





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 100,-
Total ink omk.: Kr 3 845 100,-
Årlig festeavgift: Kr 1 650,-
Selger: Jalda Omar
Azim Haidari

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 122/122 kvm
Tomtstr.: 283.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 117, bnr. 167
Oppdragsnr.: 1411250193

Strålende rekkehus med fantastisk utsikt! - Solrik terrasse og hage - Barnevennlig

Velkommen til Kvernhusheia 38B! Et velholdt og flott rekkehus med RÅ utsikt og flotte solforhold!

Boligen ligger i et rolig og etablert barnevennlig område på Justvik. Tomten er høyt og frittliggende, og byr på en nydelig utsikt over både Gillsvann og Hemningsvann. Eiendommen tilbyr et herlig utendørsareal med flere terrasser og en frodig, velpleid hage - perfekt for solrike dager og utendørsaktiviteter.

Hagen er innbydende med god beplantning som skaper en rolig og trivelig atmosfære.

Boligen er fordelt på to etasjer, og 1. etasje rommer en lys og åpen stue med integrert kjøkkenløsning, toalett, kontor og entré. I underetasjen finner du tre soverom, et flislagt bad, praktisk vaskerom og en bod med god oppbevaringsplass. Garasje i rekke medfølger.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	98
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 64 m² Bod, bad, vaskerom og 3 soverom

1. etasje

BRA-i: 58 m² Åpen stue- og kjøkkenløsning, toalettrom, entré og kontor

TBA fordelt på etasje

Underetasje

44 m²

1. etasje

12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje i rekke ikke oppmålt eller påvist på befaringene.

Mottatte tegninger fra kommunen er av dårlig kvalitet. I 1. etasje kan det se ut til å være en utvendig bod, rommet er nå innredet til kontor og det er etablert tilgang fra boligen. To av bodene i underetasjen er slått sammen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

283.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen tilbyr en nydelig utendørsopplevelse, med flere terrassesoner og en

frodig hage. Terrassene er et ideelle for avslapning og sosialisering, perfekt for å nyte solfylte dager og utendørsaktiviteter. Hagen er innbydende og godt beplantet med busker og trær.

Årlig festeavgift

Kr 1 650

Festetid

Festetiden løper fra 01.07.1995 til 31.12.2075. (80 1/2år). Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften kan av bortfester kreves regulert hvert 10 år, neste gang 01.06.2026.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festeren har rett til å kreve innløsning av tomte pr. 31.12.2045, pr. 31.12.2055, pr. 31.12.2065 og ved utløpet av festetiden, etter tomtverdien på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og for øvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

Se festekontrakten for mer informasjon.

Festekontrakt datert

09.08.1995.

Beliggenhet

Eiendommens beliggenhet er rolig og etablert, i et barnevennlig nabolag på Justvik. Den ligger høyt og fritt på Kvernhusheia, med vakker utsikt over Gillsvann og Hemningsvann.

Det er kort vei til både skole og barnehage, og en trygg skolevei til Justvik skole. I tillegg finner man dagligvarebutikk, kirke og idrettsplass ca. 1,5 km unna.

Boligen har også god tilgang til Jegersberg, som byr på flotte områder for både treningsøker og helgeturer med familien. For de som er glad i sjøliv, ligger småbåthavnen på Justvik nært, og Kristiansands skjærgård er lett tilgjengelig

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner og nedløp av metall.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av plater.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue og soverom. Dekke av terrassebord.
- Rekkverk av tre.
- Utvendige trapper av tre.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett/laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
- Bakkant av boligen ligger under terrenget.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det fliser.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
- Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte slette plater.
- Det er malt belegg på gulvet.
- Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.
- Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
- Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

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

kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrom med håndvask og toalett. På gulvet er det fliser, vegger med overflater av våtromspanel. I taket er det malte plater.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av støpejern og plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Eventuell drenering er fra byggeår. Det er ingen utvendig fuktsikring av murene.
- Bygningen har betonggrunnmur.
- I front av boligen er det etablert fall bort fra murene.
- Ved inngangspartiet er det ikke fall bort fra murene.
- Avløpsrør av støpejern tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Rekkehus

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Mottatte tegninger fra kommunen er av dårlig kvalitet. I 1. etasje kan det se ut til å være en utvendig bod, rommet er nå innredet til kontor og det er etablert tilgang fra boligen.

To av bodene i underetasjen er slått sammen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen ?

- 2024.

Hvor lenge har du eid boligen?

- 4 måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Fremtind forsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder følgende:

1. etasje: Åpen stue med kjøkkenløsning, toalettrom, kontor, og entré.

Underetasje: 3 soverom, bad, vaskerom og bod.

1. etasje: Når du entrer boligen, møtes du av en flott gang med fliser på gulvet og lyse vegger, som gir et luftig og innbydende inntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Videre går du inn i en åpen og lys stue med integrert kjøkkenløsning. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og det er godt med plass til både en komfortabel sofagruppe og spisebord. Den moderne vedovnen og varmepumpen sørger for behagelig varme hele året.

Fra stuen er det direkte utgang til terrassen, hvor du kan nyte den fantastiske utsikten. Det er god plass til utemøbler, grill og beplantning.

Kjøkkenet har moderne, glatte fronter og benkeplater i laminat. Innredningen inkluderer integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Kjøkkenet tilbyr rikelig med benk- og skaplass.

I 1. etasje finner du også et praktisk toalettrom med fliser på gulv og våtromspanel på vegger. Her er det installert servant og toalett.

Utvendig bod er i dag innredet som et kontor, og det er etablert tilgang fra boligen. Dette rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Underetasje: I underetasjen finner du tre gode soverom, alle med flott parkettgulv og moderne farger på veggene. Soverommene har god plass til seng, nattbord og annet møblement. Hovedsoverommet har flere garderobeskap og direkte utgang til en koselig terrasse med nydelig utsikt.

Det flislagte badet er lyst og innbydende, med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og en flott baderomsinnredning med heldekkende servant og skap under.

Vaskerommet har malte plater på veggene og malt belegg på gulvet. Her finner du utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

I underetasjen er det også en praktisk bod som gir godt med oppbevaringsplass.

Standard

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgåes nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak.

Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje i rekke.

Forsikringsselskap

Fremtind

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende se www.dsa.no.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

Kommunale avgifter

Kr 11 926

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr beregnet for 2025 er kr. 3368,-.

Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 2 735

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 815 195

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 260 778

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Årlig velavgift

Kr 250

Velforening

Årlig velavgift på 250 kr i Pliktig medlemskap i velforeningen.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 117, bruksnummer 167 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/117/167:

22.08.1995 - Dokumentnr: 12353 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 100

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

22.08.1995 - Dokumentnr: 12353 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 100

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

11.07.1995 - Dokumentnr: 10181 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:117 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1894404 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:117 Bnr:167

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus, datert 11.11.1971.

Det foreligger godkjent søknad for rekkegarasje, datert 22.06.1976

Balkong er ikke byggesøkt.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Mottatte tegninger fra kommunen er av dårlig kvalitet. I 1. etasje kan det se ut til å være en utvendig bod, rommet er nå innredet til kontor og det er etablert tilgang fra boligen.

To av bodene i underetasjen er slått sammen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.11.1971.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

95 100 (Omkostninger totalt)

106 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 856 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 858 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 100

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Det oppfordres til at alle interessenter og budgivere setter seg inn i salgsoppgaven med følgende vedlegg.

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

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

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

06.05.2025

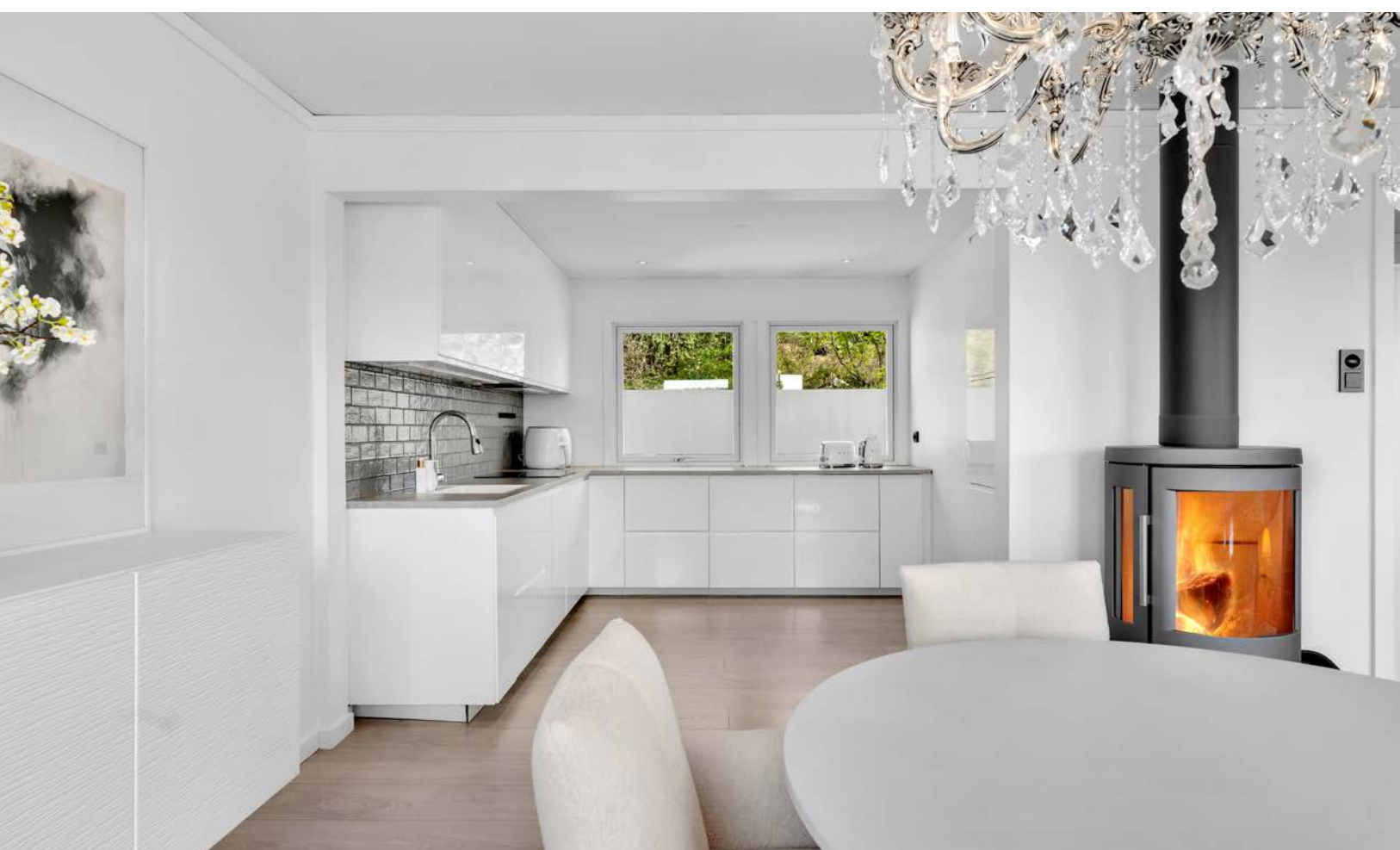












































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kvernhusheia 38 B, 4634 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 117, bnr. 167

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 20924-2217

Referansenummer: MA1496

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av plater.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue og soverom. Dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre.
Utvendige trapper av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Bakkant av boligen ligger under terrenget.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det fliser.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte slette plater.
Det er malt belegget på gulvet.
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av våtromspanel. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eventuell drenering er fra byggeår. Det er ingen utvendig fuksikring av murene.
Bygningen har betonggrunnmur.
I front av boligen er det etablert fall bort fra murene.
Ved inngangspartiet er det ikke fall bort fra murene.
Avløpsrør av støpejern tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

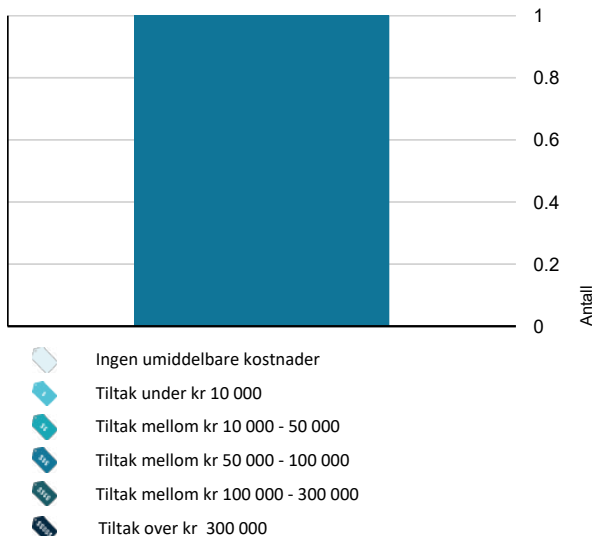
Mottatte tegninger fra kommunen er av dårlig kvalitet.
I 1. etasje kan det se ut til å være en utvendig bod, rommet er nå innredet til kontor og det er etablert tilgang fra boligen.
To av bodene i underetasjen er slått sammen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 29.4.2025 Klokka 15.00
Det var skyer/sol og 11 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗ Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗ Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
❗ Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗ Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
❗ Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1971

Anvendelse

Selveier rekkehus

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekkingen er i følge tidligere eier byttet i 2012. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2012

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.

Vurdering av avvik:

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

I hht Tek 17 skal byggverket sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Fare for snø fra taket ved manglende snøfangere.



Mangler snøfanger på deler av taket.



Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ved råteskader eller fukt i kledning kan det ikke utelukkes råte/fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling.

Tilstandsrapport



Liten skade ved døra.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av plater.

Vurdering av avvik:

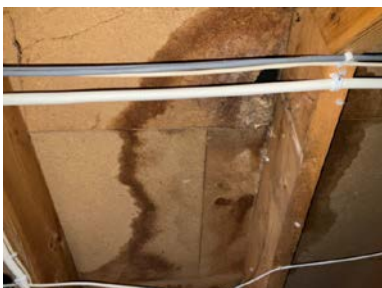
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er flere merker i undertaket fra før taket ble byttet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendige da merkene er av eldre dato, før taket ble byttet. Det er på befaringsdagen ingen tegn til fukt.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

De fleste vinduene er byttet, enten hele vinduet eller bare glasset.

Det er eldre vinduer i deler av underetasjen.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Svelling på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue og soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

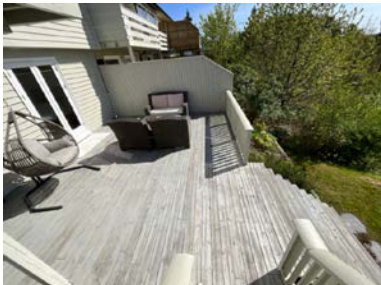
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Veranda og bærende konstruksjoner er dimensjonert etter byggeårets krav og forskrifter og vil ikke tilfredsstille dagens krav.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre. Det er montert rekkverk på den øverste trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

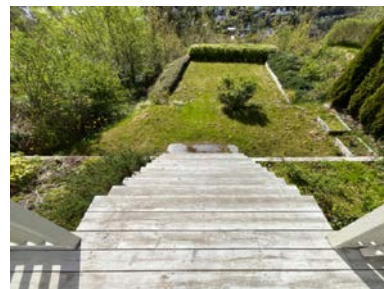
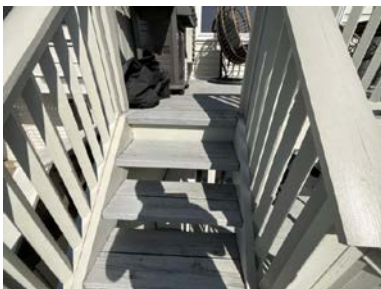
I hht dagens krav -

Tek 17 § 8-9. Trapp i uteareal b) håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.



Andre utvendige forhold

Garasjen i rekke. Garasjen er ikke påvist av eier og er opplyst i tidligere salgsprospekt til å være ca 15 m².

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakkant av boligen ligger under terrenget. Rommene som vender mot terrenget er bod, bad og vaskerom. Veggene har overflater av betong/mur og fliser. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet. Dette kan tyde på fuktopptrekk fra grunnen eller ikke tilstrekkelig drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Se punkt drenering og terrengforhold. Det kan ikke garanteres å få en 100% tørr vegg i underetasjen selv med tiltak utvendig.



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er av eldre årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.



UNDERETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppkant ved dør på 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det benyttes tett dusjkabinett og gulvet får ingen vannbelastning ved normalt bruk, men hver obs på lekkasjevann. Avviket har ingen konsekvens ved dagens bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk.

Kostnad må sees i sammenheng med en eventuell renovering av badet og kostnaden er da bare satt for gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluker uten membran eller klemring gir økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Utilstrekkelig ventilering av våtrom gir fare for fuktskader/merker på vegger og tak.



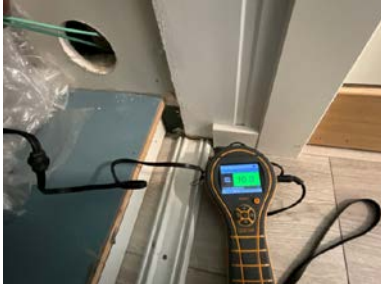
UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er av eldre årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Det er flere hull som er tapet/malt igjen på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket må det etableres membran i våtsoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er malt belegg på gulvet. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 80 mm.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskjolder

Det er flere utettheter i gulvbelegget, rundt gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes nærmere undersøkelser, tidspunkt for utbedring av tettesjikt nærmer seg.

Avviket har ingen konsekvens så lenge det ikke kommer vann på gulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Eldre sluker uten membran eller klemring gir økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Utilstrekkelig ventilering av våtrom gir fare for fuktskader/merker på vegger og tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,4. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Det er registrert fuktvandring i muren mot yttervegg. Avviket er ikke fukt fra vaskerommet, men kommer fra utsiden. Se punkt drenering og utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av våtromspanel. I taket er det malte plater.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

ÅRSÅK:

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

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

KONSEKVENNS:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Anlegget er i hovedsak fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, foreligger delvis dokumentasjon på arbeidene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger bare delvis dokumentasjon.

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

Generell kommentar

EL-anlegg har lang levetid om ikke det belastes mer enn beregnet.

Deler av anlegget er fra byggeår.

Anbefaler utvidet el kontroll.



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eventuell drenering er fra byggeår. Det er ingen utvendig fuktsikring av murene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er fuktighet i de deler av boligen som ligger under terrenget.

Konsekvens/tiltak

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

Se også punkt rom under terreng og terrengforhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Mindre ris og sprekker må forventes på eldre bygg.

TG 2 Terrengforhold

I front av boligen er det etablert fall bort fra murene.
Ved inngangspartiet er det ikke fall bort fra murene.

Vurdering av avvik:

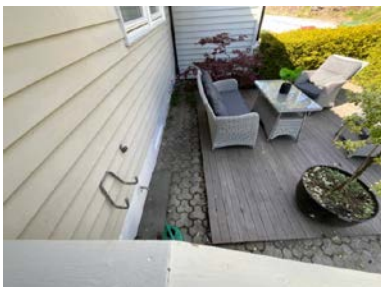
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ved søk etter fukt vått i deler av underetasjen, anbefaler å gjøre terreng justeringer og på sikt bør også dreneringen byttes ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fare for ytterligere skader i underetasjen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av støpejern tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

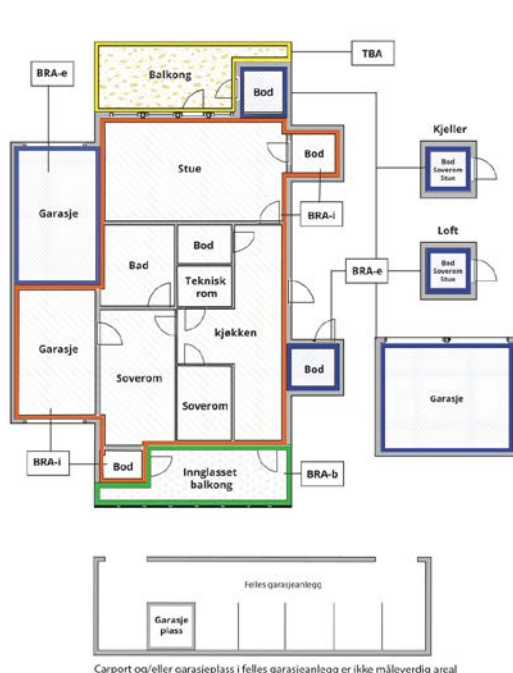
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	64			64	12
Underetasje	58			58	44
SUM	122				56
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Toalettrom, Entré, Kontor		
Underetasje	Soverom 1, Soverom 2, Bod, Bad, Vaskerom, Gang, Soverom 3		

Kommentar

Garasje i rekke ikke oppmålt eller påvist på befaringene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger fra kommunen er av dårlig kvalitet.

I 1. etasje kan det se ut til å være en utvendig bod, rommet er nå innredet til kontor og det er etablert tilgang fra boligen.

To av bodene i underetasjen er slått sammen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	115	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	117	167		0	283.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Kvernhusheia 38 B

Hjemmelshaver

Haidari Azim, Omar Jalda

Siste hjemmelsovergang

År

2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	01.05.2025		Gjennomgått	18	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	
2	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MA1496>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250193	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Azim Haidari	Jalda Omar
Gateadresse	
Kvernhusheia 38B	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4634
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250193

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14/11250193

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Azim Haidari	fd855720ed94c6af2f45f35 8c1d9a312c76996b9	08.04.2025 11:40:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jalda Omar	ad9dceb329114bb376412e1f 3df669829ed1956e	02.05.2025 15:26:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14/11250193

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

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.117.167.0.0 / 1 (Kvernhusheia 38 B)

Avtale nr.	263260	Avtaletype	Privateiendom
Eiendom	Kvernhusheia 38 B	Eiendomstype	
Bruksnavn		Eiendomsforhold	
Gårds- og bruksnr.	4204.117.167.0.0	Tinglyst	05.12.2024
Delnummer	1	Utgår	
Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1
Kunde navn	Omar Jalda	Eier navn	Omar Jalda
Adresse	Fidjeåsen 90	Adresse	Fidjeåsen 90
Postnr/sted	4639 KRISTIANSAND S	Postnr/sted	4639 KRISTIANSAND S
Land	NORGE	Land	NORGE

Beregnet årsbeløp for 2025

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Boenhet, standard	0	2 156,52	1 725,20	431,32	2 156,52
Tømminger 120 l rest	0	200,15	160,12	40,03	200,15
Fastavgift avregning 120l/ 140l	0	455,12	364,08	91,04	455,12
Papir og papp 240 liter	0	556,36	445,08	111,28	556,36
Totalt		2 694,48	2 694,48	673,67	3 368,15

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - VENNESLA 2025

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 30,34
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 61,80
Grå 120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 80,06
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 61,80
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 368,35
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 467,53

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

Kristiansand Bygningskontroll.



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Kristiansand og Omegn Boligbyggelag.

anmeldte byggearbeide på **Justvik Terrasse nr. 38.**

Rekkehus med 4 boliger som anmeldt.

Oppført av tre i en etasje + Underetasje/Kjeller.

Byggarbeidet er utført i samsvar med

godkjent tegning, og -

er utført i henhold til lov og forskrifter.

Ansvarshavende er byggm. Halfdan Hansan

Gjenpart: Brannvesenet.

Kristiansand S. den **11 november, 1971.**


bygningssjef


kontrollør.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

14. april 1969

EM/rd

Ark. Matzow og Fjærvered
Reisingegaten 48
4600 Kristiansand S.

Justvik Terrasse - tomt 15 - 17 - 19 - 21 - 34 - 36 - 38 - 40 -
42 - 44 - 46 - 48 - 50 - 52 - rekkehus og eneboliger - byggeskisse III.

Byggemeldingene for ovennevnte våningshus er forelagt ingeniørvesenet og byplankontoret påny.

Det vises til vedlagte fotoetstkopi av nevnte innvansers uttalelser av henholdsvis 27. og 29. mars d.å..

Under henvisning til ingeniørvesenets påtegning av 27. mars d.å., kan arbeidet ikke tillates igangsatt før vei-, vann- og kloakkforholdene er i orden.

Videre vises til byplankontorets påtegning av 29. mars d.å. om at byggemeldingene må vurderes på nytt hvis reguleringsplanen ikke blir stadfestet eller endret.

Situasjonsplan må innsendes for hver byggemelding.

Bygningskontrollen godkjenner for sitt vedkommende byggemeldingene på følgende vilkår:

Carportar må utføres i samsvar med departementets retningslinjer for carport - carshelter, som vedlegges.

Skap må ikke oppsettes mot $\frac{1}{2}$ stens pipevange.

Bebodlesesrom i underetasje må utføres i samsvar med byggefor-
skriftenes Kap. 44 pkt. 8.

Huset plassering i marken fastsettes ved byplankontoret i henhold til godkjente tegninger og medestående krav.

Rørleggerarbeidet - inkl. drenering og graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med septiktank og kummar - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes. Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

Røykpipe og murte ildsted må utføres forskriftsmessig. Røykpipe's tverrsnitt og anordning for feiling av pipe, og samt anmeldelse av oljerørte ildsted skal godkjennes av brannvesenet før pipen mures. Løs stige anskaffes etter nærmere anvisning ved henvendelse til brandetat.

Ventilasjonen utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser. Rottesikring i henhold til lov om rottebekjempelse. Eventuelt varntett gulvbellegg i vasle- og badesrom må være av godkjent type og pålegges forskriftsmessig.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Varde og eiende grunnmurar skal anneres i lag og lina med
minst 2 stk, 12 mm. kvartal. Eventuelle armerte dekker skal
anvendes særskilt.

Førsting m. alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og
forskrifter. Gebyrer innbetales og godkjent ansvarehavende
underskrifter byggeskjema og igangsettelserkort før utstikking
foretas og arbeidet påbegynnes.

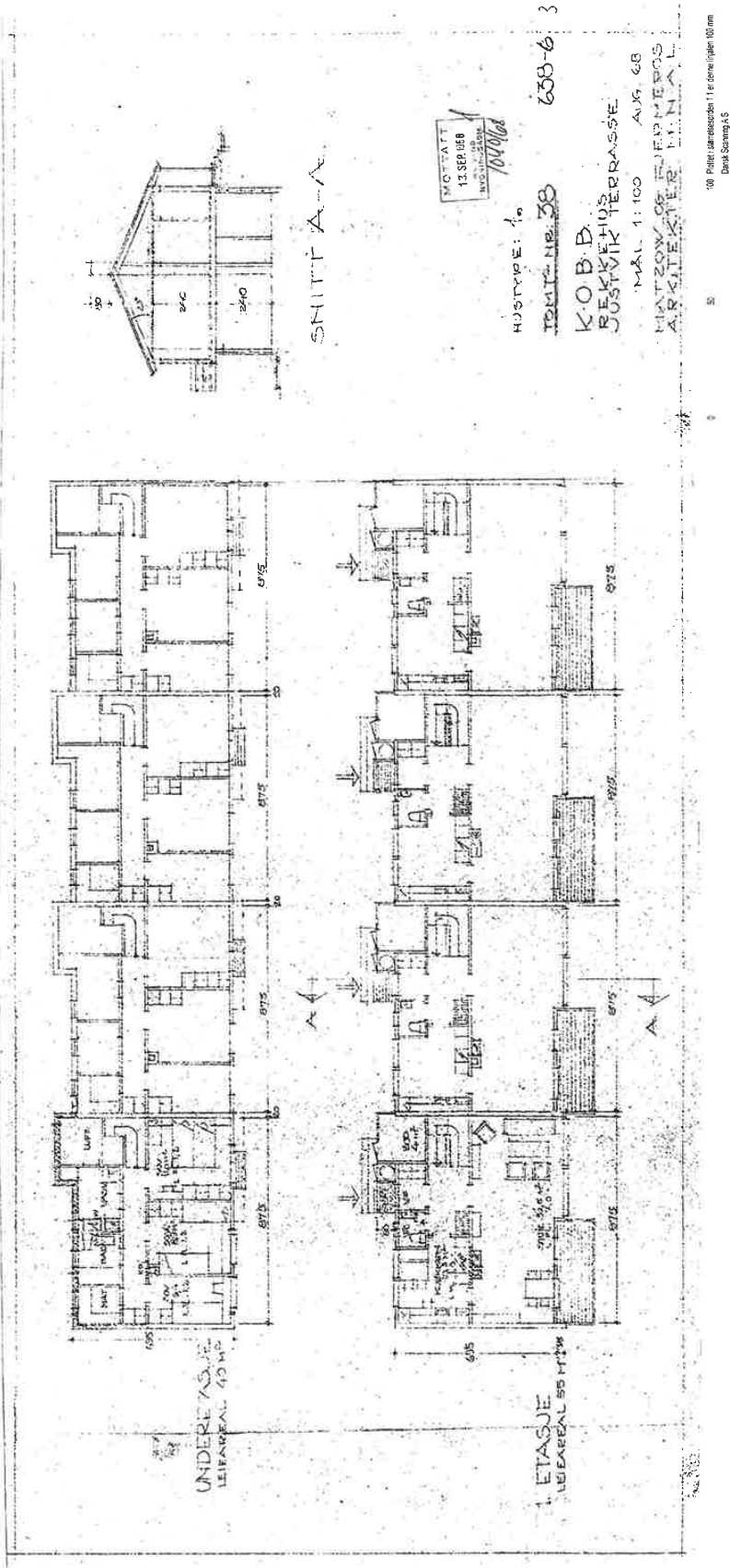
Kristiansund Bygningstroll

William
A. Rogn

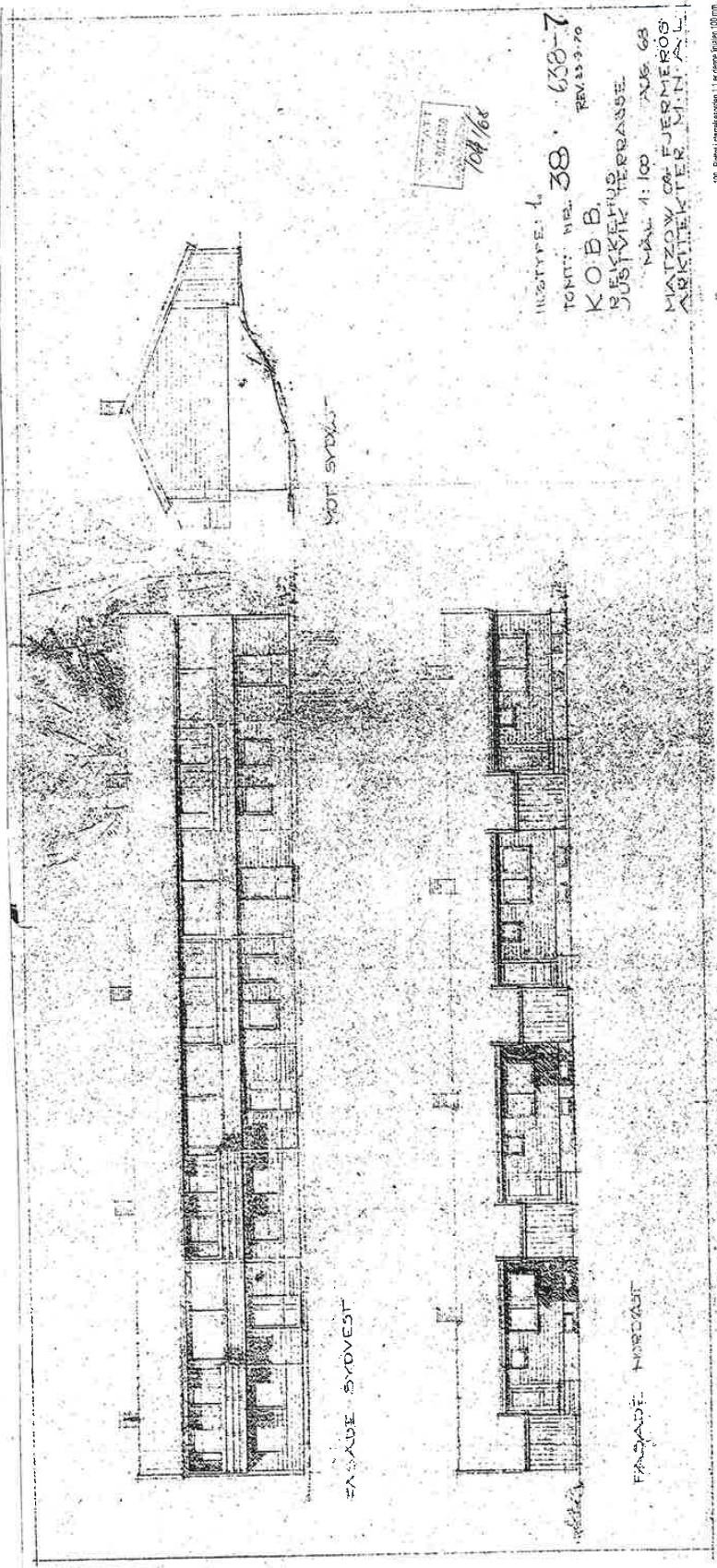
Gjenpart: ingeniørvesenst

Vedlegg

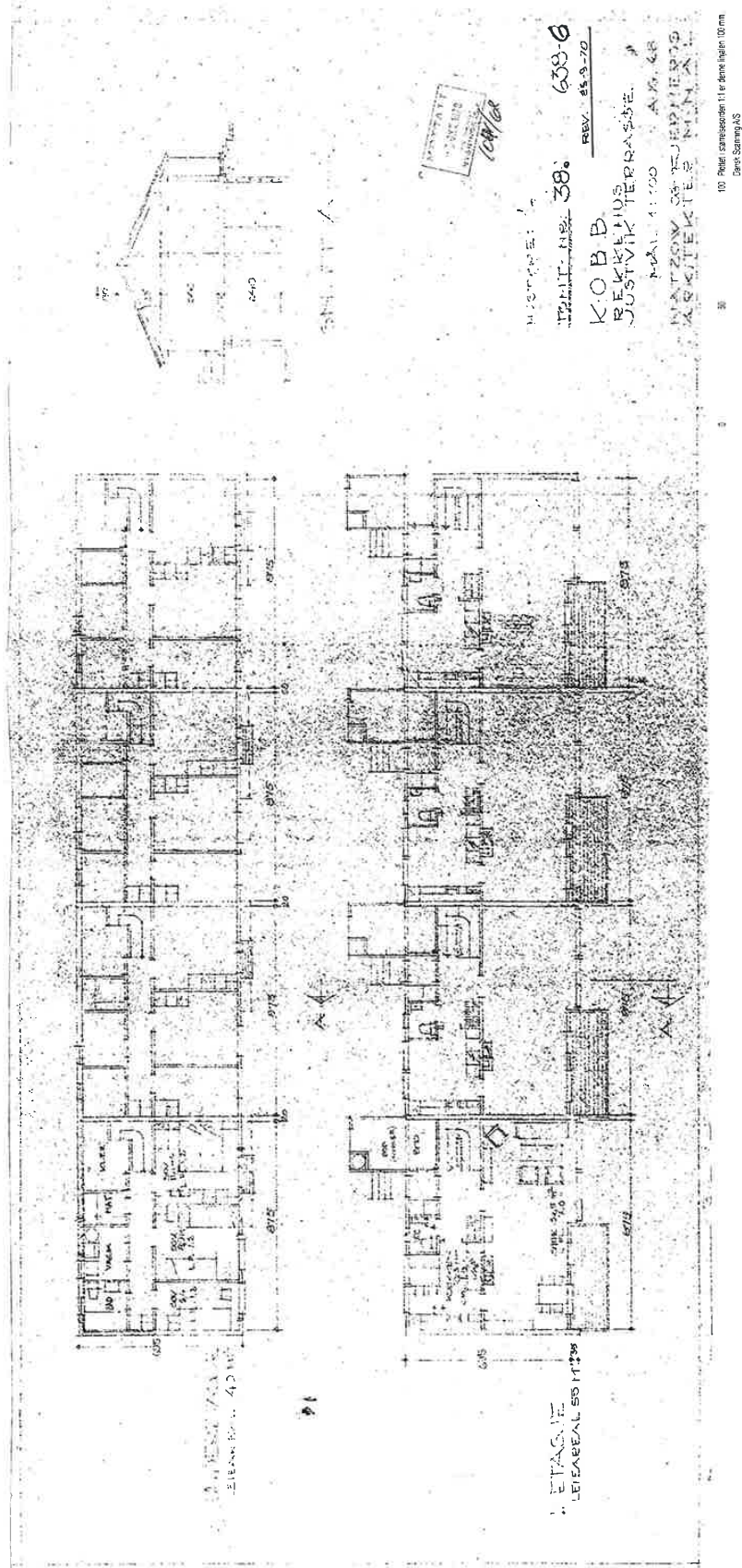
Vedlegg: Kommunalinformasjon



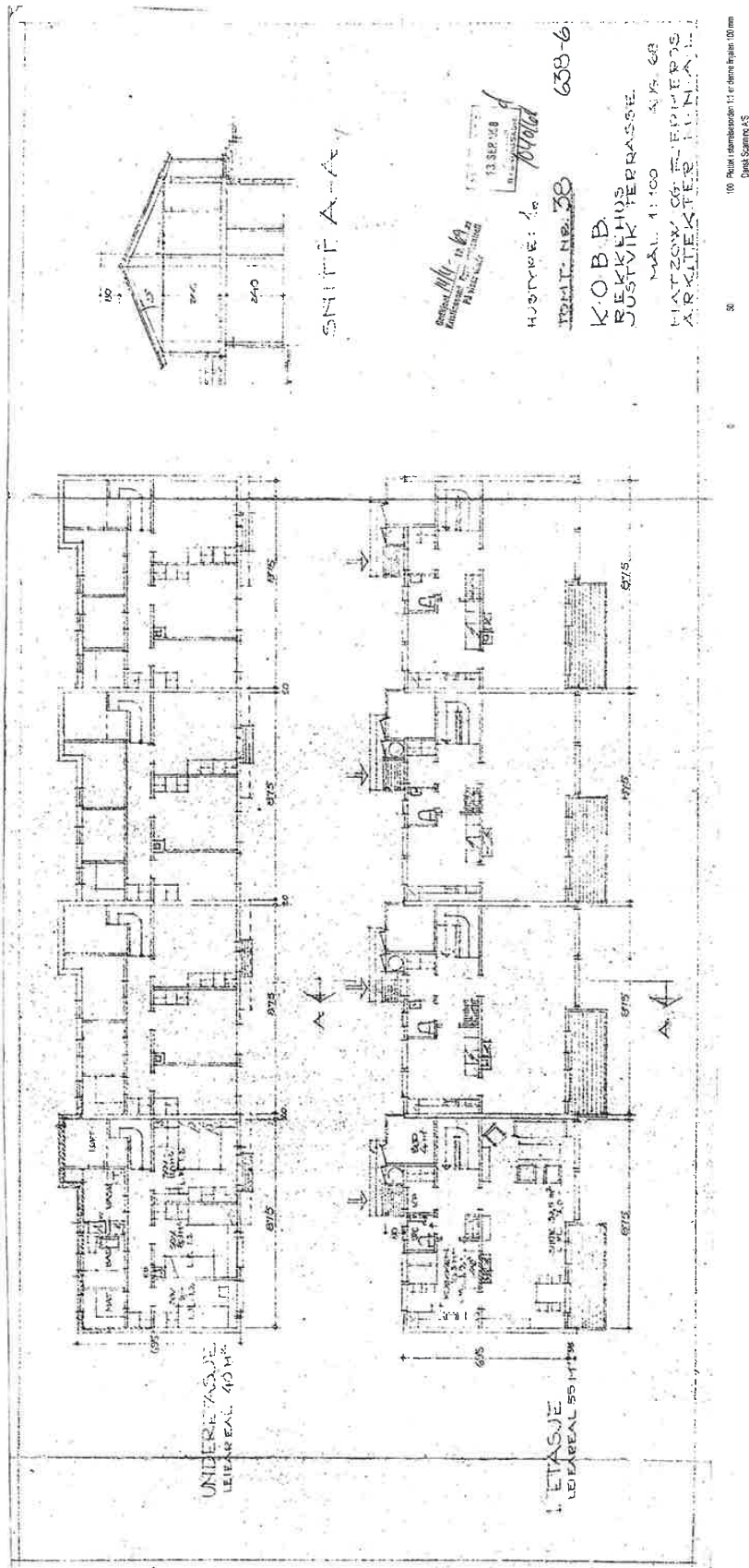
Vedlegg: Kommunalinformasjon



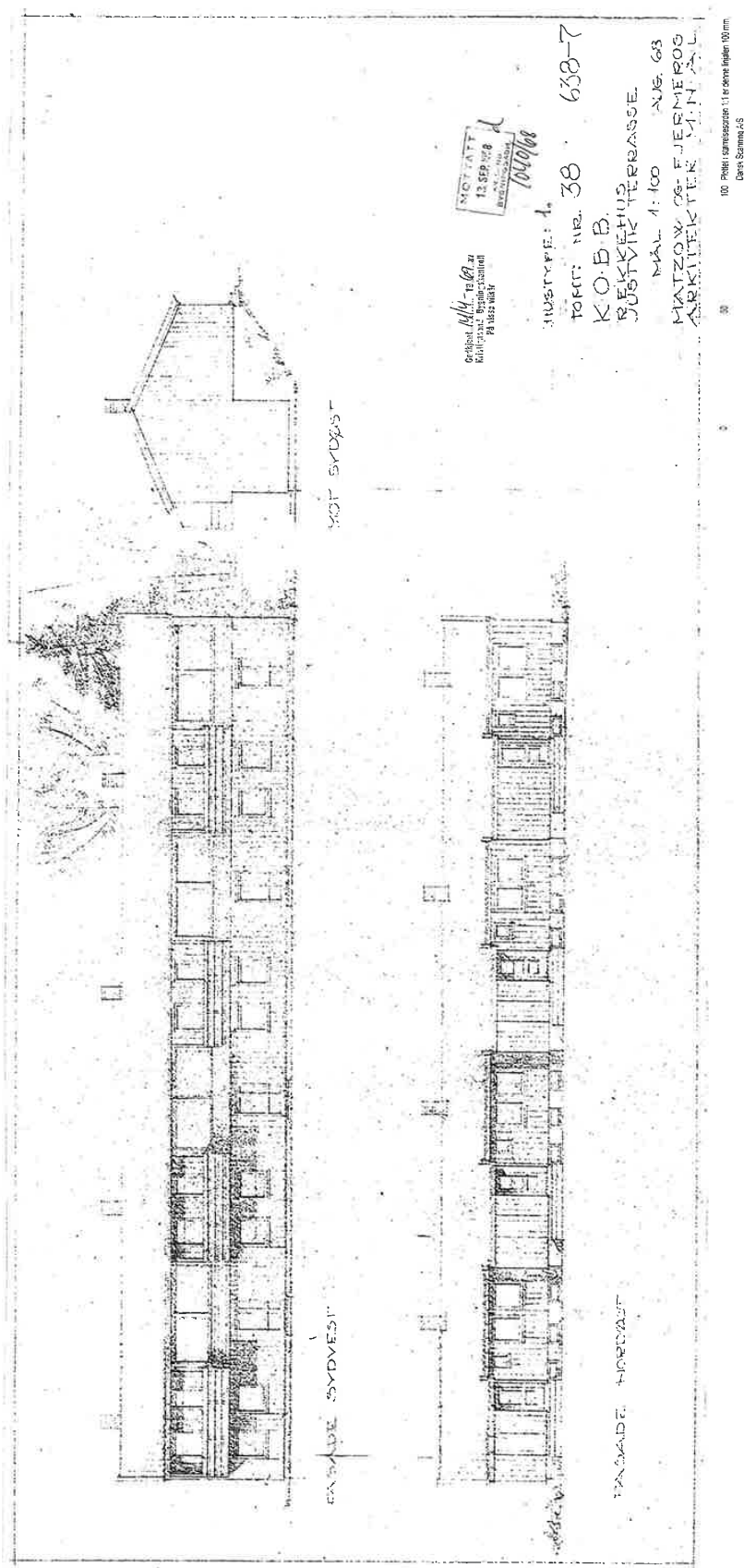
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Edgar Lunden
Kvernhusheia 38 a
4600 KRISTIANSAND S.

722/76
AE/rh

22.juni 1976

KVERNHUSHEIA 38 A - REKKEGARASJE

Det vises til Deres søknad av 29. mai 1976.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Garasjen settes på en lav, støpt sokkel. Sokkelhøyde og plassering i marken fastsettes ved bygningskontrollen.

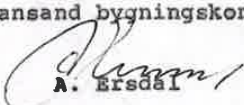
Avstand mellom garasje og vegkant må være min. 5.0 m.

Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm² pr. m² gulvflate. Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

Gebyr kr. 170.- innbetales og ansvarshavende undertegner byggemeldingen før utstikking finner sted og arbeidet påbegynnes.

Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

Kristiansand bygningskontroll

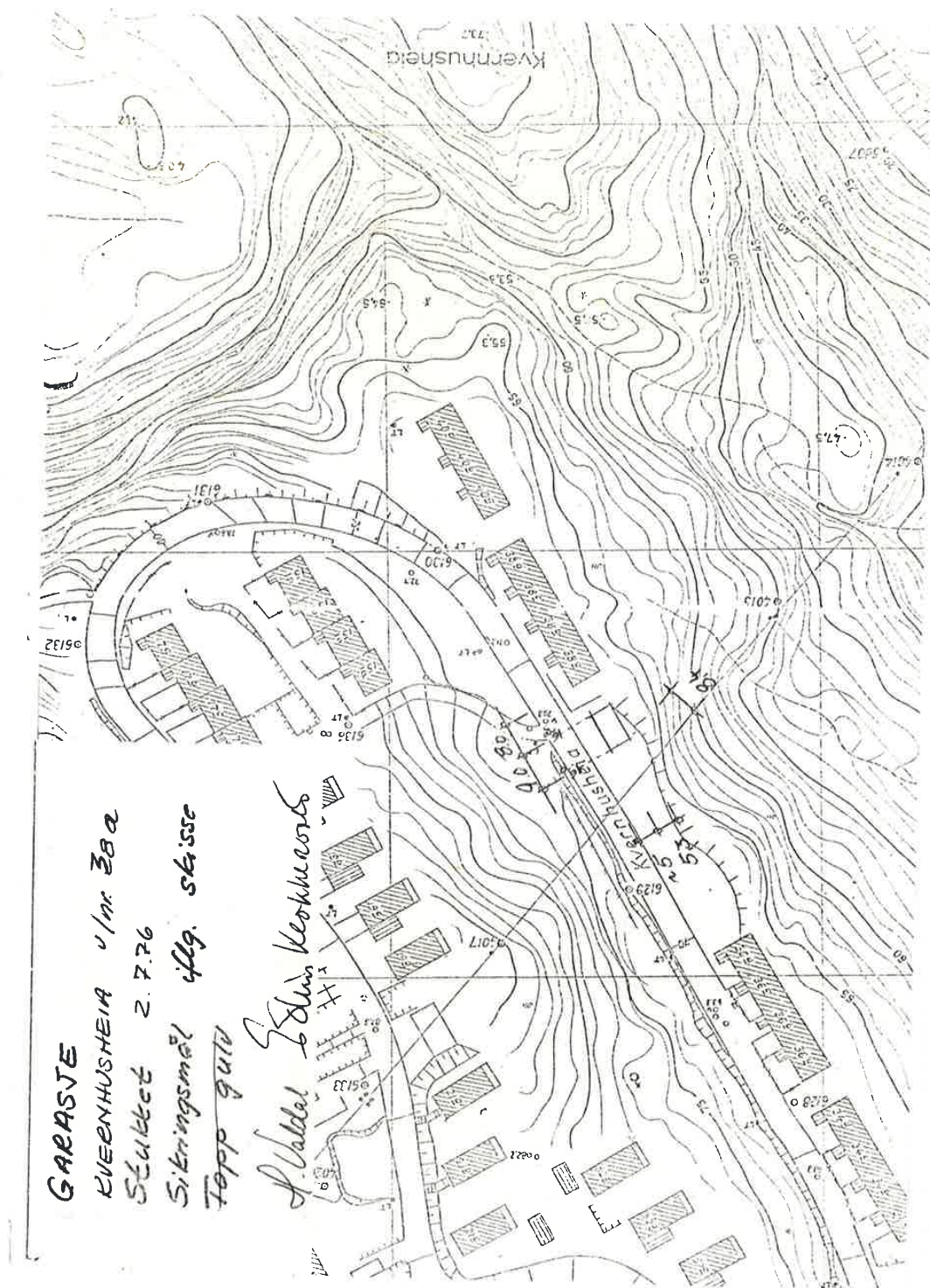

A. Ersdal

Gjenpart: KOBB

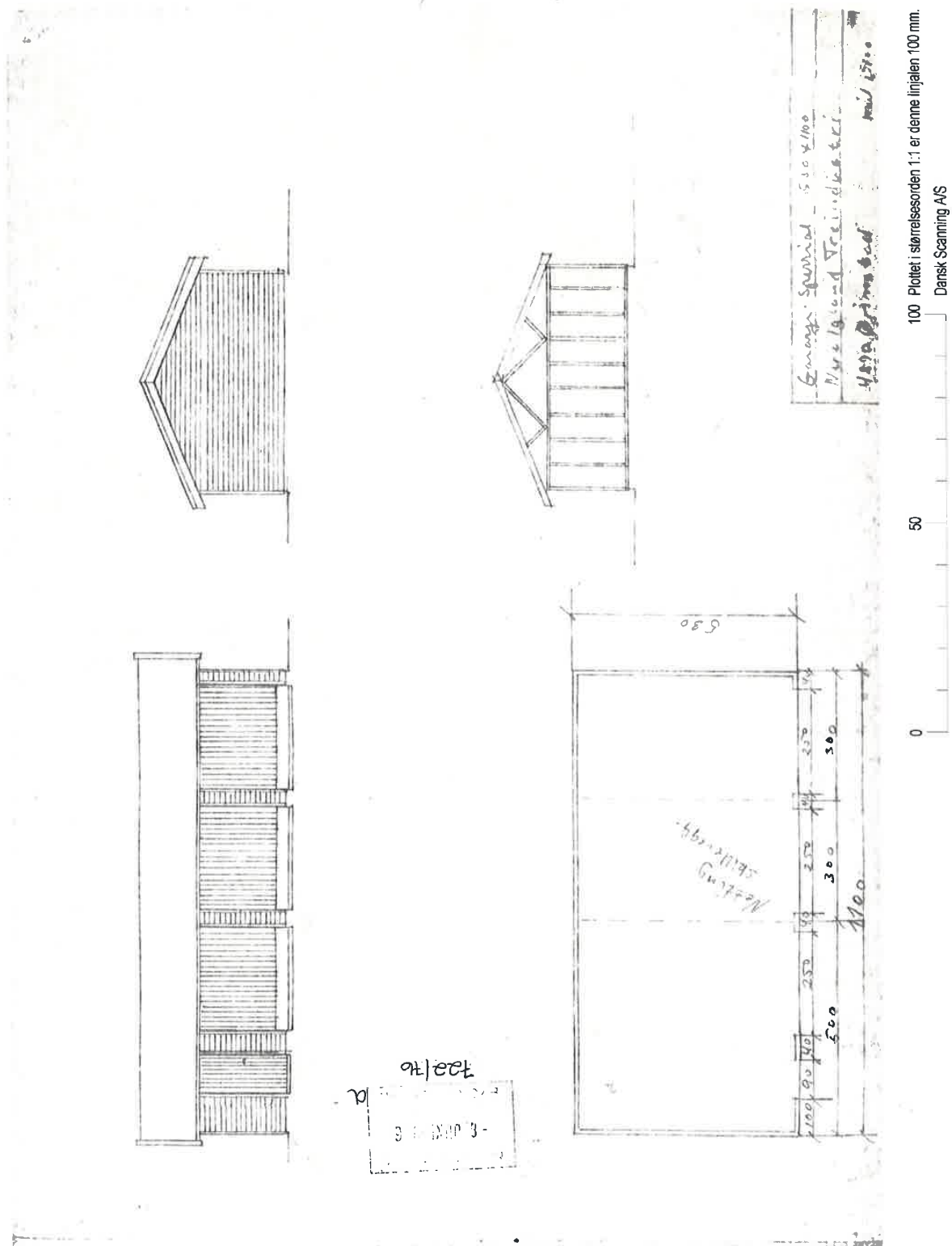
vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

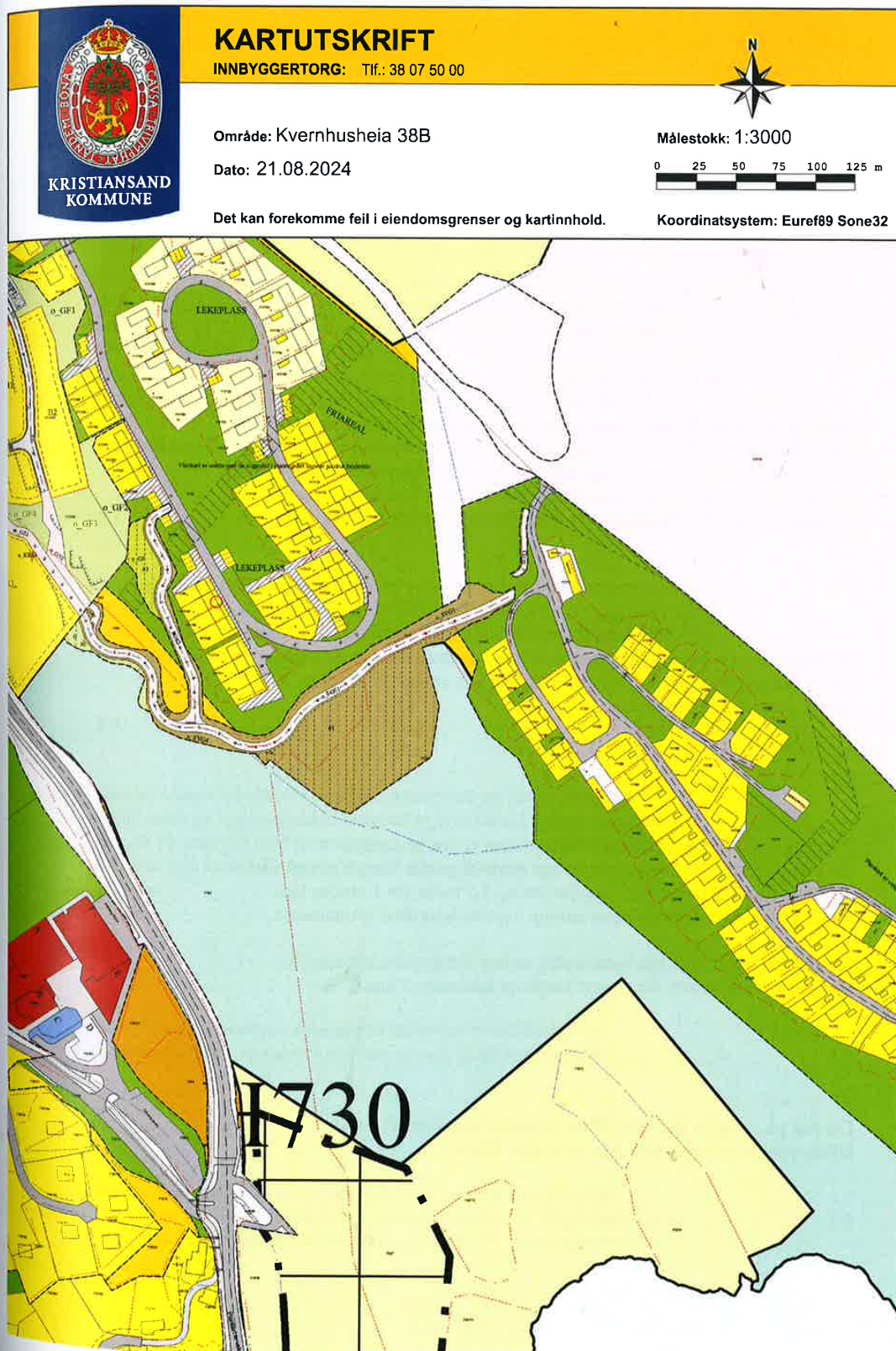


Hand-drawn diagram of a rectangular structure, possibly a window or door frame, with dimensions and a note.

The diagram shows a rectangle with a total width of 609 and a total height of 1099. The width is divided into three sections: 138, 251, and 251. The height is divided into three sections: 10.15m, 251, and 251. The note indicates that the height is made over glass, frame, and post 20mm.

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

vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

PLAN NR. 169 og 205

Reguleringsbestemmelser
i tilknytning til reguleringsplan for Justvik Terasse, Kristiansand
kommune.

Stadfestet 29.07.1967

§ 1.

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt i planen med hensyn til husplasseringen og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette etter bygningsmyndighetenes skjønn ikke er til vesentlig ulempe for omliggende tomter eller området som helhet.

§ 2.

Frittliggende bygninger kan plasseres i inntil 1 meters avstand fra nabo-
grense dersom huset på nabotomten plasseres slik at det blir minst 8
meters avstand mellom husene.

§ 3.

Byggene skal oppføres med det etasjetall som er vist på planen. Takvinkelen skal for 1- og 2-etasjes hus være 23 grader. Høyde til raft skal ikke overstige 6,5 meter for 2-etasjes hus og 3,5 meter for 1-etasjes hus. Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren.

Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres såfremt den blir ens for samtlige hus i gruppen. En gruppe består av minimum 3 hus.

§ 4.

Det kan på 1-etasjes hus ikke tillates innredet boligrom på loft, og loftshøyde under møne skal ikke overstige 200 cm.

§ 5.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hvert enkelt tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 6.

Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset. Hvor dette ikke er mulig, plasseres garasjer etter bygningsmyndighetenes nærmere bestemmelse. Frittstående garasjer med ikke over 1 etasje og med grunnflate ikke over 35 kvm. kan uten brannvegg plasseres inn mot tomtengrense når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig ulempe for naboer.

Det skal sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.

§ 7.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Taktekkingsmaterialet skal være ens i hele området.

§ 8.

Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og høyde som skal godkjennes av bygningsrådet. Flettverksgjerder skal i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn. Eksisterende verdifulle trær i området skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 9.

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

§ 10.

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet/byplanrådet dispensere fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter. jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av

90



ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR JUSTVIK TERRASSE KRISTIANSD. S.

4. DES. 1968
MATZOW OG FJERMEROS
ARKITEKTER M.N.A.L

REGULERINGSRENSSE

VEI.

OFFENTLIG FRIAREAL

PRIVAT TOMTEGRUNN

FELLESANLEGG

BOLIGBYGG

GARASJER

8

Andre avtaler (som skal inngås)

Etendommen overdras med samme rettigheter og forpliktelser
hvormed den har vært eiet av selger.
Kjøper er gjort kjent med tinglyst erklæring vedr.
fellesanlegg for tidligere Jostvik Terrasse Btl.

7. Kjøper/erverters erklæring ved overtagelse av bolisseksjon

Jeg/vi erklærer at milt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 første ledd i lov av 4 mars 1983 nr 7 (utdrag)
"ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sammei. Arbeidsgever kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted dato
Kjøper/erverters underskrift
Kjøper/erverters underskrift

8. Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utstederne gift eller registrerte partner(e)?
Ja ☐ Nei ☐ Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Gjelder overdragelsen bolig som utstederne og dennes (deres) ektefelle(r) partner(e) bruker som felles bolig?
Ja ☐ Nei ☐ Hvis ja, må ektefelle(n)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen eller medunderlegges som utsteder

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted dato
Kjøper/erverters underskrift
Kjøper/erverters underskrift

For Jostvik Terrasse Btl.
under oppløsning

Svein Erik Ringdal
Kåre Hansen
Arne Simonsen
Jørn Markeng
Gørth Kristiansen

Jeg/vi bekrefter at utstederne(er) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i milt.
vårt nærvær, Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. vitneunderskrift
2. vitneunderskrift

Adresse
2. vitneunderskrift
Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefelles/registrert partners underskrift
Gjentas med maskin eller blokkstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederne(er) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i milt.
vårt nærvær, Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. vitneunderskrift
2. vitneunderskrift

Adresse
2. vitneunderskrift
Adresse

Vedlegg: Festekontrakt



Attestert kopi av dok.nr. 1995/12353/93
Uthentet 2024-09-02 14:31

Side 1 av 6

Skjøte¹⁾

Retureres til:

TINGLYST

22 AUG. 1995

Kristiansand byrett

DAGBOK NR 12353

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)		Gnr	Bnr	Festensr	Seksjonsnr	Ideell andel
Kommunent / Kommunens navn		117	167			
1001 Kristiansand		117	165			1/12
Kvernhusheia 38 B						
Omsætninger gjelder bygg på festet grunn ☒ Ja ☐ Nei						
Beskaffenhets						
☐ 1 Betygd ☐ 2 Uebetygd						
Anvendelse av grunn						
☐ Bolig ☐ Fritids-eiendom ☐ Forretning ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off. ve ☐ Annet						
Type bolig						
☐ Fritidsg ☐ Tomanns- ☒ RK kjede ☐ BL leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det fne marked
Kr		☐ Ja ☒ Nei
Omsættningstype		
☐ 1 Fritt salg ☐ Gave (helt ☐ 2 eller delvis) ☐ Ekspri- ☐ 3 prisaasjon ☐ Tvangs- ☐ 4 aukasjon ☐ Skifte- ☐ 6 oppgjør ☒ B Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr Gjelder 1.gangs overføring i forb.m/oppløsning berettiget

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	Navn	
94 01 58 92 2	Justvik Terrasse Etl. u/oppløsning	
		
Doknr 12353 Tinglyst 22 08 1995 Emb 093		
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. Til		Ideell andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	Navn	
15 05 65	Vidar Gundersen	
24 11 67	Connie-Anita Gundersen	

6. Særskilte avtaler 5)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Bolig og biloppstillingsplass kan ikke selges seperat.
Pliktig medlemskap i velforening.

Vedlegg: Festekontrakt



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1995/12353/93
Uthentet 2024-09-02 14:31

Side 3 av 6

FESTEKONTRAKT

(Opplysningene i pkt. 1 - 7 registreres i grunnboka, pkt.8-10 tinglyses ikke)

1. Eiendommen: Kvernhusheia 38 B

1001 Kristiansand

Gnr. 117 bnr. 167 samt 1/12-del av gnr. 117 bnr. 165

Bebygd. Boligeiendom.

2. Bortfestes av:

Øyvind Stokkelien

Fnr. 28 08 38

3. Til:

Vidar Gundersen

Fnr. 15 05 65

Connie-Anita Gundersen

Fnr. 24 11 67

4. Festeavgift:

Festeavgiften er kr. 1.100,- pr.år.

5. Festetid:

80 ½ år. Regnet fra 1.7.1995, dvs. at festetiden utløper 31.12.2075.

6. Panterett for festeavgiften:

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift, med tillegg av renter og utenrettslige inndrivingskostnader. Bortfesteres pant skal ha 1.prioritet.

7. Supplerende tekst - opplysninger som skal og kan tinglyses:

Bortfester aksepterer at nærværende festekontrakt automatisk tiltransporteres ny eier dersom festeren selger sin bolig, forutsatt at den nye eier skriftlig erklærer at han godtar festekontraktens bestemmelser og gir underretning til bortfester om eierskiftet.



8. Rettigheter og vilkår:
8.1. Innløsningsrett:

Festeren har rett til å kreve innløsning av tomte pr. 31.12.2045, pr. 31.12.2055, pr. 31.12.2065 og ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og for øvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste § 11.

Hvis innløsning kreves på et tidligere tidspunkt enn ved festetidens utløp, må krav om innløsning framsettes skriftlig overfor bortfester senest innen 1 år før de forannevnte tidspunkter.

8.2. Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygningene som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2-3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere.

Det vises for øvrig til pkt. 7.

8.3. Vernetting:
Kristiansand er vernetting for alle tvister som måtte utspille seg av partenes kontraktforhold

9. Øvrige rettigheter og vilkår:
Betalning av festeavgiften:

9.1. Festeavgiften skal innbetales hvert år forskuddsvis innen den 1. juni. Innbetaling skal til forretningsfører, som innvil videre skal være Merkantil Service AS. Eventuelt skifte av forretningsfører skal godkjennes av bortfester og skal meddeles festeren skriftlig.

Sammen med festeavgiften, og i tillegg til denne plikter festeren å betale sin del av utgiftene til forretningsfører, idet utgiftene til forretningsfører deles likt på alle tomtefesterne i området.

9.2. Regulering av festeavgiften:
Festeavgiften kan av bortfester kreves regulert hvert 10 år, første gang pr. 31.12.2005.

Vedlegg: Festekontrakt



Attestert kopi av dok.nr. 1995/12353/93
Uthentet 2024-09-02 14:31

Side 5 av 6

3

Regulering av festeavgiften baseres på endringen i konsumprisindeksen fra avtaleinngåelsestidspunktet og fram til reguleringstidspunktet. Hvis det foreligger forskrifter for regulering av festeavgift, kan disse forskrifter i stedet legges til grunn.

Hvis lov eller forskrift begrenser adgangen til regulering av festeavgiften i større grad enn i.h.t. denne avtale, er bortfester berettiget til å oppregulere festeavgiften i.h.t. avtalen - med virkning for framtidige terminer av festeavgiften - så snart eventuell slik lov/slike forskrifter er opphevet.

9.3 Depositum:

Ved underskrift av denne festekontrakt plikter fester - i tillegg til å innbetale festeavgiften for tidsrommet 1.7.95 til 1.7.96, jfr. pkt. 9.1 - å innbetale til bortfester v/forretningsføreren et beløp tilsvarende 2 års festeavgift, dvs. kr. 2.200,- som depositum.

Depositumet blir innsatt på depositumkonto sammen med depositum fra andre festere i området. Hvis festeren misligholder sine betalingsforpliktelser, jfr. pkt. 9.4., er forretningsfører berettiget til å benytte festerens depositum til å forskutere til bortfester den festeavgift festeren er skyldig. Når skyldig festeavgift er innkrevet, skal beløpet tilbakebetales til depositumkontoen.

Festerens depositum kan ikke benyttes til å dekke/forskutere andre festeres mislighold.

Rentene på depositumskontoen tilfaller den velforening som er opprettet for tomtefesterne i området.

Depositumet, uten renter, følger boligen ved overdragelse og blir først tilbakebetalt når festetiden er ute, altså pr. 31.12.2075, eventuelt tidligere hvis festeren benytter seg av sin forannevnte rett til å innløse tomte pr. 31.12.2045, 2055 eller 2065.

9.4. Mislighold:

Hvis festeravgiften ikke blir betalt innen fristen, kan bortfester, når et er gått 14 dager etter skriftlig påkrav, gå til innfordring av festeavgiften i.h.t. tomtefestelovens bestemmelser. Ved betaling etter forfall er festeren forpliktet til å betale forsinkelsesrente i.h.t. de til enhver tid gjeldende bestemmelser om morarente i forbrukerforhold, samt de purreomkostninger, utenrettslige inndrivingskostnader og rettslige inndrivingskostnader som måtte påløpe. Betalingsmislighold foreligger selv om festerens depositum i.h.t. pkt. 9.3. blir overført til bortfesteren som forskuttering av skyldig festeavgift.

Hvis festeren gjør seg skyldig i vesentlig mislighold av festekontrakten, er bortfester berettiget til å heve festekontrakten. Ved heving av kontrakten gjelder tomtefestelovens bestemmelser.

Vedlegg: Feste kontrakt

Attestert kopi av dok.nr. 1995/12353/93
Uthentet 2024-09-02 14:31



4

9.5. Øvrige forhold:

De forhold som ikke er regulert i nærværende feste kontrakt, reguleres av lov som måtte avløse denne, under forutsetning av at den nye lovens bestemmelsen av tomtefesteloven av 30 mai 1975 nr. 20, eventuelt av senere bestemmelser er preseptoriske og også finner anvendelse for eldre feste forhold.

9.6. Denne feste kontrakt avløser feste kontrakt av 11.11.68, dagbokført 26.11.68, som avlyses på denne eiendom.

10. Underskrifter:

Kristiansand, den 9/8.95.	Kristiansand, den
<u>Dato</u>	<u>Dato</u>
Bortfesters underskrift	Festers underskrift
<u>Børge d. Høkkelsen (s)</u>	<u>Widar Grunden (s)</u>
	<u>Geir A. Grunden (s)</u>

Nabolagsprofil

Kvernhusheia 38B - Nabolaget Jærnesheia/Kvernhusheia - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skinnerheia Linje 12	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	13 min 9.8 km
Kristiansand Kjevik	16 min

Skoler

Justvik skole (1-7 kl.) 223 elever, 12 klasser	10 min 0.9 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	6 min 3.3 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	12 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	14 min 9.5 km

«Sentrumsnært, så og si aldri kø til og fra byen, solrikt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

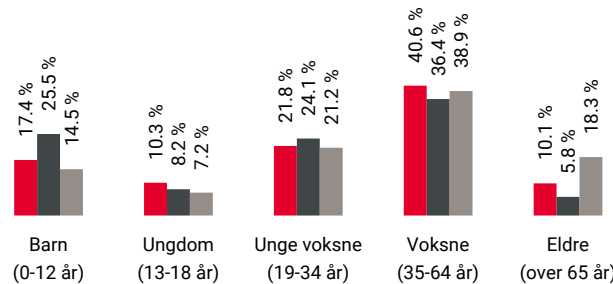
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jærnesheia/Kvernhusheia	1 027	419
Justvik	3 835	1 428
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	4 min 2.8 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	6 min 3.6 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	8 min 5.4 km

Dagligvare

Joker Justvik Post i butikk, PostNord	15 min 1.4 km
Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	7 min 4.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 96/100



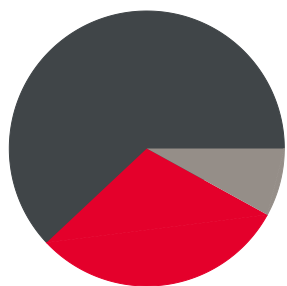
Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

	Skinnarheia 5-12 balløkke grus Ballspill	4 min 0.3 km
	Kvernhusheia 9-30 grusløkke Ballspill	5 min 0.4 km
	EVO Fagerholt	7 min
	TRENER1	7 min

Boligmasse



30% enebolig
62% rekkehus
8% annet

«Trygt og godt nabolag for barn, med gode turmuligheter. Ligger lunt og solrikt til med nydelig utsikt over Topdalsfjorden.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rona Senter

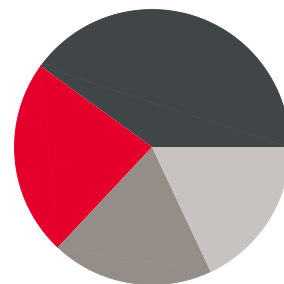
12 min



Apotek 1 Fagerholt

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
40% 6-12 år
19% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



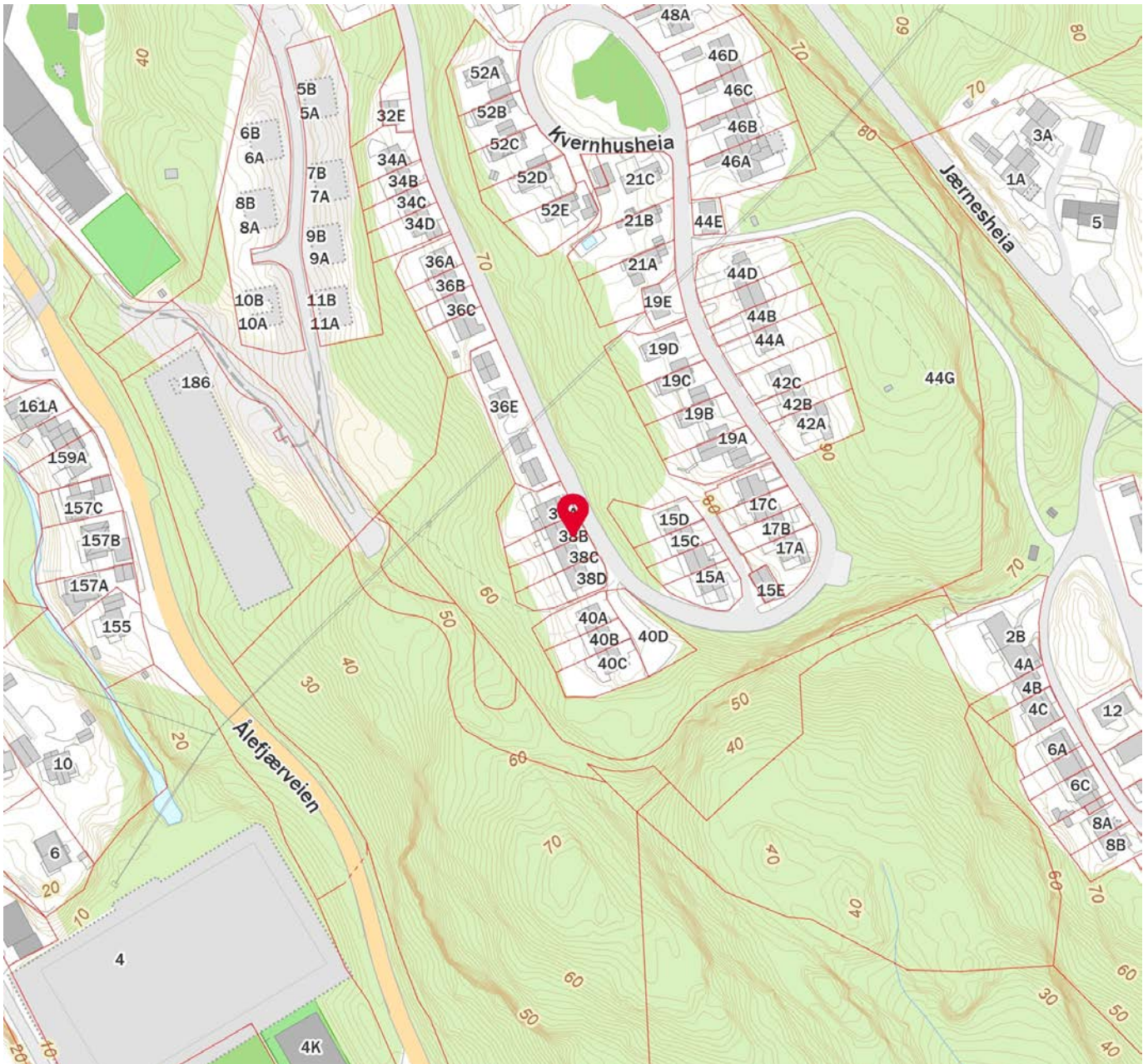
0%

43%

Jærnesheia/Kvernhusheia
Justvik
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Kvernhusheia 38B
4634 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre