, øker risikoen for at taket kan utvikle lekkasjer eller andre skader over tid, noe som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.
For å opprettholde god funksjon og redusere risiko for følgeskader, bør det påregnes at taktekking og undertak må skiftes ut innen rimelig tid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Pipe og luftelyre beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i plast. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord og vindski av tre.

Stigtrinnn feier montert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og beslagsløsninger og er utfordrende å kontrollere stedvis pga tilgang tak.
• Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av takrenner, beslag og gjennomføringer, spesielt etter kraftig nedbør eller snøfall, for å avdekke eventuelle lekkasjer eller fuktproblemer.

Manglende kontrollmulighet og høy alder på bygningsdelene øker risikoen for skjulte skader og behov for vedlikehold.
• Kjøper bør selv vurdere behovet for snøfangere. Ved manglende snøfanger er det risiko for skade på person/dyr mm.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Eldre konstruksjoner, alderstegn, skjevheter og eldre fuktmerker må forventes. Også liten isolasjonsgrad må forventes.

Det er observert tegn til aktivitet borrebille. Det er utført sprøyting mot aktivitet i ettertid av befaring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres oppsyn for aktivitet av borrebilleaktivitet, samt vurdere behov for ytterligere tiltak etter sprøyting.

Eldre trekonstruksjoner med skjevheter, fuktmerker og lav isolasjonsgrad har økt risiko for fremtidige skader, varmetap og redusert levetid. Det anbefales å vurdere etterisolering og utbedring av eventuelle skader for å redusere risikoen for råte, sopp og ytterligere insektangrep.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Kledning varierende, trolig 90 tallet ifølge eier. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre en grundig oppsyn av kledningen og vurdere utskifting etter behov. Ved utskifting kan det avdekkes skjulte skader eller avvik i bakenforliggende konstruksjon, noe som kan medføre økt risiko for råte, fuktskader eller redusert levetid på veggkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Trevinduer med isolerglass.

Vinduer av eldre årgang har generelt en dårligere isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.
Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering.

Vurdering av avvik:
• Varierende årgang vinduer. Oppe er det et vindu fra 1993, og et ukjent. Nede er det vinduer fra 2008 og enkelte uten synlig datostempel.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med ukjent alder og eldre isolerglass bør vurderes for utskifting, da de kan ha redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt varmetap, mulighet for kondens og fuktskader, samt redusert komfort og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Nyere ukjent årgang, trolig 2000 tallet. Funksjon OK. Mindre malingflass sprosser.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Ukjent årgang. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Vurdering av avvik:
• Inngangsdør har noe slipp i nedre del laminat/trefiberplate.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres oppsyn nedre del av laminat/trefiberplate på inngangsdøren for å hindre videre forringelse og redusert isolasjonsevne.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, fuktskader eller ytterligere svekkelse av dørens funksjon og levetid.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrasse med dekke av terrassebord og beleggningsstein. Noe alder og værslitasje treverk, normalt oppsyn.

Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avvik: Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade.









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Stikkmålinger utført, i 2 etasje er det målt ca 6 og 7cm i gang og det ene soverom. Nede er det mindre og mer normalt. Ikke uvanlig med skjevheter i eldre boliger. Knirk kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig som denne. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av skjevheter og høydeforskjeller er redusert komfort, økt risiko for knirk og eventuelt videre bevegelse i konstruksjonen over tid.

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Det er fremlagt måling radon innenfor godkjente verdier.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn. Tilsyn uten merknader ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd.
Utfra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.

Konsekvens/tiltak

• Oppsyn utfra alder. Sprekker og vedlikeholdsbehov kan forekomme.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med teppe i trinnflate. Håndløper begge sider.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Vurdering av avvik:

• Varierende type. En enklere labankdør til et soverom oppe. Ellers eldre tredører, disse fungerer normalt utfra alder, men de er eldre og har redusert isolasjonsevne, samtidig skjeveheter mellom karm og dørblad mm. Ansees som en del av boligens sjarm som man vil ødelegge ved evt bytte for god funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Dørene har redusert isolasjonsevne og skjevheter mellom karm og dørblad, noe som kan føre til varmetap, trekk og redusert lydisolasjon. Tiltak bør vurderes dersom funksjon eller komfort blir vesentlig påvirket, men det må også tas hensyn til bygningens alder og sjarm.





⚠ Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

• Avvik: det er observert tegn til aktivitet borrebille. Les punkt takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Må undersøkes ytterligere.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Trepanel vegger og tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Ikke fall mot sluk i rommet ihht dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet. Manglende fall øker risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Eldre sluk/ingen nyere membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Ikke synlig noen membran/fuktsikringsløsning i sluk eller ved rørgjennomføring. Fungerer ved normalt bruk siden det er kabinett, men usikkerhet ved evt lekkasje eller mye vannsøl.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres nyere fuktsikringsløsninger i rommet. Manglende synlig membran medfører usikkerhet om fuktsikringen er tilstrekkelig, noe som øker risikoen for vannskader ved lekkasje eller mye vannsøl.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Opplegg vaskemaskin, innredning, wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, med 11,3 vektprosent utslag. Vektprosent fuktighet (ofte kalt fuktkvote) angir vekten av vannet i et materiale som en prosentandel av materialets helt tørre vekt.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Tregulv. Innredning av noe nyere årgang, trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøl/frys, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør. Fordelerstamme kjeller.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG 1 Varmekabler

Beskrivelse

Bad, kjøkken og vindfang. Funksjon OK termostat.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra 2025 ifølge eier.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kjeller og fra 2016. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

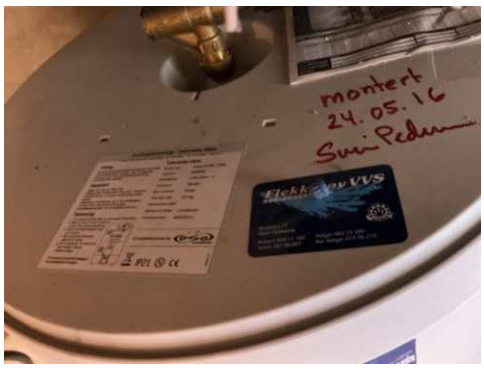
Vurdering av avvik:

• I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Automatsikringer soverom oppe. Dokumentasjon tilsendt på arbeid som er utført i eierskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler OK. Pulver/skumapparat OK.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

Info fra eier: takvann på sørsiden er ledet bort ca 8 meter på plen og kommer ut ved stakitt gjerdet. Det andre nedløpet er ledet bort 6 meter under belegningsten og kommer ut under bu.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon. Utfra det er grovkjeller uten innredet rom så ansees det kanskje ikke like kritisk.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Noe eldre sprekker mm må forventes utfra alder.

Konsekvens/tiltak

• Oppsyn/evt lokale utbedringer ved behov.



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

• Mest sannsynlig vann og avløpsrør av eldre årgang mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Kortsluttet ifølge eier.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

• Avvik: Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

• Avvik: det er observert tegn til aktivitet borrebille. Les punkt takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper bør selv vurdere behovet for snøfangere. Ved manglende snøfanger er det risiko for skade på person/dyr mm.

• Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade.

• Må undersøkes ytterligere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

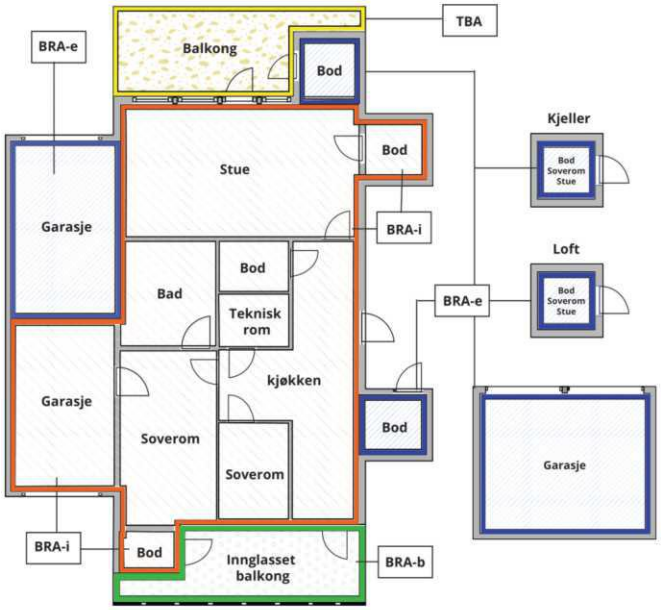
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 etasje	55			55	18		55
Loft	14			14		13	27
SUM	**69**				**18**	**13**	**82**
SUM BRA	**69**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom, vindfang		
Loft	Soverom, soverom 2, gang		

Kommentar

Kjeller 20 kvm, ikke medtatt i areal pga høyde.
Utv enkel eldre bod 3,6kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråtak og vinkler, mindre areal avvik kan forekomme. På det ene rommet er takhøyde marginalt 190cm, stedvis noe lavere, men rom medtatt sin helhet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Runar Abrahamsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	1	52		0	839.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østerøya 19

Hjemmelshaver
Rom Janne-Synnøve, Abrahamsen Runar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.07.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	
2	13.08.2026	
3	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så

Forutsetninger

menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260388
Addresse	Østerøya 19		
Postnr.	4625	Sted	FLEKKERØY
Selgers navn	Runar Abrahamsen		
Selgers navn	Janne-Synnøve Rom		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ikke bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8399289

Våtrom

Initialer selger:
R A
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert vannmåler tilbakeslags ventil, og trykk reduksjons ventil. Bypasset septik tank

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura, med beskrivelse

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R A
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeve gulv 2 egt

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ledet takvann bort fra hus, 2 nedløp. Ledet bort vannet 5 meter på begge nedløpene på sørsiden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egen innsats

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny kurs til komfyr og oppvaskmaskin på kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvars erklæring.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Innstallert varmepumpe Oktober 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Stripet borebille oppdaget Fredag 31.07 av takstmann. Dette blir fikset av Pelias i uke 33.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Høyeste årsmiddel verdi 20 Bq/m3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Omregulert fra fritidsbolig til helårsbolig. Ferdigattest mottatt 11.06.2026

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.08.2026

Signert av *Runar Abrahamsen*

Signert av *Janne-Synnøve Rom*

Initialer selger:
R A
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Østerøya 19, 4625 FLEKKERØY**	
Dato for energimerking **07.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328147**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **168105290**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **52**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1904**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **322,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **267,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 579 kWh**



Østerøya 19, 4625 FLEKKERØY

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Østerøya 19, 4625 FLEKKERØY

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 4: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

0052000 7514 Kopi

KRISTIANSAND KOMMUNE **Teknisk sektor**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Udland Kurt A.
Bånefjell 21
4649 FLEKKERØY

Deres ref. Vår ref. Dato:15.09.1998
GH/98/12483/981579/L42&47

ØSTERØYA 19 - TILBYGG

Det vises til melding om arbeid mottatt 25.august 1998.

Titaket er godkjent som melding etter plan- og bygningsloven § 86a.

Det foreligger ingen protester til meldingen.

Rørleggerarbeidet anmeldes til og skal være godkjent av ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.

Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før bygningen tas i bruk.

Gebyr kr.640,- må innbetales. Faktura ettersendes.

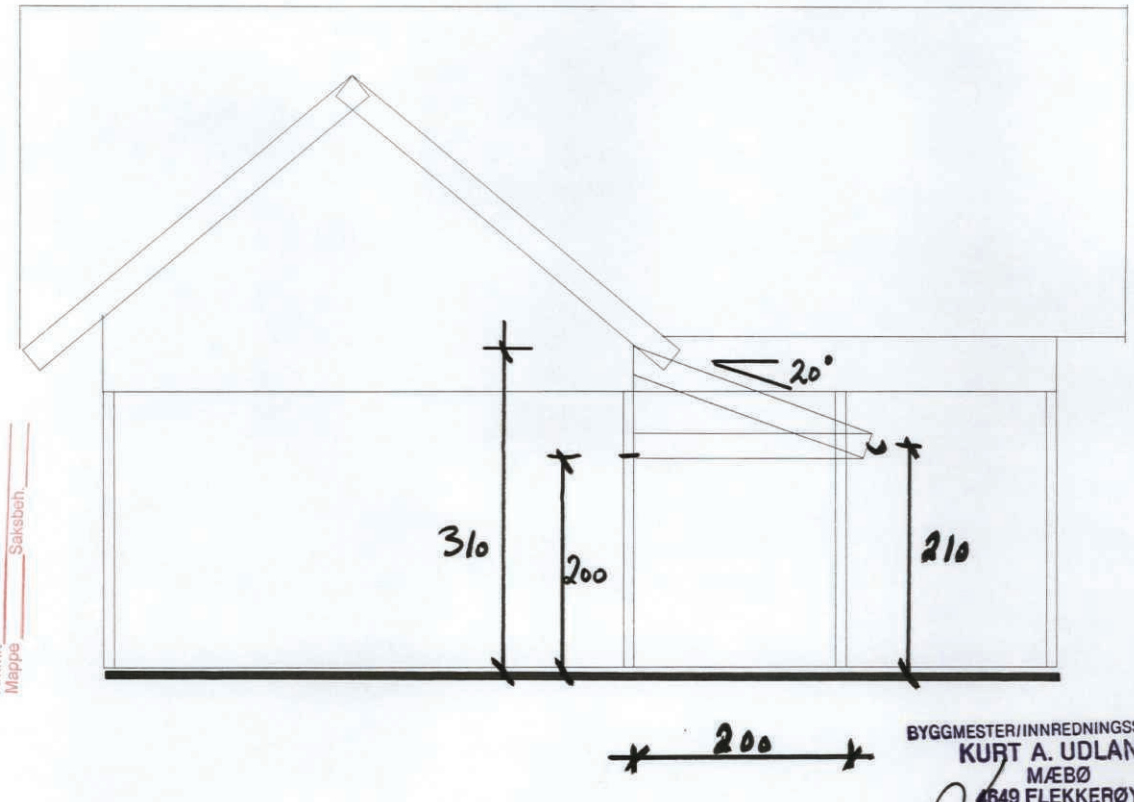
Med Hilsen

Geir B. Hansen

Geir B. Hansen
Avd.ingeniør

Gjenpart: Ingeniørvesenets kontroll- og avgiftsavd.

SNITT M= 1: 50



KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 25 AUG 1998
J.nr.
Ark.nr.
Mappe
Saksbeh.

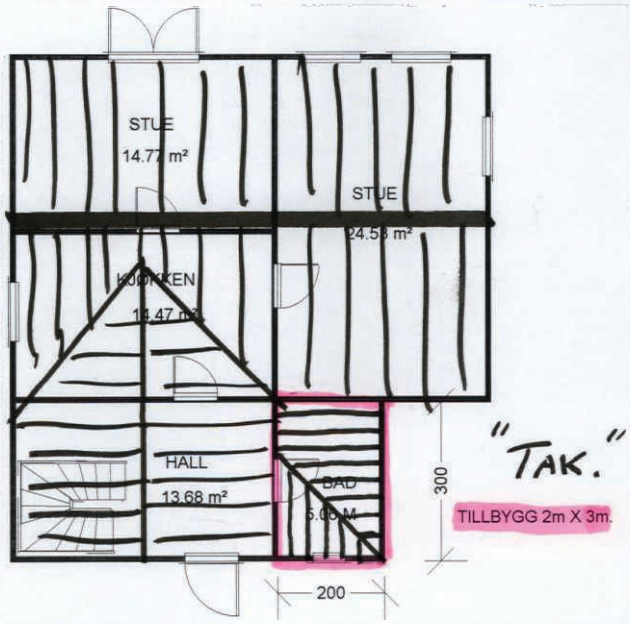
BYGGMESTER/INNREDNINGSSNEKKER
KURT A. UDLAND
MÆBØ
4849 FLEKKERØY

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

TEGNING AV FRITIDSHUS TIL STRAY. G.NR 1. B.NR. 52. PÅ FLEKKERØY.

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt: 25 AUG 1998
J.nr.
Ark.nr.
Mappe
Saksbeh.



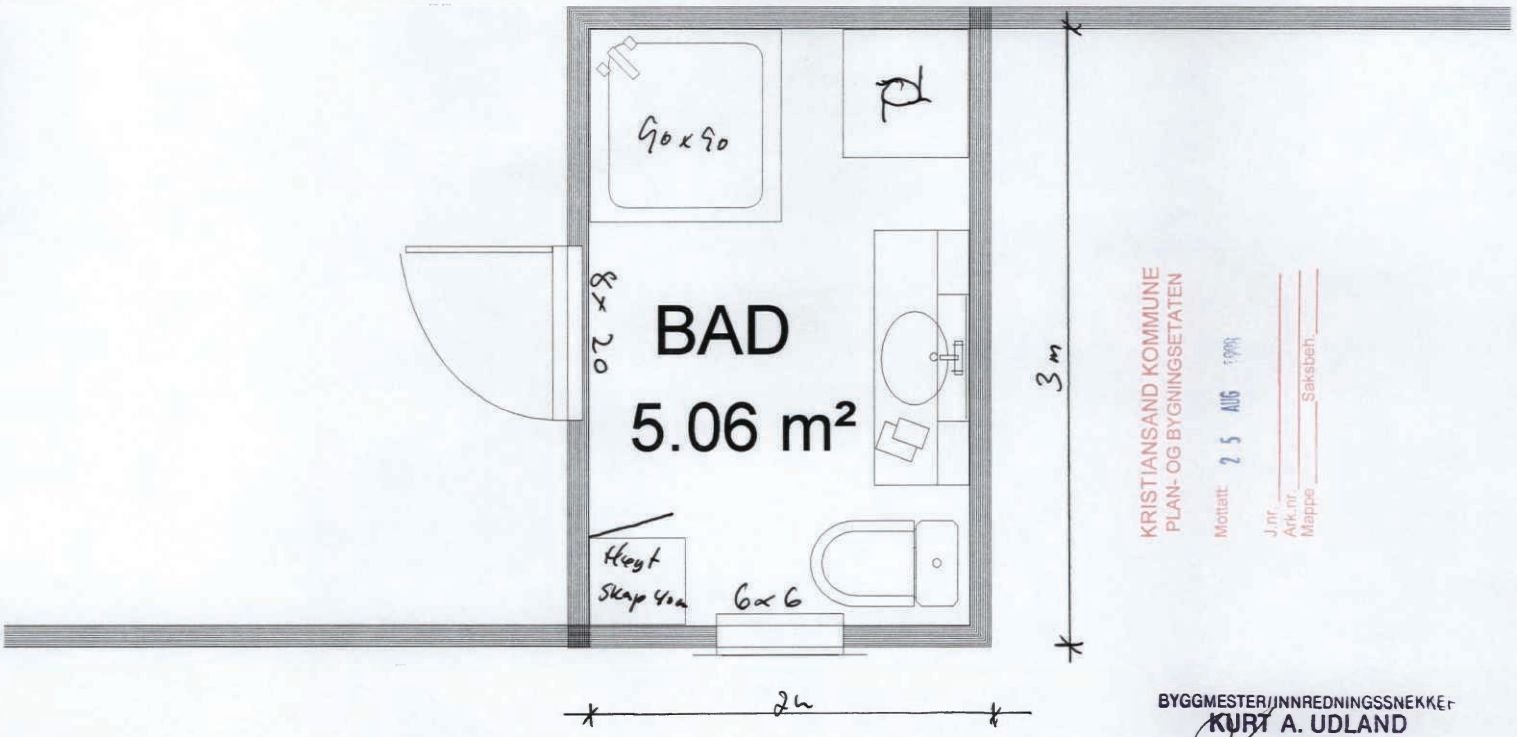
BYGGMESTER KURT A. UDLAND
BÅNEFJELL 21
4649 FLEKKERØY.
TELF. 38 10 07 05 , MOB. 916 04 210.

M = 1 : 100.

DATO 20.08.-98.

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

`STRAI.` FLEKKERØY.



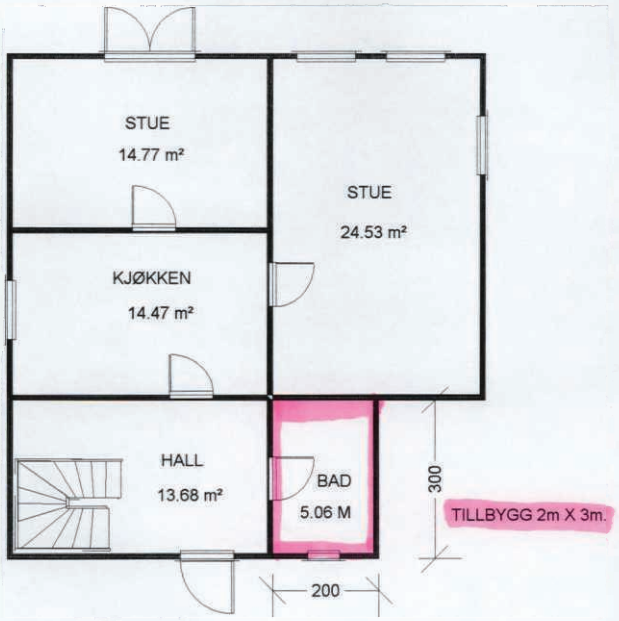
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 25 AUG 1999
J.nr.
Ark.nr.
Mappe
Saksbeh.

BYGGMESTER/INNREDNINGSSNEKKER
KURT A. UDLAND
MÆBØ
4649 FLEKKERØY

M = 1:25.

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

TEGNING AV FRITIDSHUS TIL STRAY. G.NR 1. B.NR. 52. PÅ FLEKKERØY.



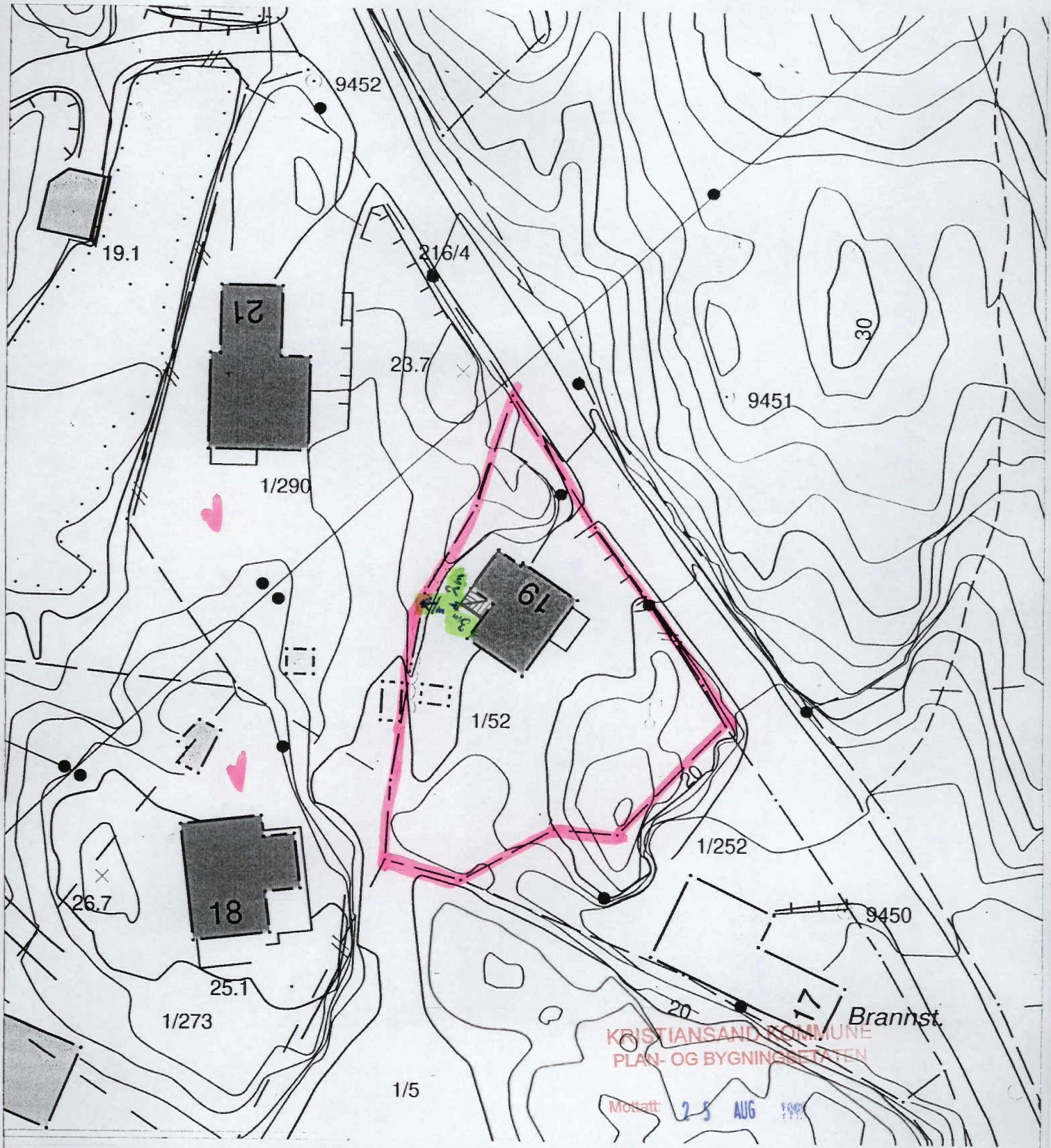
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt: 25 AUG 1998
J.nr.
Ark.nr.
Saksbeh.
Mappe

BYGGMESTER KURT A. UDLAND
BÅNEFJELL 21
4649 FLEKKERØY.
TELF. 38 10 07 05 , MOB. 916 04 210.

M = 1 : 100.

DATO 20.08.-98.

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



KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt: 25 AUG 1998

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

N

J.nr. _____
Bk.nr. _____
Kappe _____ Saksbeh. _____

BYGGMESTER/INNREDNINGSSNEKKER:
KURT A. UDLAND
MÆBØ
4649 FLEKKERØY

Gnr.: 1 Bnr.: 52

Adresse: Østerøya 19

Innmålte eiendomsgrenser

Ikke innmålte eiendomsgrenser

Målestokk= 1:500

Kartblad: BK002-1-12

Dato: 19/08/98

Sign.....

Topp grunnmur, kote.....

Kristiansand kommune

Runar Abrahamsen
Frobusdalen 2
4612 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-26/00648-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.06.2026

Østerøya 19, 1/52/0/0 - ferdigattest for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 1 / 52 / 0 / 0
Tiltakshaver: Runar Abrahamsen

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 11.05.2026.

Vilkår er bekreftet oppfylt den 10.06.2026. Søknaden er godkjent.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for bruksendring fra fritidsbolig til bolig slik det er beskrevet i tillatelse av 04.05.2026.

Vi minner om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jamfør matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på vedtaket, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Med hilsen

Elin Pettersen
Rådgiver byggesak

Dalibor Premovic
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage
Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.
Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang
For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse.
For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere.
For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurranseforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man
Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no . Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

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. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker.
En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

Vilkår for å reise sak mot kommunen
Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes
På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

Kristiansand kommune

Runar Abrahamsen
Frobusdalen 2
4612 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-26/00648-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.05.2026

Østerøya 19, 1/52/0/0 - Dispensasjon og tillatelse - bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig - unntak tek17

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 1 / 52 / 0 / 0
Tiltakshaver: Runar Abrahamsen

Vi viser til søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig, som vi mottok 26.02.2026.

Søknaden er godkjent.

Følgende tiltak er godkjent

1. bruksendring eksisterende fritidsbolig til helårsbolig

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Vi gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2 plankrav og § 4 pkt. 5 rekkefølgekrav

Vilkårene for dispensasjonen er:
Tiltakshaver innbetaler et anleggsbidrag jf. uttalelse fra Arealutvikling og samferdsel i epost datert 16.03.2026, før igangsetting. Dette skal dokumenteres senest ved søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

Vi gir unntak fra teknisk forskrift (TEK17):

- § 12-7 og 12-9 takhøyde, tilgjengelighet
- § 12-13 fri dørbredde innvendige dører
- § 14 energikrav

I medhold av plan- og bygningsloven § 23-8 og SAK10 §6-8 godkjennes tiltakshaver Runar Abrahamsen godkjennes som selvbygger for hele tiltaket.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
91161240

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Andre type tiltak, utover gitte tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder og liknende, kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
    - «Som bygget»-tegninger.
    - Oppdatert gjennomføringsplan.
    - Dokumentasjon på at rekkefølgebestemmelsene er oppfylt.
    - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
5. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 og §19-2.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken
Vi mottok søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig den 26.02.2026. Søknaden er sist supplert 04.05.2026.

Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: 111 enebolig https://www.ssb.no/klass/klassifikasjoner/31

(BRA er bruksareal, BYA er bebygd areal)

Etasje	Boenheter eksisterende	Boenheter nye	BRA eksisterende	BRA nytt	BYA eksisterende	BYA nytt
U01			0			
H01			59,7m2			
L01			21,2m2			
Sum			80,9m2			

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
U01				
H01	2	1		1
L01	2			
Sum				

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Selvbygger
Kommunen kan godkjenne en person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig, uten hensyn til kravene i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder, vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan og bygningsloven, jf. Pbl. § 23-8 og SAK10 § 6-8.

Tiltakshaver har søkt ansvar som selvbygger for hele tiltaket. Det er oppgitt at det benyttes av medhjelper og innleid foretak, samt egen utdanning og praksis for å sikre at tiltaket utføres forskriftsmessig. Vi vurderer at tiltakshaver har nok kompetanse til å leie inn kompetanse som er nødvendig for å utføre arbeidet. På bakgrunn av det opplyste godkjennes derfor tiltakshaver som selvbygger for hele tiltaket.

Vår vurdering av søknad om unntak fra TEK17 (teknisk forskrift)
Kommunen kan etter plan- og bygningsloven § 31-4 gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:
a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
c) fordeler som oppnås med tiltaket.

Søknad
Tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende fritidsbolig til bolig. Bygningen er opprinnelig oppført som bolig i 1904 og senere tatt i bruk som fritidsbolig. Søknaden omfatter unntak fra krav i TEK17 knyttet til takhøyde, tilgjengelighet, fri dørbredde for innvendige dører og energikrav. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven § 31-4 gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav dersom dette vurderes som forsvarlig ut fra hensynet til sikkerhet, helse og miljø.

a) Vurdering ut fra byggverkets alder, formål og tekniske stand:
Bygningens alder og opprinnelige konstruksjon fra begynnelsen av 1900-tallet medfører klare begrensninger for å oppfylle dagens tekniske krav i TEK17 fullt ut. Eksisterende bæresystem, etasjehøyder og planløsning gjør det teknisk krevende og uforholdsmessig kostbart å oppnå krav til takhøyde, tilgjengelighet og fri dørbredde uten omfattende inngrep i konstruksjoner og bygningskropp. Tilsvarende vurderes full oppfyllelse av gjeldende energikrav å forutsette tiltak som ikke står i rimelig forhold til bygningens type, alder og nåværende tekniske tilstand. Tiltaket gjelder varig bruk til bolig, som samsvarer med bygningens opprinnelige formål.

b) Forhold som reduserer negative konsekvenser ved unntak
Det er lagt til grunn at bygningen oppgraderes der dette er teknisk og praktisk mulig, og at omsøkte løsninger ikke medfører forverring sammenlignet med eksisterende situasjon. Tiltaket gjennomføres innenfor forsvarlige rammer, og bygningen vurderes å oppfylle grunnleggende krav til helse, miljø og sikkerhet. Unntakene vurderes ikke å gi uakseptable negative konsekvenser, verken for beboere eller omgivelser, og bygget anses fortsatt funksjonelt egnet til boligformål.

c) Fordeler ved tiltaket
Bruksendringen gir en samlet forbedring ved at eksisterende bebyggelse tas i helårsbruk til bolig i stedet for fritidsformål. Tiltaket bidrar til bedre utnyttelse av

eksisterende bygningsmasse, er ressursbesparende og i tråd med hensynet til bærekraftig utvikling. En innvilgelse muliggjør oppgradering og videre bruk av bygningen uten uforholdsmessige inngrep, samtidig som bygningens historiske og konstruktive forutsetninger ivaretas.

Samlet vurdering
På bakgrunn av ovennevnte vurderer kommunen at det er forsvarlig å gi unntak fra de omsøkte tekniske kravene. Hensynene bak kravene i TEK17 anses ivaretatt i rimelig grad tilpasset byggverkets alder og forutsetninger, og vilkårene i plan- og bygningsloven § 31-4 anses oppfylt.

Avkjørsel
Tiltaket gir ikke endrede avkjørselsforhold til eiendommen.

Parkering og uteareal
Eiendommen har tilstrekkelig parkering og uteoppholdsareal

Tilkobling til vann- og avløpsanlegg
Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp. Tiltaket betinger montering av vannmåler. Søknad om vannmåler er godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, i sak P360 2026010106-3 den 29.04.2026.

Vi minner også om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.

Ansvar
Gjennomføringsplan:
Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett
Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører
Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av saksforskriften SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater
Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalanse i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann.
Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jamfør pbl. § 28-10.

Privatrettslige forhold
Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Hvordan berører tiltaket naturmangfold?
Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Visuelle kvaliteter
Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommunedelplanen §2 plankrav og rekkefølgekrav § 4 pkt. 5 og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra §2 plankrav

<u>Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon</u>
Søknad om dispensasjon fra plankrav er følgende:

- Tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende bebyggelse og medfører ikke ny utbygging eller økt utnyttelse av tomten.
- Området er allerede utbygd med helårs- og fritidsbebyggelse og tiltaket vil ikke endre områdets karakter.
- Eiendommen har tilfredsstillende adkomst, parkeringsplass for 3 biler, vann og avløp, gang og sykkelsti grenser til parkerings plass, kort vei til skole, og lekeplasser, og vurderes egnet for helårsbruk.
- Tiltaket medfører begrensede konsekvenser for trafikk, miljø og infrastruktur.
- Hensynet bak plankravet, som er å sikre helhetlig planlegging, anses i dette

tilfellet ivaretatt da tiltaket er av begrenset omfang og ikke påvirker utviklingen av området som helhet.

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen
Hensynet bak plankravet i kommunen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltaket kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet få fram hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Det bemerkes at plan og bygningsloven gir kommunen adgang til å ha plankrav og unntak fra plankrav. I ny kommuneplan har kommunen har vedtatt et generelt plankrav etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a, d, e, k , l og m. I kommuneplanens § 2 punkt 2 er det gitt unntak fra det nevnte plankravet for visse tiltak, herunder blant annet fradeling og oppføring av en enebolig med minste tomtestørrelse 500m2 og maks BYA = 170 m2. 9 Det omsøkte tiltaket omfattes ikke av unntakene som kommunen har fastsatt, i hovedsak fordi omsøkte bolig er ikke har takform i tråd med omkringliggende bebyggelse, som i størst grad er preget av sal- og valmtak. Kommunen har dermed i forbindelse med kommuneplanarbeidet gjort en vurdering av hvor terskelen for plankravets inntreden skal ligge, og tatt stilling til at den ønsker å styre arealbruken i kommunen gjennom regulering.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
Iflg. sefrak-registeret er bygget oppført som bolighus (skomakerbolig) i 1904. Omsøkte bruksendring er i så måte en tilbakeføring til opprinnelig bruk. Bygget ligger for øvrig i et nabolag med andre boliger og sentralt i forhold til viktige funksjoner som skole, gode grøntområdet og offentlig kommunikasjon. Selv om tiltaket gjelder bruksendring fra fritidsbolig til bolig, medfører ikke tiltaket bygningsmessige endringer eller økt utnyttelse på eiendommen. Bygget og eiendommen vurderes som godt egnet for omsøkte formål, og har avkjørsel og vann og avløp ivaretatt.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene
Fordelene ved dispensasjon oppgis å være som følger:

- Bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse
- Bidrar til økt bosetting i området
- Unngår unødvendig ressursbruk knyttet til reguleringsplan.

Ulempene er oppgitt å være:

- Avvik fra krav om reguleringsplan, men dette anses som lite vesentlig grunnet tiltakets karakter og omfang.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Dispensasjon fra § 4 pkt. 5 rekkefølgekrav

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Rekkefølgekrav § 4 pkt.5 i kommuneplanen stiller krav om utbedring av Vågsbygdveien og nytt Kjoskryss før det kan gis tillatelse til nye boenheter i området.

Søknaden er begrunnet som følger:

- Tiltaket er av begrenset omfang én boenhet og vil ha minimal påvirkning på trafikk og kapasitet i området.
- Rekkefølgekravet er ment å håndtere større utbygginger, og vurderes som uforholdsmessig strengt for dette tiltaket.
- Tiltaket vil ikke forverre trafikksikkerheten eller fremkommeligheten i vesentlig grad.
- Tiltakshaver aksepterer innbetaling av anleggsbidrag à 70 000 kr.

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig kapasitet på Vågsbygdveien ved Kjoskrysset før man kan øke antall boenheter og belastning på veinettet. Arbeidet med krysset er påbegynt, men ikke ferdigstilt. Avdeling for arealutvikling og samferdsel i Kristiansand kommune har i e-post datert 16.03.2026 uttalt at dispensasjon kan gis ved at det innbetales et anleggsbidrag på 70 000kr pr. boenhet før igangsetting/ferdigattest. Tiltakshaver aksepterer denne muligheten.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
Bygningsmyndighet vurderer at innbetaling av anleggsbidrag i samsvar med uttalelse fra avdeling for arealutvikling og samferdsel ivaretar hensynet bak bestemmelsen så langt det kan gjøres. Hensynet vurderes dermed ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene
Tiltakshaver oppgir følgende fordeler ved å gi dispensasjon:

- Gir mulighet for utvikling av eiendommen uten å måtte avvente større samferdselsprosjekter.
- Tiltaket bidrar i liten grad til belastning på eksisterende infrastruktur.

Følgende ulemper oppgis:

- Kan i prinsippet svekke rekkefølgekravet, men dette anses som begrenset grunnet tiltakets størrelse.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Det legges vekt på at tiltaket er av begrenset art og at tiltakshaver aksepterer vilkår om innbetaling av anleggsbidrag på 70 000 til kommunen og at dette skal være dokumentert gjennomført før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Konklusjon
Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2. Etter dette kan bygningsmyndigheten gi dispensasjon. I denne saken finner bygningsmyndigheten å kunne benytte anledningen til å gi dispensasjon da tiltaket vurderes å ikke være i strid med fremtidige kommunale planer.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket
Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr
Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	**Varenr**.	**Beløp**
Bruksendring fritidsbolig til bolig	40116	14 000,-
Dispensasjon § 2 plankrav	40109	20 000,-
Unntak tek17	40112	6 000,-
Selvbygger	40119	3 000,-
Kartavgift	40135	1 000,-
Totalt å betale		**44 000,-**

Faktura ettersendes tiltakshaver Runar Abrahamsen, Frobusdalen 2, 4612 Kristiansand.

Gyldighet
Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jamfør plan- og bygningsloven § 21-9.

Med hilsen

Arne Kjell Brunes
Leder/virksomhetsleder

Elin Pettersen
Rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:
Eiendoms kart Østerøya 19 Vedlegg D-1
Opplysninger om tiltakets ytre rammer Vedlegg A-1
Tegninger snitt og fasade Vedlegg E1-5 (2)
Tegninger plan Vedlegg E6-8 (2)

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage
Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.
Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang
For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse.
For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere.
For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurranseforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man
Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no . Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

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. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker.
En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

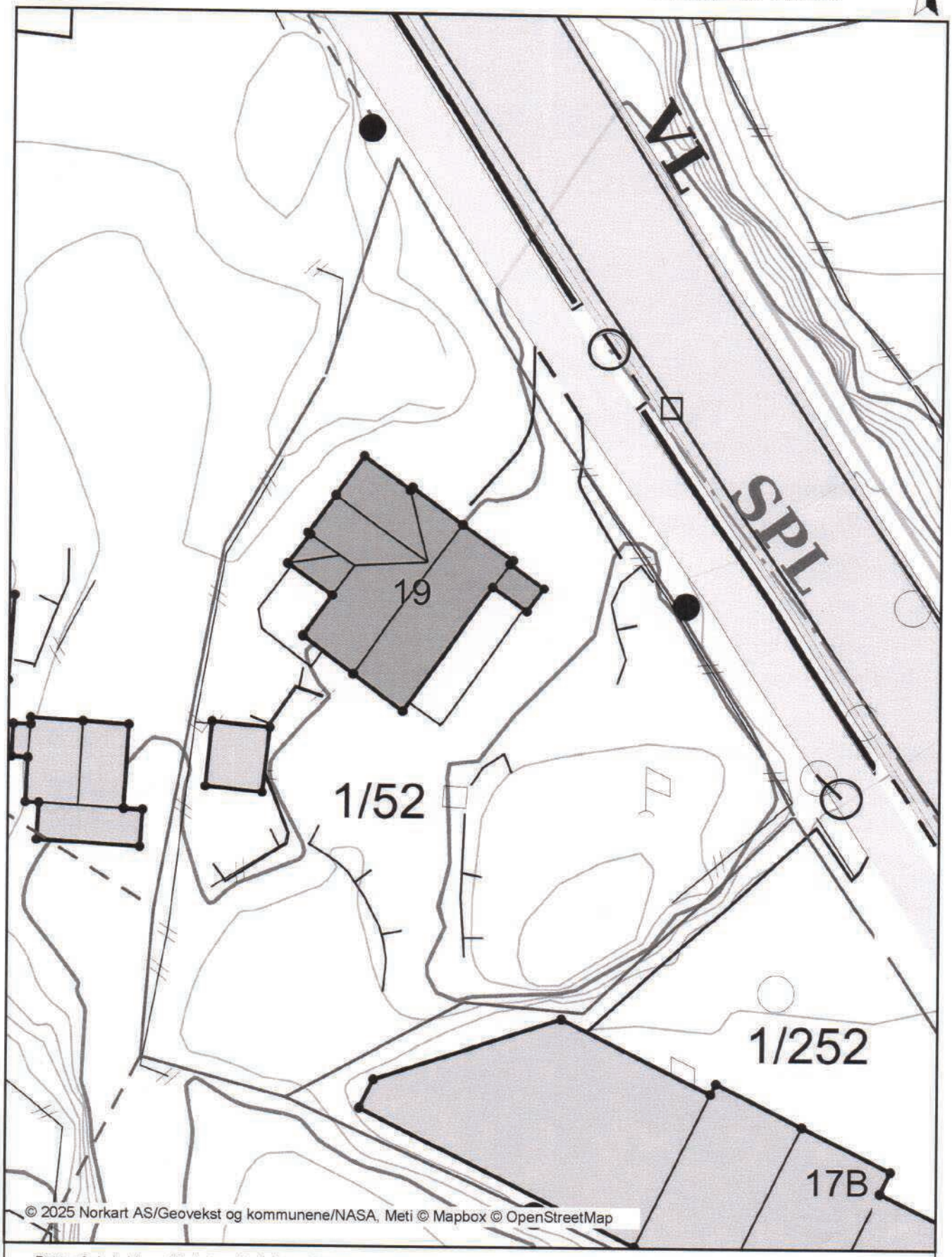
Vilkår for å reise sak mot kommunen
Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes
På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

Østerøya 19 1204-1/52 D-7

Dato: 21.11.2025 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N

N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

A 1

Vedlegg nr.
A-

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	1	52	0	0			Kristiansand 2024
	Adresse	Østerøya 19			Postnr.	Poststed	
					4625	Fleksherdy	

Forhåndskonferanse

Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger	☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad. Unntak fra TEK

Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven	Vedlegg nr. B –
Pbl § 31-2	☒ Det søkes om unntak fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg	Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan

☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Eventuelt andre planer

Navn på plan: Kommune planens arealdel 2024-2035 Kristiansand kommune

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: Arealdel av kommuneplan

		Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*				
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
	a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	%	79,5 m²	25-30 %	83 m²	
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	m²		839,2 m²		m²
	c. Ev. areal somtrekkes fra iht. beregn.regler	– m²		– m²		
	d. Ev. areal somlegges til iht. beregn.regler					+ m²
	e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	= m²		= 839,2 m²		= m²
Grad av utnytting	Arealbenevnelser	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m²	m²	419,6 m²	m²	m²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m²	m²	79,5 m²	m²	m²
	h. Areal som skal rives	– m²	– m²	– m²	– m²	– m²
	i. Areal ny bebyggelse	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²
	j. Parkeringsareal på terreng	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²	
	k. Areal byggesak	= m²	= m²	= 0 m²	= m²	= m²
	Beregnet grad av utnytting (jf. e. og k.)***	%	m²	18,94 %	m²	
Bygnings-opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer sominngår i k		– m²		– m²	
	j. Parkeringsareal på terreng		– m²		– m²	
	m. Areal matrikkelen = k – l – j		= m²		= m²	= m²
	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger m²		Boliger m²	Boliger m²
		Antall bruksenheter annet	Annet m²		Annet m²	Annet m²

Redegjørelser

* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere — Vedlegg nr. D –

** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere — Vedlegg nr. D –

*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg — Vedlegg nr. D –

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen

Næringsgruppekode: X

Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. **Unntak:** Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.

Næringsgrupper – gyldige koder

- A Jordbruk, skogbruk og fiske
- B Bergverksdrift og utvinning
- C Industri
- D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning
- E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet
- F Bygge- og anleggsvirksomhet
- G Varehandel, reparasjon av motorvogner
- H Transport og lagring
- I Overnattings- og serveringsvirksomhet
- J Informasjon og kommunikasjon
- K Finansierings- og forsikringsvirksomhet
- L Omsetning og drift av fast eiendom
- M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting
- N Forretningsmessig tjenesteyting
- O Offentlig administrasjon og forsvar, trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning
- P Undervisning
- Q Helse- og sosialtjenester
- R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
- S Annen tjenesteyting
- T Lønnet arbeid i private husholdninger
- U Internasjonale organisasjoner og organer
- X Bolig
- Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må avklaring med berørte myndigheter/rettighetshaver være dokumentert

Vedlegg nr. Q –

Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Vedlegg nr. Q –

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK17 § 7-2)

Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:

- ☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år)
- ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år)
- ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)

Vedlegg nr. F –

Skred (TEK17 § 7-3)

Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:

- ☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år)
- ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
- ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)

Vedlegg nr. F –

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)

☒ Nei ☐ Ja

Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg

Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4

Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl § 27-1

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk

☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Vedlegg nr. Q –

Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl § 27-2

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vedlegg nr. Q –

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Vedlegg nr. Q –

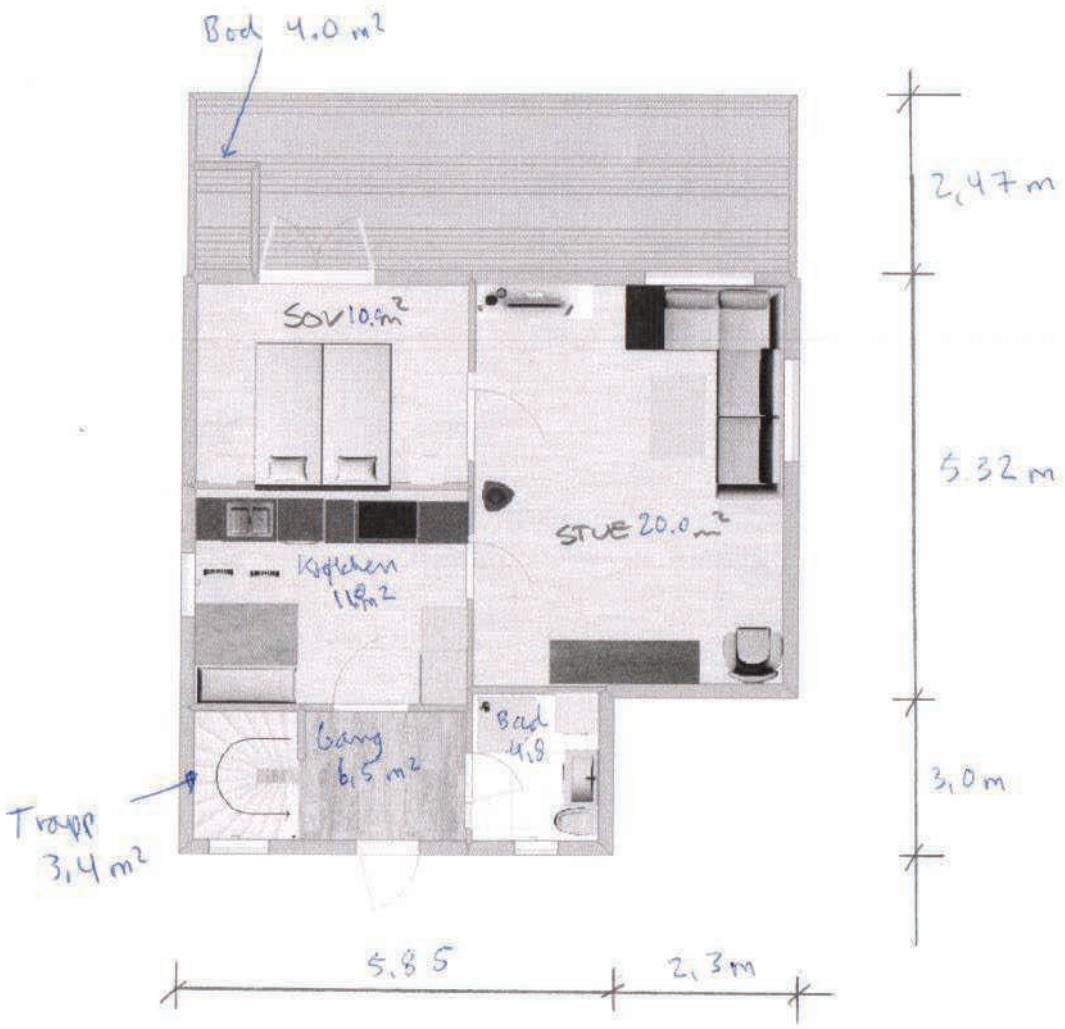
Løfteinnretninger

Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?: ☐ Ja ☒ Nei

Søkes det om slik innretning installert?: ☐ Ja ☐ Nei

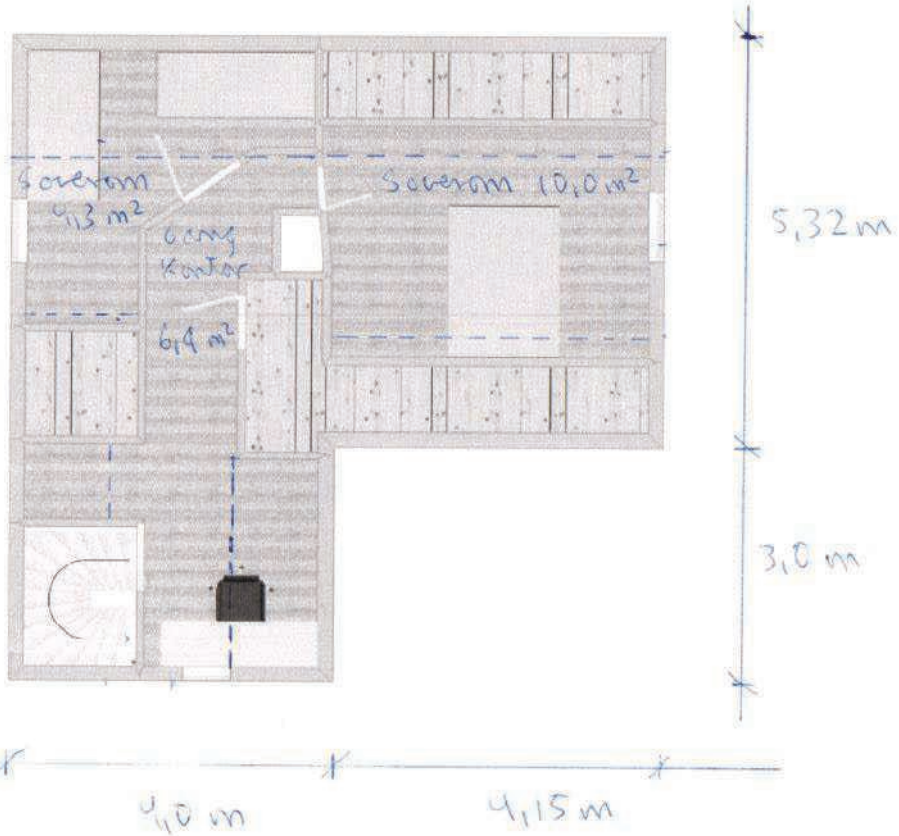
Hvis ja, sett X

- ☐ Heis
- ☐ Trappeheis
- ☐ Løfteplattform
- ☐ Rulletrapp eller rullende fortau



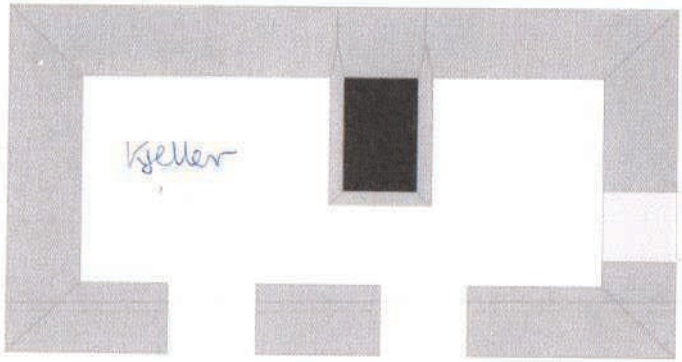
Total BRA 1 EGT 59,7 m²

G nr	1
B nr	52
Adresse	Østerøya 19, 4625 Flekkerøy
Tiltakets art	Omregulere fra fritids bolig til bolig
Type tegning	Plan 1 egt
Målestokk	1:100
Tegnings nr	1
Vedleggs nr	E7
Dato	04.01.2026
Tiltakshaver	Runar Abrahamsen
Underskrift	Runar Abrahamsen

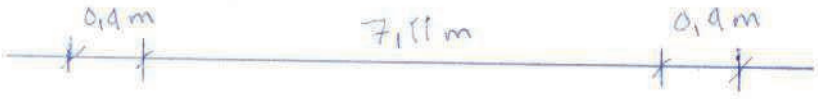


Total BRA 2. etg 21,2 m²

G nr	1
B nr	52
Adresse	Østerøya 19, 4625 Flekkerøy
Tiltakets art	Omregulere fra fritids bolig til bolig
Type tegning	Plan 2 egt
Målestokk	1:100
Tegnings nr	2
Vedleggs nr	E3
Dato	03.05.2026
Tiltakshaver	Runar Abrahamsen
Underskrift	Runar Abrahamsen

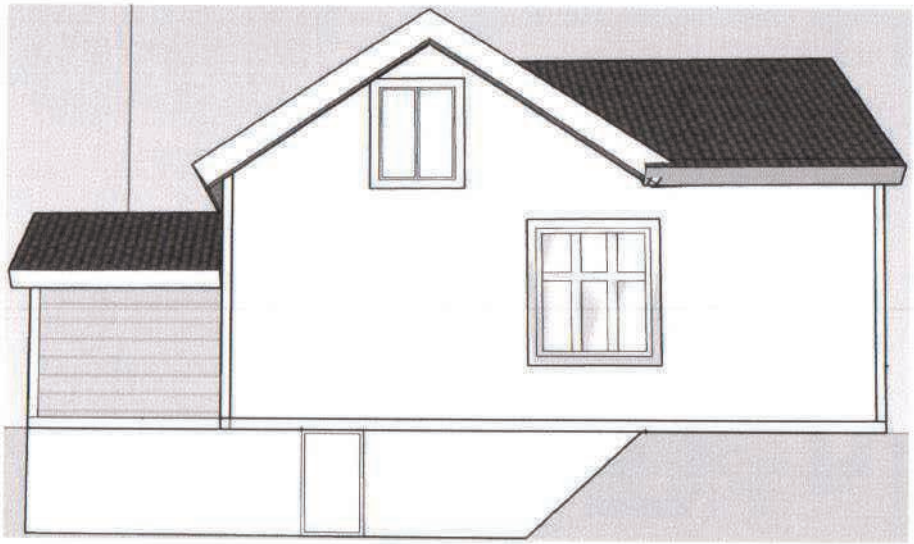




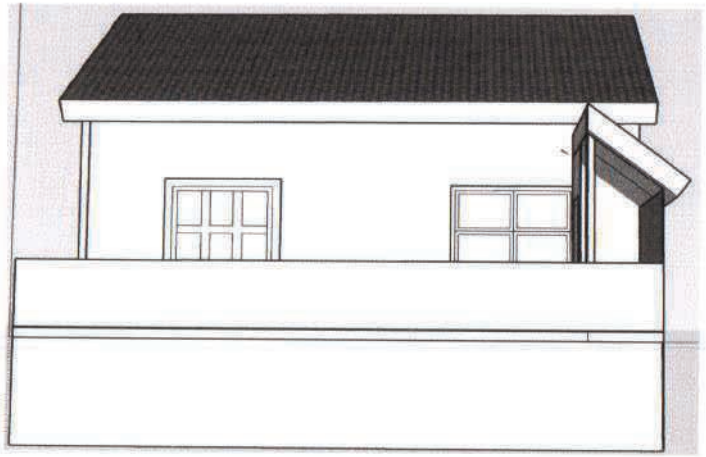


Total BRA kjeller 0 m²

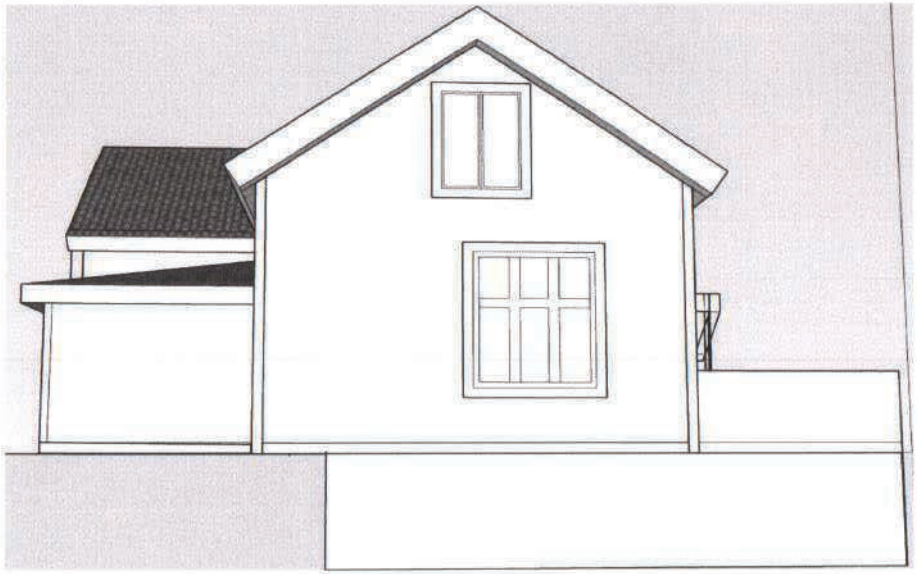
G nr	1
B nr	52
Adresse	Østerøya 19, 4625 Flekkerøy
Tiltakets art	Omregulere fra fritids bolig til bolig
Type tegning	Plan kjeller
Målestokk	1:100
Tegnings nr	3
Vedleggs nr	E 6
Dato	04.01.2026
Tiltakshaver	Runar Abrahamsen
Underskrift	Runar Abrahamsen



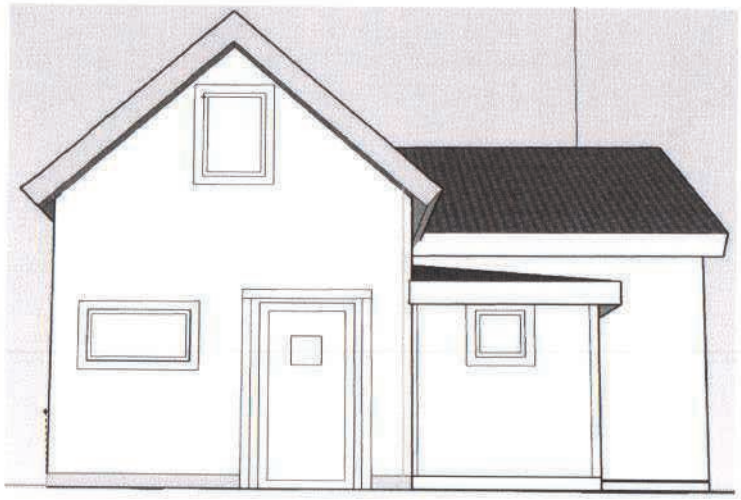
G nr	1
B nr	52
Adresse	Østerøya 19, 4625 Flekkerøy
Tiltakets art	Omregulere fra fritids bolig til bolig
Type tegning	Snitt Nord
Målestokk	1:100
Tegnings nr	4
Vedleggs nr	E1
Dato	04.01.2026
Tiltakshaver	Runar Abrahamsen
Underskrift	Runar Abrahamsen



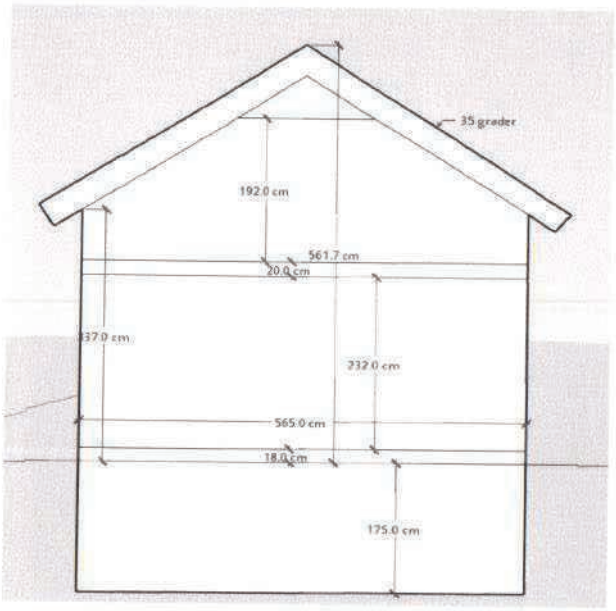
G nr	1
B nr	52
Adresse	Østerøya 19, 4625 Flekkerøy
Tiltakets art	Omregulere fra fritids bolig til bolig
Type tegning	Snitt Øst
Målestokk	1:100
Tegnings nr	5
Vedleggs nr	E2
Dato	04.01.2026
Tiltakshaver	Runar Abrahamsen
Underskrift	Runar Abrahamsen



G nr	1
B nr	52
Adresse	Østerøya 19, 4625 Flekkerøy
Tiltakets art	Omregulere fra fritids bolig til bolig
Type tegning	Snitt Sør
Målestokk	1:100
Tegnings nr	6
Vedleggs nr	E 3
Dato	04.01.2026
Tiltakshaver	Runar Abrahamsen
Underskrift	Runar Abrahamsen



G nr	1
B nr	52
Adresse	Østerøya 19, 4625 Flekkerøy
Tiltakets art	Omregulere fra fritids bolig til bolig
Type tegning	Snitt Vest
Målestokk	1:100
Tegnings nr	7
Vedleggs nr	E 4
Dato	04.01.2026
Tiltakshaver	Runar Abrahamsen
Underskrift	Runar Abrahamsen



G nr	1
B nr	52
G nr	1
B nr	52
Adresse	Østerøya 19, 4625 Flekkerøy
Tiltakets art	Omregulere fra fritids bolig til bolig
Type tegning	Snitt Sør målsatt
Målestokk	1:100
Tegnings nr	8
Vedleggs nr	E5
Dato	03.05.2026
Tiltakshaver	Runar Abrahamsen
Underskrift	Runar Abrahamsen

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Østerøya 19

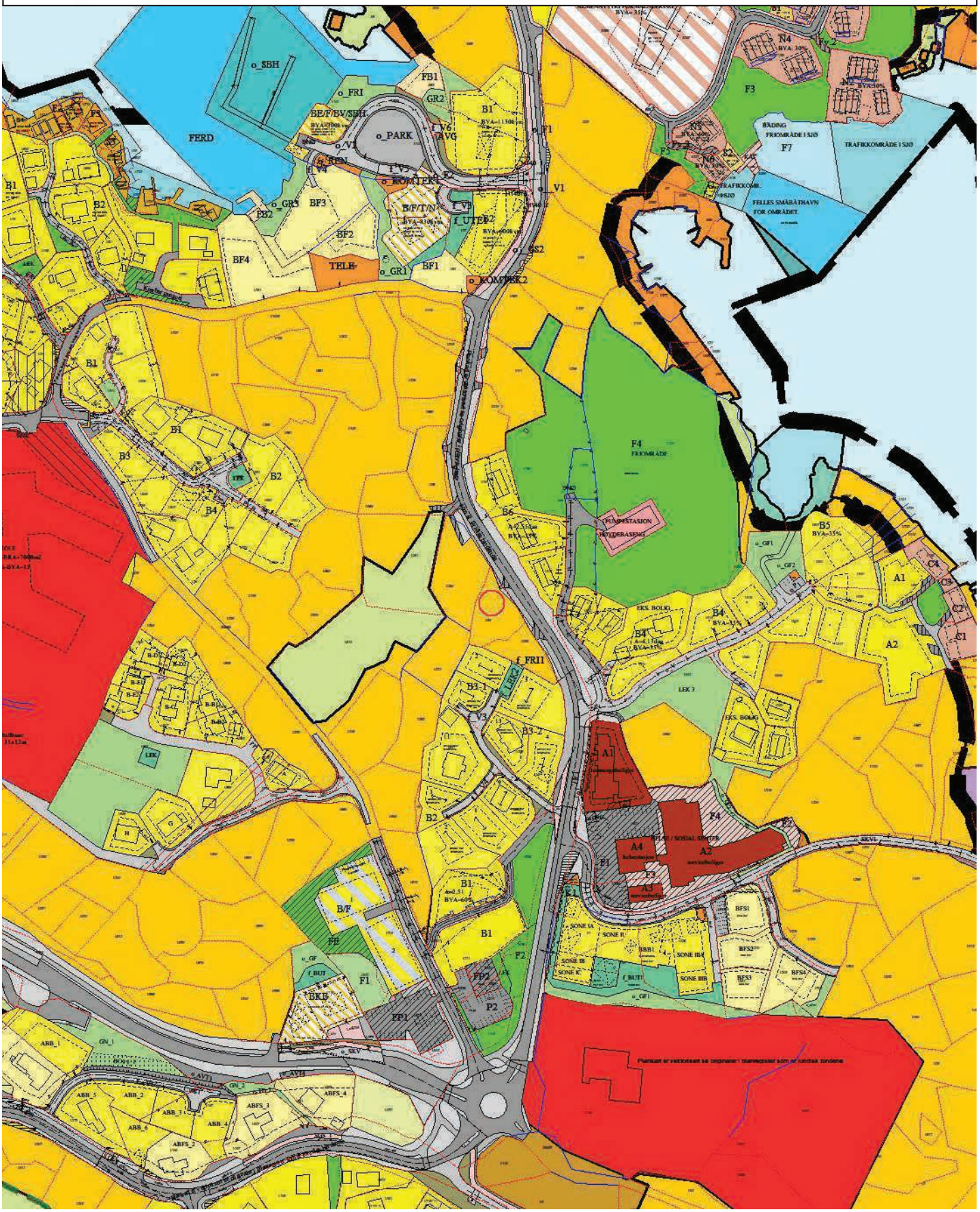
Dato: 21.07.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Båndleggingggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Fritids- og turistformål - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Gravplass - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende stranc
- Farleder - eksisterende
- Småbåthavn - eksisterende
- Småbåthavn - nytt
- Friluftsområde - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Østerøya 19

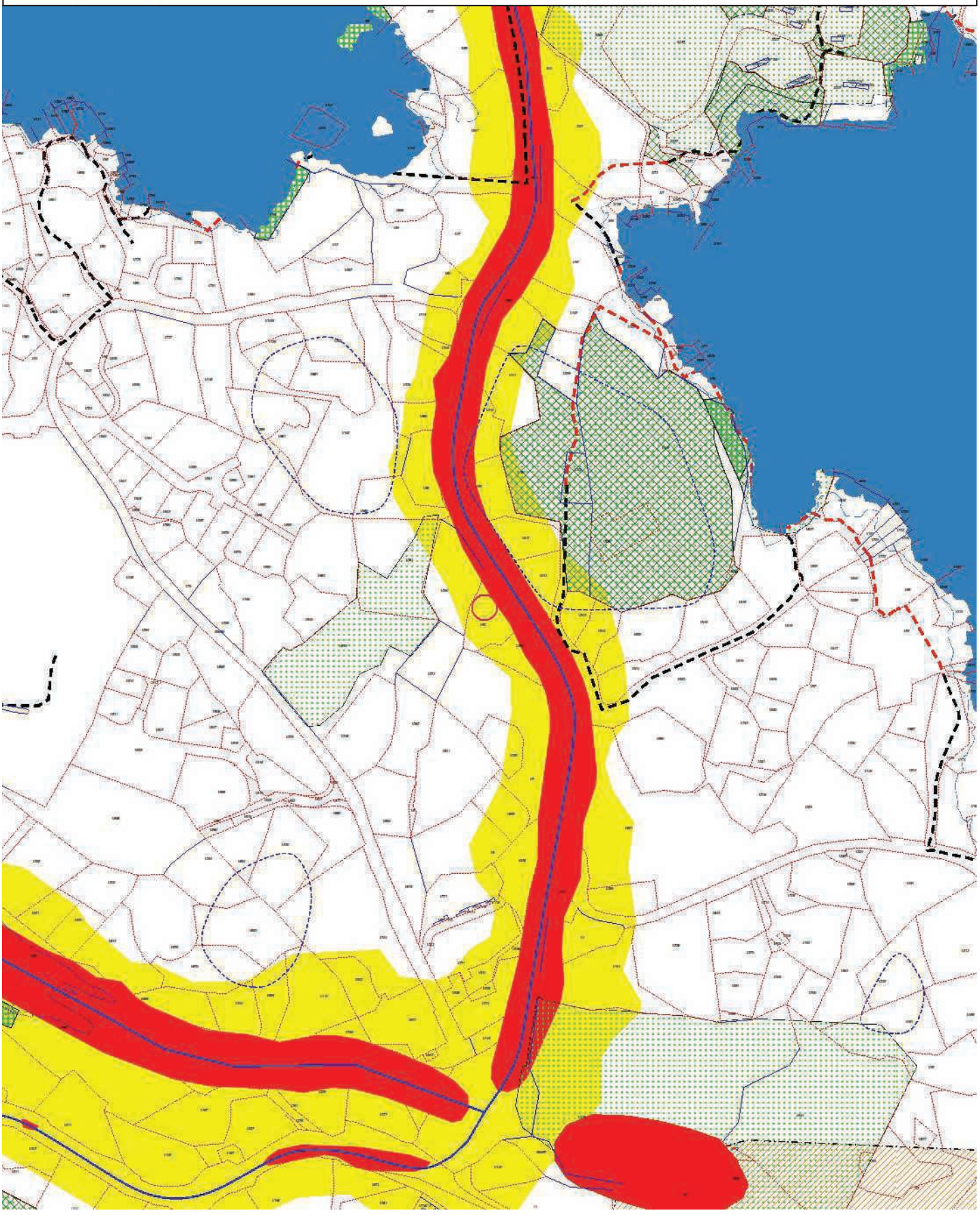
Dato: 21.07.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

ambita

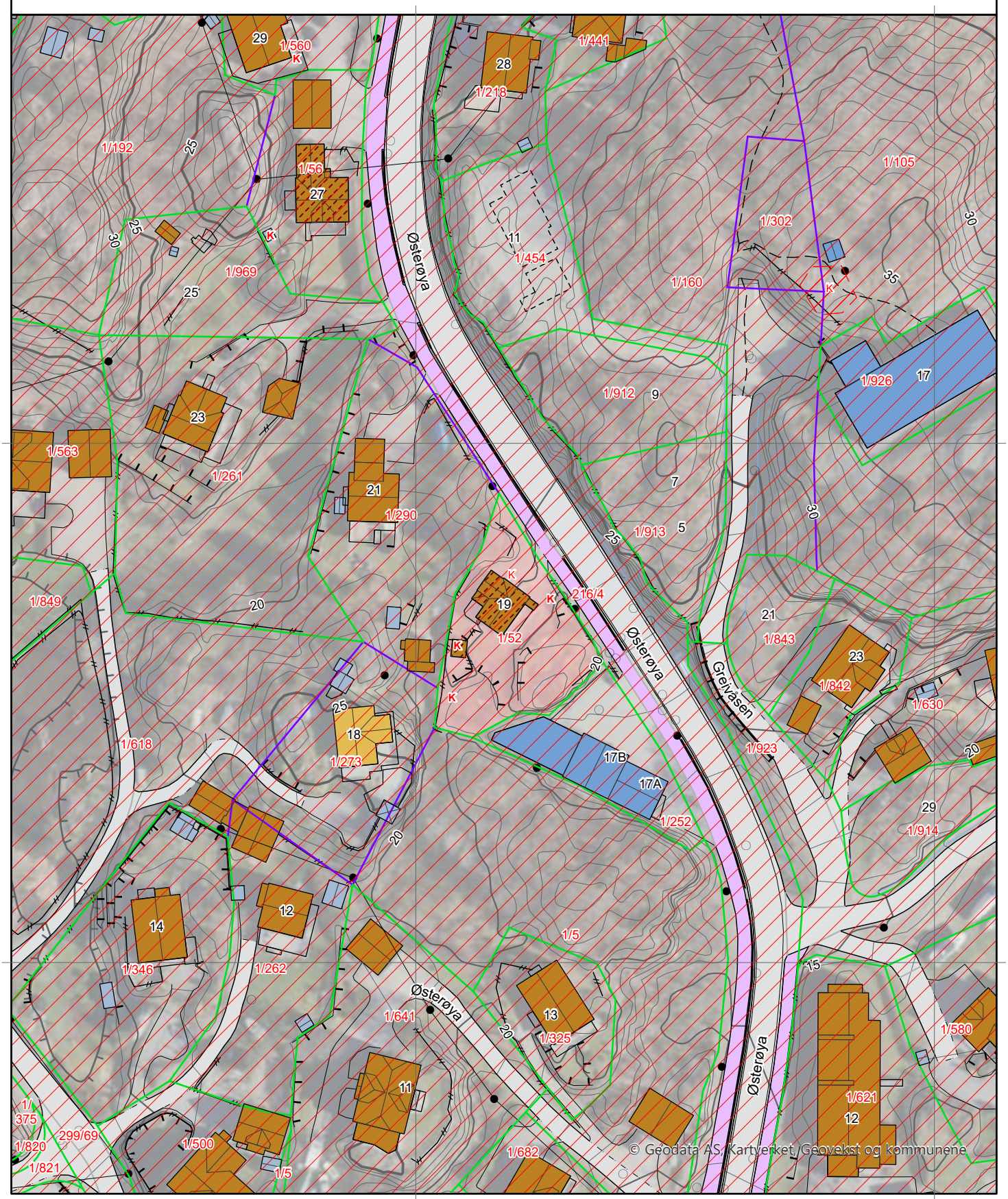
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/1/52/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.7.2026



0 25 50 m

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

ambita

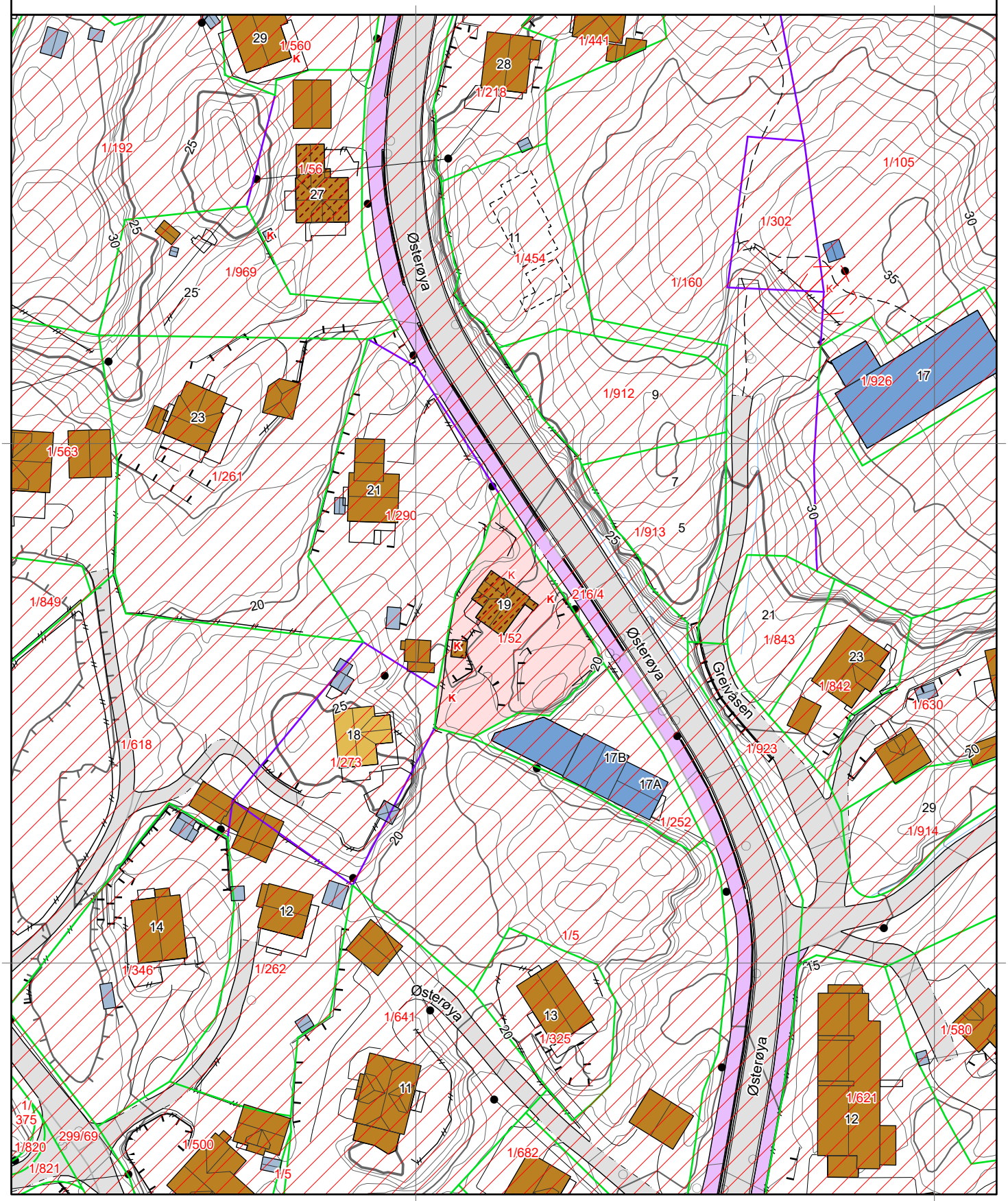
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/1/52/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.7.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Østerøya 19

Nabolaget Mæbø/Høyfjellet - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Flekkerøy skole (1-7 kl.) 343 elever, 16 klasser	6 min 0.6 km
Lindebøskauen skole (8-10 kl.) 184 elever, 10 klasser	15 min 1.3 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	12 min 8.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	19 min 12.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lindebø Brygge - Kristiansand kommu...	4 min
Plug - Flekkerøy	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Flekkerøy rundkjøring Linje 57, 586T	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	15 min 11.2 km
Kristiansand Kjevik	32 min

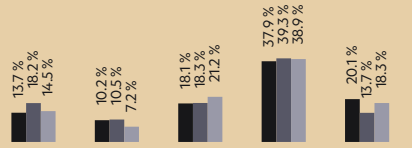
BARNEHAGER

Flekkerøya barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km
Lindebøskauen Solkollen barnehage (... 100 barn	11 min 0.9 km
Taremareskogen barnehage (0-5 år) 52 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Flekkerøy	3 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Mæbø/Høyfjellet	1 282	534
Skålevik	3 637	1 347
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil

SPORT

Flekkerøy skole	6 min
Jensebakken balløkke	13 min
Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	10 min
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	12 min

«Et vennlig sted med mange basarer og vennlige mennesker. Perfekt for de som liker nærhet til turløyper og sjøen.»

— Sitat fra en lokalkjent

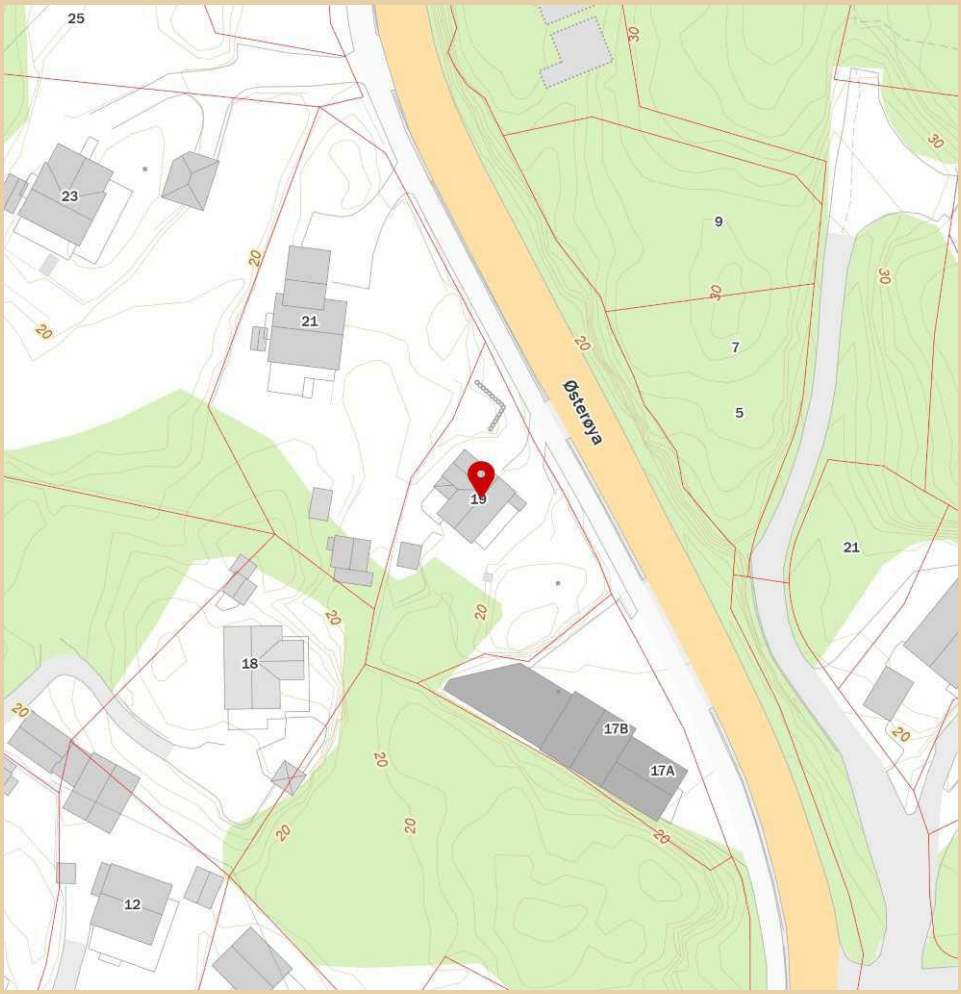
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Trafikk
Lite trafikk 85/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Østerøya 19, 4625 Flekkerøy
Gnr. 1, Bnr. 52, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260388

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jouri Larsen

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 476 88 711

E-post: jouri.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
