



aktiv.

Hellemyråsen 17A, 4628 KRISTIANSAND S

**Hellemyr! Rekkehus med garasje.
2 nye bad/ wc. Barnevennlig
beliggenhet.**



Eiendomsmegler
Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223
E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 100,-
Total ink omk.: Kr 3 886 100,-
Selger: Hilde Tønnessen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 125/142 kvm
Tomtstr.: 268.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 1332
Gnr. 151, bnr. 2245
Oppdragsnr.: 1408250086

Hellemyr! Rekkehus med
garasje. 2 nye bad/ wc.
Barnevennlig beliggenhet.

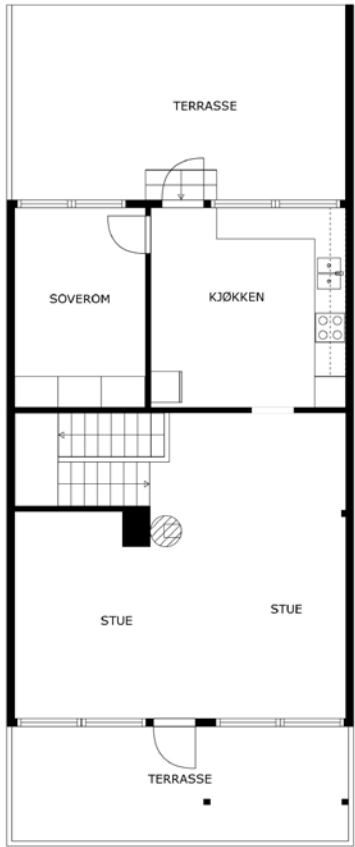
Vi har et flott rekkehus for salg på Hellemyr. Boligen er fra 1977 og er nylig blitt oppgradert med to nye bad/ wc. Innvendige overflater er fornyet og er blitt svært tiltalende.
Boligen går over to etasjer og inneholder: Entre/ gang, vaskerom, 3 soverom der det ene har eget bad. Kjellerstue, bad/ wc, stue og kjøkken.
Boligen ligger i enden av rekken og fremstår som godt vedlikeholdt. Her er barnevennlig beliggenhet uten gjennomgangstrafikk. Flott opparbeidet uteområde med hage som er beplantet, et fint uteområde ved inngangspartiet og en skjermet terrasse på baksiden. Her er gode solforhold og like ved så er det en fin lekeplass. Det mefølger en utvendig bod og parkering i garasjerekke. Skole og barnehage i nærheten.
Dette er en spennende bolig i et attraktivt område.
Velkommen.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen28
Tilstandsrapport37
Egenerklæring70
Forbrukerinformasjon79
Budskjema 103

1. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





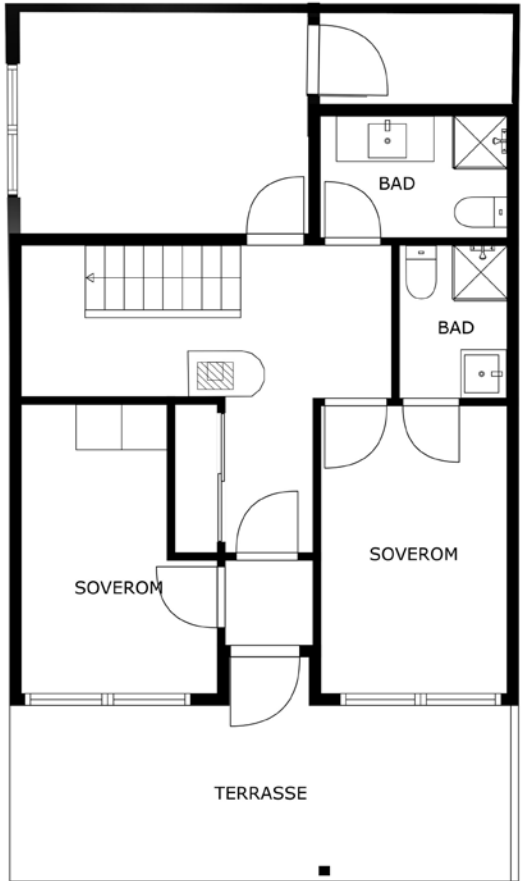
Vedovn og varmepumpe



Kjøkken med utgang til terrasse og plass for spisebord.



1. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Hovedsoverommet har eget bad/ wc



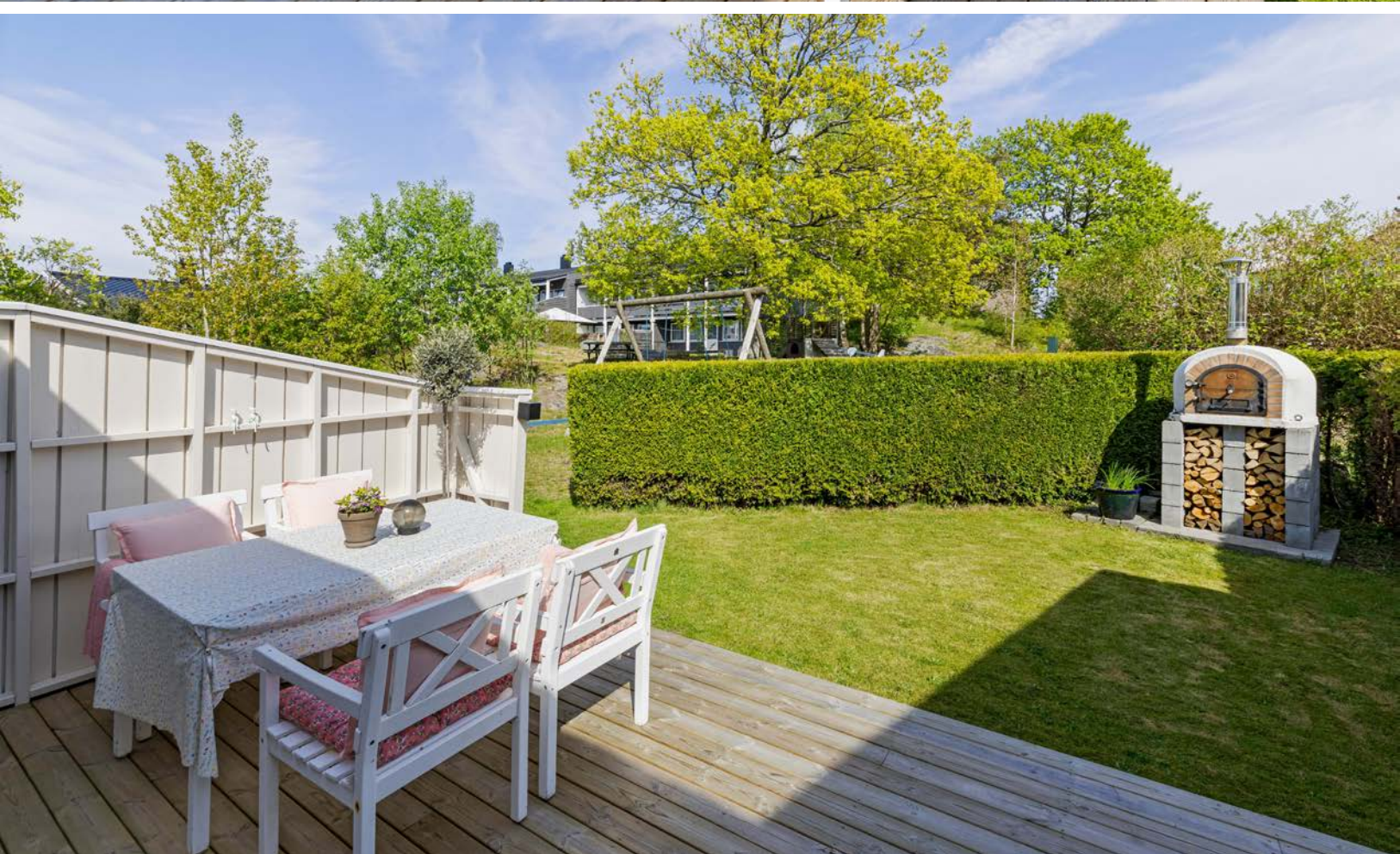


Begge bad/ wc ble renoveret i 2024



Boligen har 3 soverom





Pizzaovn i hagen







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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 142 m²
TBA: 44 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 60 m² Vindfang, hall m/trapp, bad, bad til soverom, vaskerom, 2 soverom og kjellerstue.
2. etasje
BRA-i: 65 m² Stue, kjøkken og soverom

Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 3 m²

Garasje i rekke

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 14 m²
2. etasje

TBA fordelt på etasje
1. etasje
6 m²

2. etasje
38 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

268.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er svært pent opparbeidet. Her er hage som er beplantet hvor man også har sin egen pizzaovn. Gangveien til hovedinngangen er belagt med belegningsstein. Like ved inngangspartiet er det en fin uteplass og på baksiden er det en skjermet terrasse. Til boligen er det en solrik veranda med utsikt. Det medfølger en frittstående bod og parkering i garasjeanlegg i rekke.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hellemyr som er et attraktivt og barnevennlig område. Hellemyråsen er en blindgate så her er ingen gjennomgangstrafikk. Like ved er det en fint opparbeidet lekeplass. I nærheten finner man Hellemyr skole og barnehage samt flotte friområder som inkluderer lysløype, badevann og turstier.

Boligen ligger i enden av en boligrekke på 3 enheter.

Adkomst

For veibeskrivelse så henvises det til vedlagt kart i salgsoppgaven. Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

I nærheten finner man Hellemyr skole og barnehage. I området er det flere skoler som Fiskå skole, Grim skole og Møvig skole. Av barnehager så har man Skomagergata og Solkollen

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning type vestlandskledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv mellom etasjer og støpte gulv i underetasjen.

Innhold

Vi har et flott rekkehus for salg på Hellemyr. Boligen er fra 1977 og er nylig blitt oppgradert med to nye bad/ wc. Innvendige overflater er fornyet og er blitt svært tiltalende. Boligen går over to etasjer og inneholder: Entreen har god plass med skyvedørsgarderobe. Trappegang med vedovn og varmepumpe. Stort hovedsoverom med eget flislagt bad/ wc. Soverom 2 med god størrelse. Flislagt bad med dusjkabinett. Kjellerstue. Enkelt vaskerom med utslagsvask. Andre etasje har en stor stue med høy himling. Her er vedovn og utgang til veranda. Flott kjøkken med utgang til terrasse Her er integrerte hvitevarer og plass til spisebord. Stort soverom 3. Boligen ligger i enden av rekken og fremstår som godt vedlikeholdt.

Her er barnevennlig beliggenhet uten gjennomgangstrafikk. Flott opparbeidet uteområde med hage som er beplantet, et fint uteområde ved inngangspartiet og en skjermet terrasse på baksiden. Her er gode solforhold og like ved så er det en fin lekeplass. Det medfølger en utvendig bod og parkering i garasjerekke. I nærområdet området finner man skole, barnehage, turløyper, lysløype og badevann. Dette er en spennende bolig i et attraktivt område. Velkommen til visning.

Standard

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og hoder gjennomgående god standard.. Begge bad/ wc ble renover i 2024 samt nytt rør i rør system. Innvendige overflater har fått ny overflatebehandling og er blitt svært tiltalende. Boligen går over to plan og inneholder: Andre etasje: Stue: Stor og luftig stue med høy himling og utgang til veranda. Her er god plass for sittegruppe og spisebord. Oppvarming med vedovn.

Kjøkken: Stort fint kjøkken med innredning i type hvit med fyllingsfronter. Det er fliser mellom benk og overskap. Her er plass for spisebord og det er utgang til terrasse. Integrerte hvitevarer.

Soverom 1: Stort soverom med plass for dobbelseng.

Første etasje:
Vindfang/ entre.
Praktisk inngangsparti med skyvedørsgarderobe. I trappegangen er det vedovn og varmepumpe.

Bad/ wc:
Nyrenovert bad/ wc fra 2024 som er flislagt. Her er servant, dusj og toalett.

Soverom 2:
Stort hovedsoverom med eget bad.

Bad/ wc til soverom:
Nyrenovert bad/ wc fra 2024 som er flislagt. Her er servant, dusj og toalett.

Soverom 3:
Soverommet har god god størrelse.

Kjellerstue:
Fin kjellerstue med god plass.

Vaskerom:
Enkelt vaskerom med utslagsvask.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, parkett og klinkerflis.
Himling: Malte himlingsplater og malt panel.
Vegger: Malt tapet, panelingsplater og panel

Våtrom:
Bad:
Nye overflater fra 2024.
Veggene har fliser og himlingsplater med spotter.
Gulvet er flislagt.
Bad til hoved soverom:
Nye overflater fra 2024.
Veggene har fliser og himlingsplater med spotter.

Gulvet er flislagt.
Vaskerom:
Veggene har malte plater og malt pusset grunnmur.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant.
Kjøkken:
Laminatgulv, panelingsplater på vegger og malt panel i himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Taktekking:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Skulle ha vært et vannbord/beslag i overgang til gavlvegg til nabo. Se også punkt takkonstruksjon.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vannbord/beslag anbefales montert på gavlvegg mot nabo for å unngå elstra fuktbelastning på undertekking med beslag.

Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Dette gjelder på fasader med opprinnelig kledning og da spesielt på endeveggen med gavlvegg.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. En del vedlikehold/utskiftninger må regnes på endeveggen med gavlvegg. Anbefaler at kledning blir byttet på hele endevegg med gavlvegg når en først er i gang. Da kan en opprette ny vindtetting og lufting bak kledningen.

Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Fuktskader på undertaket ved overbygget veranda som mest sannsynlig skyldes noe inndriv av fuktighet.
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Må undersøkes nærmere i fra yttertaket og årsaken utbedres. Ellers vil dette kunne bli en større skade på noe sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:
Noe påbegynnende råteskader på enkelt bord på rekkverket ut i fra stue. Bord ligger noe nær dekke og dermed fare for oppsug av fuktighet.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tiltak:
Enkelte bord på rekkverk på terrasse ut i fra stue må regnes og byttes ut på noe sikt på grunn av skader i nedre del mot dekke på terrasse.

Radon:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendige trapper:Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Konsekvens/tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
 - Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Vannledninger - 2:

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.

Elektrisk anlegg:

Se tilstandsrapport.

Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Fuktsikringen type platon skulle ha hatt en klemlist på toppen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- 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.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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.

Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater

vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade. Noe svelling i bunnen av sponplater ved vaskekum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av veggplater ved oppgradering av rommet må beregnes. Fungerer enda med dette avviket.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Belegget har løsnet fra underlaget nær sluk.
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Må gjøres nærmere undersøkelser om årsak til dette.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran

og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- 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.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr

og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vaskekum bærer preg av slitasje og elde.
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Utskiftning av vaskekum bør beregnes, selv om den

fungerer til formålet.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i garasjeanlegg i rekke.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold gjennom hele dagen.

Forsikringsselskap

Tryg

Diverse

Garasje i rekke er under planlegging for renovering. I et nytt sameie pr. dags dato 10.04.2025 hentes det inn tilbud for arbeidet for hele garasjerekken.

Energi

Oppvarming

Det er vedovn og varmepumpe som er sentral plassert i trappegangen. Peis i stue. På begge bad/wc er det varmekabler.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 13 332

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Det ble fakturert kr 3 258 i termin 1,2 og 3. Termin 4 ble det fakturert kr 3 558

Eiendomsskatt

Kr 3 934 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 811 058 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 244 231 pr 2023

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 14, bruksnummer 1332 i Kristiansand kommune.Gårdsnummer 151, bruksnummer 2245 i Kristiansand kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.12.1977

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (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))

96 100 (Omkostninger totalt)

107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 886 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 897 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 899 800 (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 96 100

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.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Kr 18 750,- Tilretteleggingsgebyr, Kr 7 500,- Oppgjørsvederlag og visninger kr 2 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å dekke alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

12.05.2025

Tilstandsrapport

NITO

📍 Hellemyråsen 17 A, 4628
KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 1332

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 20127-1830

Referansenummer: KE8544

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Hilde Tønnessen



NITO



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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.
Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.
Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging
Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203



Hellemyråsen 17 A, 4628 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1332
4204 KRISTIANSAND

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20127-1830

Befaringsdato: 07.05.2025

Side: 3 av 33

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: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. (etterligning av takstein)
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Eldre takrenner med tilhørende deler av plast. Pipe og luftehatt er helbeslått over tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning type vestlandskledning. Bakveggen er blitt vindtettet, luftet og kledd på nytt. Eldre kledning i fra byggeåret på resterende deler.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som mest sannsynlig er blitt luftet innvendig.
Nyere vinduer av type toppsving og noen større vinduer med fast karm. Et vindu av pvc i kjellerstue.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.
Nyere hoveddør med glass, to balkongdører med høy og middels høy brystning.
Disse dører er funnet i god stand.
Større terrasse bak boligen med tilhørende le/skillevegger og en delvis overbygget terrasse ut i fra stue. Er også en mindre platting ved siden av inngangsparti.
Enkelt mindre trapp til terrasse i fra kjøkken og en steinbelagt trapp opp i fra vei mot hovedinngangen.
Normalt vedlikehold må beregnes på disse trapper.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, parkett og klinkerflis.
Himling: Malte himlingsplater og malt panel.
Vegger: Malt tapet, panelingsplater og panel.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv mellom etasjer og støpte gulv i underetasjen.
Ble målt en mindre høydeforskjell på 6 mm, målt igjennom hele stuen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe med en ny vedovn i stue, noe eldre ovn i hall og en sotluke i hall.
I deler av underetasjen er det utfored vegger under bakkenivå (kjellerstue). Ellers er det synlig pusset og malt grunnmur på vaskerommet.
Ingen unormale utslag på fuktighetsindikator ved søk direkte på grunnmur på vaskerommet.
Hulltaking er foretatt i utfored vegg i kjellerstue, uten å påvise unormale forhold.
Trapp med åpne opptrinn i mellom etasjer.
Innerdører type hvit som har heltre ramme med stor spegel og en glassdør til vindfang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Nye overflater fra 2024.
Veggene har fliser og himlingsplater med spotter.

Gulvet er flislagt med noe nedsenket dusjhjørne og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med dokumentert utførelse og en sluk i dusjhjørne.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt fra vaskerommet, uten å påvise unormale forhold.

Bad til hoved soverom:
Nye overflater fra 2024.
Veggene har fliser og himlingsplater med spotter.
Gulvet er flislagt med noe nedsenket dusjhjørne og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med dokumentert utførelse og en sluk i dusjhjørne.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Våtsone i mot nabo og fliselagt hoved bad)
Ingen indikasjoner på fukt ved søk i dusjhjørne og andre våtsoner ved hjelp av en fuktighetsindikator.

Vaskerom:
Noe eldre overflater.
Veggene har malte plater og malt pusset grunnmur.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en stråleovn på vegg som varmekilde.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under vaskekum.
Rommet har en eldre vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i grunnmur, som nå har en slange for tørketrommel.
Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, panelingsplater på vegger og malt panel i himling.
Innredning type hvit med fylling fronter.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til begge bad og kjøkken med et fordelerskap som er plassert på vaskerommet.
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeåret på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i trappeoppgangen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.
Sikringsskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Boligen har røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Delvis utspringet tomt.
Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Noe synlig fuksikring av type platon inntil grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.
Kun mindre deler av grunnmur er synlig for vurdering.
Forstøtningsmur er av betongstein mot vei.
Svak skråned tomt på siden av bygningen.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL)
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

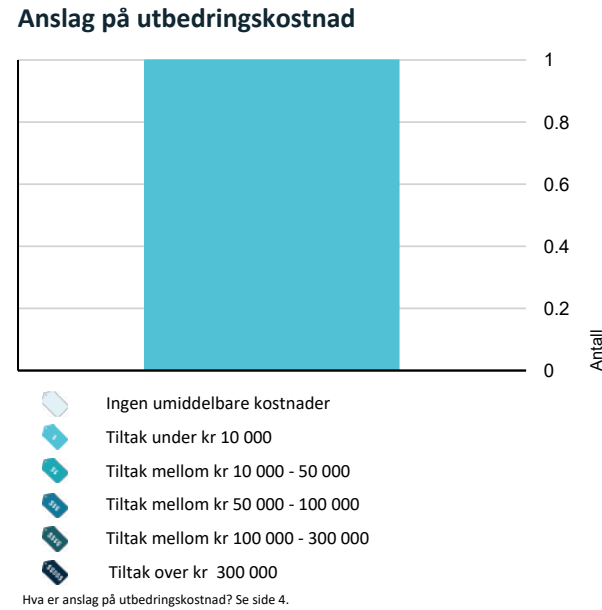
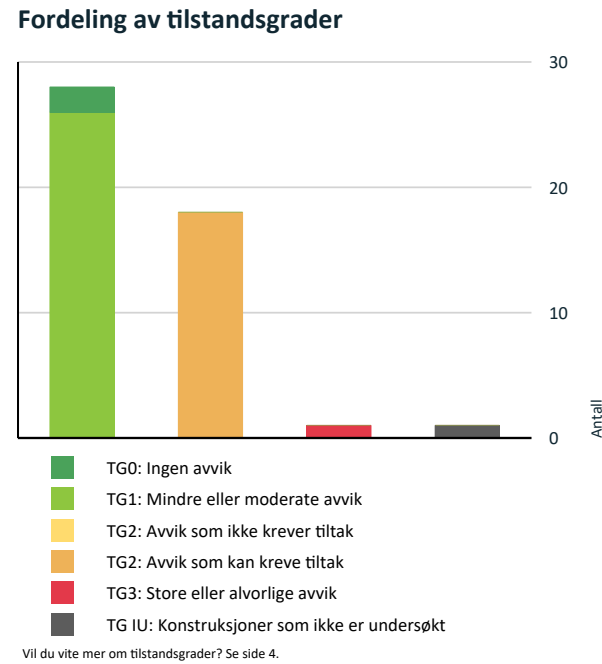
Gå til side

Rekkehus

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

Toalettrom er bygget om til bad og gang med tre boder er gjort om til en kjellerstue. (Bruksendring)

Sammendrag av boligens tilstand



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Våtrom > Underetasje > Bad til hoved soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Radon Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
!	Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Avtrekk 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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1977

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. (etterligning av takstein) Taket er besikttet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skulle ha vært et vannbord/beslag i overgang til gavlvegg til nabo. Se også punkt takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannbord/beslag anbefales montert på gavlvegg mot nabo for å unngå elstra fuktbelastning på undertekking med beslag.



Deler av taktekinge



Normal slitasje.



Overtgang til nabo sin gavlvegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Eldre takrenner med tilhørende deler av plast. Pipe og luftehatt er helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Deler av takrenner med tilhørende deler.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning type vestlandskledning. Bakveggen er blitt vindtettet, luftet og kledd på nytt. Eldre kledning i fra byggeåret på resterende deler.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder på fasader med opprinnelig kledning og da spesielt på endeveggen med gavlvegg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

En del vedlikehold/utskiftninger må beregnes på endeveggen med gavlvegg. Anbefaler at kledning blir byttet på hele endevegg med gavlvegg når en først er i gang. Da kan en opprette ny vindtetting og lufting bak kledningen.

Tilstandsrapport



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Bakveggen er kledd og luftet på nytt



Lite/ingen lufting bak opprinnelig kledning.



Noe råteskader på endeveggen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som mest sannsynlig er blitt luftet innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskader på undertaket ved overbygget veranda som mest sannsynlig skyldes noe inndriv av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må undersøkes nærmere i fra yttertaket og årsaken utbedres. Ellers vil dette kunne bli en større skade på noe sikt.

Tilstandsrapport



Mindre loft over deler av stue.



Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon



Fuktskader på undertaket ved overbygget veranda.

TG 1 Vinduer

Nyere vinduer av type toppsving og noen større vinduer med fast karm. Et vindu av pvc i kjellerstue.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

TG 1 Dører

Nyere hoveddør med glass, to balkongdører med høy og middels høy brystning.
Disse dører er funnet i god stand.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse bak boligen med tilhørende le/skillevegger og en delvis overbygget terrasse ut i fra stue. Er også en mindre platting ved siden av inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Noe påbegynnende råteskader på enkelt bord på rekkverket ut i fra stue. Bord ligger noe nær dekke og dermed fare for oppsug av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

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

Enkelte bord på rekkverk på terrasse ut i fra stue må beregnes og byttes ut på noe sikt på grunn av skader i nedre del mot dekke på terrasse.

Tilstandsrapport



Deler av terrasse bak boligen.



Deler av større terrasse ut i fra stue.

TG 3 Utvendige trapper

Enkelt mindre trapp til terrasse i fra kjøkken og en steinbelagt trapp opp i fra vei mot hovedinngangen.
Normalt vedlikehold må beregnes på disse trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

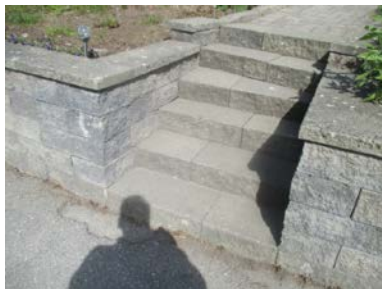
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mindre trapp til terrasse bak boligen.



Trapp opp i fra vei.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, parkett og klinkerflis.
Himling: Malte himlingsplater og malt panel.
Vegger: Malt tapet, panelingsplater og panel.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv mellom etasjer og støpte gulv i underetasjen.
Ble målt en mindre høydeforskjell på 6 mm, målt igjennom hele stuen.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med en ny vedovn i stue, noe eldre ovn i hall og en sotluke i hall.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Ny ovn i stue.



Vedovn i hall



Sotluke i hall.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I deler av underetasjen er det utfored vegger under bakkenivå (kjellerstue). Ellers er det synlig pusset og malt grunnmur på vaskerommet. Ingen unormale utslag på fuktighetsindikator ved søk direkte på grunnmur på vaskerommet. Hulltaking er foretatt i utfored vegg i kjellerstue, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking i kjellerstue.



Deler av tilbakefylt grunnmur.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp med åpne opptrinn i mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Trapp mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører type hvit som har heltre ramme med stor spegel og en glassdør til vindfang.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himlingsplater med spotter.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med noe nedsenket dusjhjørne og har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Smøremembran med dokumentert utførelse og en sluk i dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.



Innredningen

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.



Vifte i himling

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerommet, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking fra vaskerommet

UNDERETASJE > BAD TIL HOVED SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himlingsplater med spotter.

UNDERETASJE > BAD TIL HOVED SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med noe nedsenket dusjhjørne og har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD TIL HOVED SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med dokumentert utførelse og en sluk i dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD TIL HOVED SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport



Dusjhjørne.



Innredning

UNDERETASJE > BAD TIL HOVED SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.



Vifte i himling.

UNDERETASJE > BAD TIL HOVED SOVEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Våtzone i mot nabo og fliselagt hoved bad)
Ingen indikasjoner på fukt ved søk i dusjhjørne og andre våtsoner ved hjelp av en fuktighetsindikator.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og malt pusset grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade

Noe svelling i bunnen av sponplater ved vaskeikum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av veggplater ved oppgradering av rommet må beregnes. Fungerer enda med dette avviket.

Tilstandsrapport



Noe fuktskader i bunnen av veggplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en stråleovn på vegg som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget har løsnet fra underlaget nær sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må gjøres nærmere undersøkelser om årsak til dette.



Belegget løsnet noe fra underlaget.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under vaskeikum.

Vurdering av avvik:

- 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.

Tilstandsrapport



Eldre sluk under vaskekum

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har en eldre vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskekum bærer preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av vaskekum bør beregnes, selv om den fungerer til formålet.



Eldre vaskekum og blandebatteri.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i grunnmur, som nå har en slange for tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking i vegg mot bad.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, panelingsplater på vegger og malt panel i himling.
Innredning type hvit med fylling fronter.

HOVED > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til begge bad og kjøkken med et fordelerskap som er plassert på vaskerommet.



Innvendig stoppekran på vaskerommet



Fordelerskapet er plassert på vaskerommet.

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeåret på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i trappeoppgangen.



Varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.



Ny bereder på vaskerommet.

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.

Sikringsskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 1977.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I samband med arbeider på to bad.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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 En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.

TG 0 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 røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Delvis utspringet tomt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Noe synlig fuktsikring av type platon inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Fuktsikringen type platon skulle ha hatt en klemlist på toppen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- 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.



Synlig fuktsikring inntil grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden. Kun mindre deler av grunnmur er synlig for vurdering.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av betongstein mot vei.



Forstøtningsmur mot vei.

TG 0 Terrengforhold

Svak skråned tomt på siden av bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Bygninger på eiendommen

Frittstående bod



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Ny takrenne i stål med tilhørende deler.
- Taktekingen har normal slitasje.
- Ellers må vanlig normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje i rekke.



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Beskrivelse

- Eldre slitt bygning.
- Bakvegg er murt opp av lettkinkerblokker.
- Plassbygget sperrekonstruksjon med rupanel som undertak.
- Slitt/skadet takteking.
- Større oppgraderinger av denne bygningen i felleskap må beregnes.
- Se også egenerklæring.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

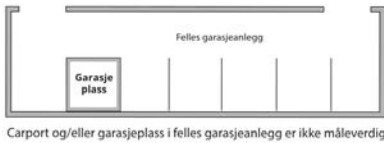
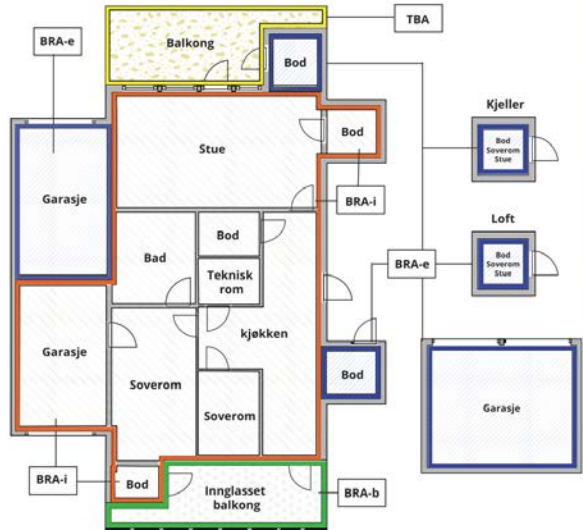
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	65			65	38
Underetasje	60			60	6
SUM	125				44
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Stue, Kjøkken, Soverom		
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Bad til hoved soverom, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Toalettrom er bygget om til bad og gang med tre boder er gjort om til en kjellerstue. (Bruksendring)

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: To nye bad og rep i rundt takgjennomføring på yttertaket.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Frittstående bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)					
Hoved		3			3		3	6
SUM		3					3	6
SUM BRA	3							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Bod	

Kommentar

Boden har for lav takhøyde til å være målbar i sin helhet. Resterende deler er tatt med under (ALH)

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje i rekke.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	125	0
Frittstående bod	0	3
Garasje i rekke.	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Hilde Tønnessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	1332		0	268.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hellemyråsen 17 A							
Hjemmelshaver Tønnessen Hilde							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	13.12.1976		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	08.05.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408250086

Selger 1 navn

Hilde Tønnessen

Gateadresse

Hellemyråsen 17A

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4628

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

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalendr.

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

Beskrivelse

Etter renovering av nytt bad ble det oppdaget fuktskade i et hjørne i taket. Skaden ble sporet til luftehatt på taket, hvor det ble funnet kondens under plast. Skaden er utbedret og ordnet opp i av Salvesen Blikk & Ventilasjon..

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering av to nye bad, vinter 2024 Nytt rør i rør system. 2024 Byttet varmtvannsbereder. januar 2025 Ny oppvaskmaskin kjøkken 2025 og vannkran på kjøkken 2024. Alt utført av Aamodt VVS, Søgne.

Arbeid utført av

Aamodt VVS

Filer

IMG_5084.pdfIMG_5083.pdfIMG_5082.pdfIMG_5103.pdfIMG_5102.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Alt nytt.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

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, fuktinnsig, 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

Beskrivelse

Fukt på tak ved lufting - utbedret. Utetthet i tak over terrasse, yttervegg bør byttes ut. Garasje i rekke er under planlegging, for renovering, i et nytt sameie. pr dags dato 10.04.25 hentes det inn tilbud for arbeidet på hele garasjerekken. Ingen bestemmelser er tatt foreløpig, som jeg har kjennskap til.

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

Beskrivelse

Maur ute i sesong, ikke observert inne.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Montering av takrenne på bod utført av familie. Ny inngangsdør utført av familie og faglært snekker på fritid.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tettet rundt luftehatt på taket.

Arbeid utført av

Salvesen Blikk og Ventilasjon AS

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

Beskrivelse

Det planlegges renovering av garasjeanlegg. Som eier har jeg lagt inn ønske om mulighet for Elbil lading på tilhørende plass, det kan endres av ny eier om ønskelig.Utenom har plassen lecablokk vegger og trenger da kun nytt tak, samt en oppgradering av motor på garasjeport. Virker ikke og må løftes manuelt pr dags dato.

Dokumenter

IMG_5104.pdf

IMG_5105.pdf

Document reference: 1408250086

Initialer selger: HT

3

72

Tilleggskommentar

Ny vedovn montert i stue av Varne i Sør AS, januar 2024.

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 næringseiendom

• 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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: 1408250086

Initialer selger: HT

4

73

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Tønnessen	c4211cd006955e0c96182f2 d284785d1735d277f	10.04.2025 18:14:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408250086

- 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>



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

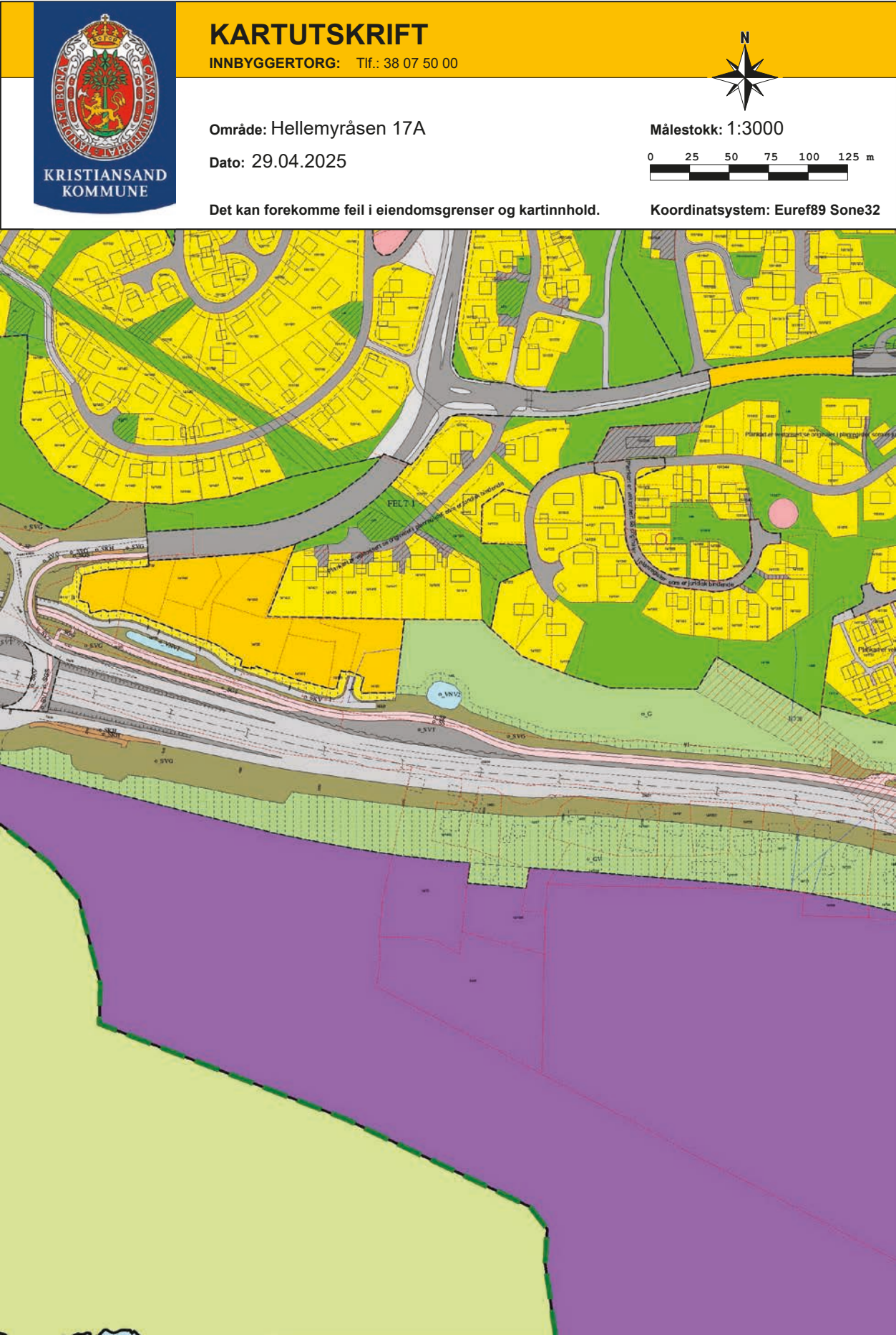
Viktige avtalerettslige forhold

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



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Hellemysrområdet, felt IV
i Kristiansand kommune.

Stadfestet 14. 05. 1974

§ 1.

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Det regulerede området skal innenfor reguleringsgrense bebygges som angitt i planen med hensyn til husplasseringer og møneretning. Møneretningen regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til ulempe for omliggende tomter eller for området som helhet.

§ 3.

I rekkehus området skal bebyggelsen oppføres i 2 etasjer eller med 1 etasje + underetasje hvor terrenget tilsier dette. Hus i samme rekke skal ha ens takvinkel som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Frittliggende bebyggelse skal oppføres i 1 etasje eller i 1 etasje med underetasje hvor terrenget tilsier det. Takvinkelen skal være ca. 23°.

§ 5.

Fellesgarasjeanlegg i området skal plasseres hvor angitt på reguleringsplanen, og skal utformes under ett for hver gruppe. Garasjer i forbindelse med bolighus skal utformres som dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 6.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe og gateflukt får en harmonisk utførelse. Utvendig farge skal godkjennes av bygningsrådet.

84

85

BYGGEOMRÅDE FOR



ENEBOLIGER



KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE



BLOKK-BEBYGGELSE - TERRASSEHUS



GARASJER



PARKERINGSPLASSER

TRAFIKKOMRÅDE FOR:



OFFENTLIGE VEIER



SNØRYDN. PLASS HVOR VEI I SKJÆRING



GANGVEIER - 3,5 m bredd



SOMMERSTIER



PRIVATE ATKOMSTVEIER



FRIOMRÅDE

MILJØVERNDEP.

1640 | 24. 7. 73

PL.



87



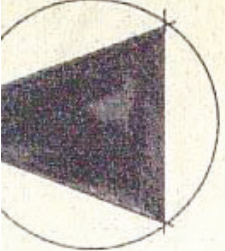
LEKEPLASS



PLANENS BEGRENSNING



FRISIKTLINJE



M = 1 : 500

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hellemyråsen		17			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	rekkehus	27.9.74	dato 11.5.76	sak	458/76
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
KOB		Vestre Strandgate 42			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Sørplan A/S		Skippergaten 21			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
v/Kristian Arnesen		Lumberkrysset			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kristiansand den 22. desember 1977


bygningssjefen


S. Pedersen

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ brannvesenet
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Sørplan A/S
Skippergt. 21
KRISTIANSAND S.

1181/74 11. mai 1976
SP/rh

HELLEMYRÅSEN 17 - REKKEHUS

Deres byggemelding av 27.9.1974 m/tilleggsekspedisjon av 2.3.76.

Terrenget tilsier at i begge gavler må veggene i hele underetasjen utføres av betong så det kan tilfylles mot dem.

Revidert tegning bes innsendt.

Forøvrig kan rekkehuset m/frittliggende boder tillates oppført på følgende vilkår:

Ansvarshavende/byggherren foretar utstikking av bygningen og sikring av de blå boltene i retning og høyde. Før gravings- eller sprengningsarbeider tillates påbegynt skal bygningskontrollen varsles for kontroll av utstikkingen og sikring av boltene.

Ingen gravings- eller sprengningsarbeider tillates påbegynt før:

- a) Gebyr kr. 1050.- er innbetalt.
- b) Ansvarshavende har undertegnet byggekort.
- b) Utstikking av bygningen er foretatt
- ~~a)~~ Biloppstillingsplasser må skaffes i fellesanlegg. Innflytting må ikke finne sted før de er opparbeidet.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes.

Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 666.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm. kamstål. Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle). Eventuell forstøtningsmur og innhegning mot vei må anmeldes særskilt, jfr. bygningslovens § 93 e.

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Skillevegger mellom leilighetene må utføres som forskriftsmessige lydisolerende B-30 vegger.

Den tennvernende kledningen må gå helt opp til takbord, og hvor huset er trappet, må også den delen av skilleveggen som vender mot friluft utføres som B-30, d.v.s. med tennvernende kledning

Rune Flood-Engebretsen
Hellemyråsen 17 A
4628 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Date:

HV/97/6742/971048/L42&47 24.06.1997

HELLEMYRÅSEN 17 A OG B - UTVIDELSE AV VERANDA

Plan- og bygningssjefen godkjenner søknad av 09.05.97 og gir byggetillatelse på følgende vilkår :

1. Utførelse må tilpasses veranda i Hellemyråsen 17 c.
2. Plan- og bygningsetaten varsles når arbeidet er utført.
3. Gebyr kr 440.- må innbetales. Gebyret er for begge verandaer. Faktura ettersendes til Rune Flood-Engebreetsen.

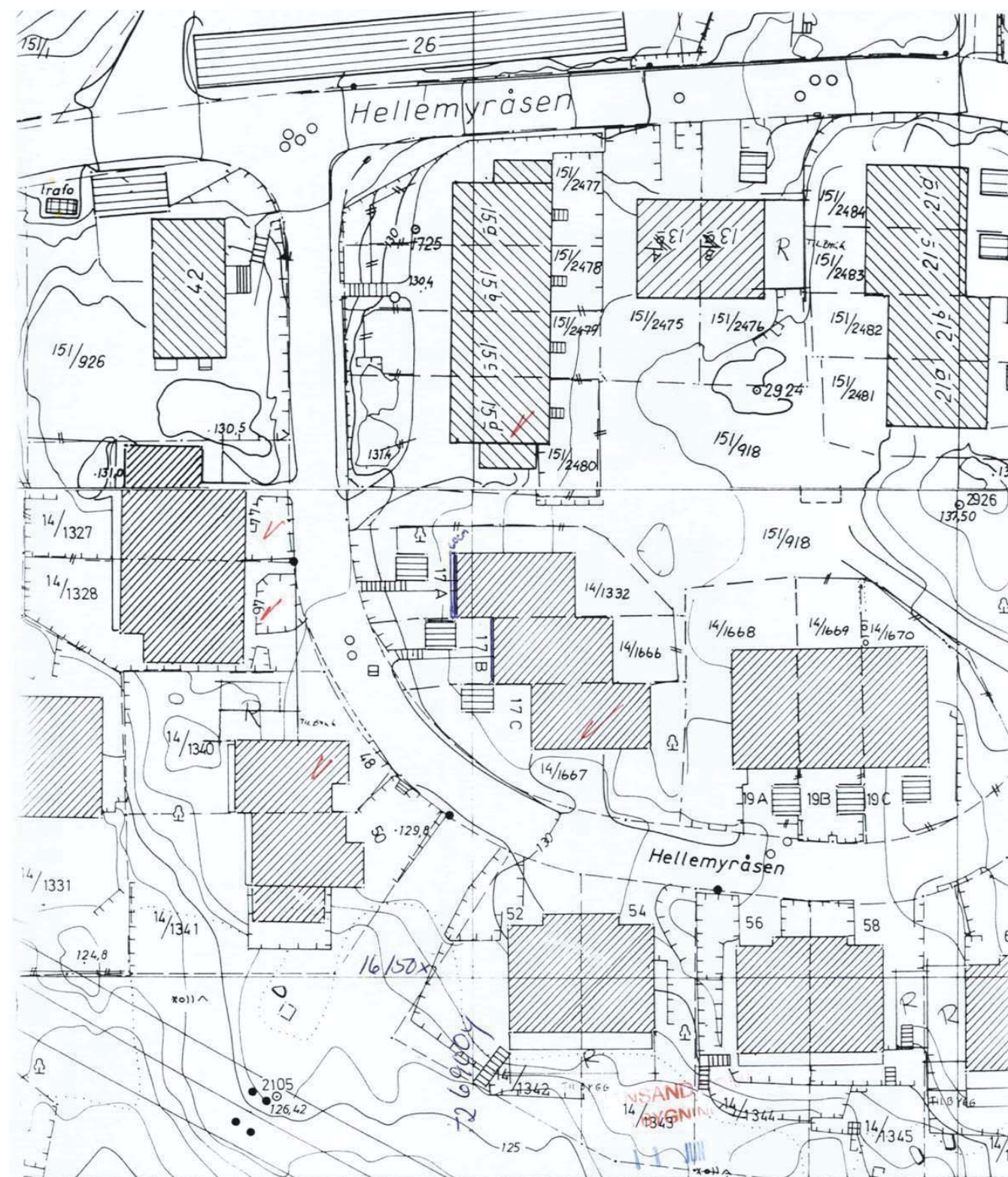
Ett sett dokumenter returneres.

Med hilsen

Harry Valdal
Avd.ingeniør

Vedlegg.

Kopi: Egil A. Hortman, Hellemyråsen 17b, 4628 Kristiansand



FORENKLET SITUASJONSKART FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER KRISTIANSAND KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET

GNR 14 BNR 1332 + 1666 Målestokk = 1: 500
 Adresse: Hellemyråsen 17A Kartblad: - 268 / 159
 Innmålte eiendomsgrenser + 178 166, 94, 84 m

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottati 2 3 AAAA

Төрөл бүлгээр хото



Kristiansand
kommune

TØNNESSEN HILDE
HELLEMYRÅSEN 17A
4628 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500755719

Kundenr. 4068010
Fakturadato 28.02.2024

Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04068010500000021
Fakturabeløp NOK 3258,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 14/1332/0/0/1 - HELLEMYRÅSEN 17 A
Eier TØNNESSEN HILDE

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	122	m2	8,90	1	010124	310324	271,45	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	122	m2	19,58	1	010124	310324	597,19	25%
EIENDOMSSKATT	1900500	kr	2,07	1	010124	310324	983,50	
			Netto				2803,14	
			MVA				454,91	
			Øreavrunding				-0,05	
			Å betale NOK				3258,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1819,64, MVA: 454,91

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04068010 AvtaleGiroreferanse 04068010500000021



Kristiansand
kommune

TØNNESSEN HILDE
HELLEMYRÅSEN 17A
4628 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500804442

Kundenr. 4068010
Fakturadato 29.04.2024

Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04068010500000039
Fakturabeløp NOK 3258,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 14/1332/0/0/1 - HELLEMYRÅSEN 17 A
Eier TØNNESSEN HILDE

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	122	m2	8,90	1	010424	300624	271,45	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	122	m2	19,58	1	010424	300624	597,19	25%
EIENDOMSSKATT	1900500	kr	2,07	1	010424	300624	983,50	
			Netto				2803,14	
			MVA				454,91	
			Øreavrunding				-0,05	
			Å betale NOK				3258,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1819,64, MVA: 454,91

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04068010 AvtaleGiroreferanse 04068010500000039



Kristiansand kommune

TØNNESSEN HILDE
HELLEMYRÅSEN 17A
4628 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500853133
Kundenr. 4068010
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04068010500000047
Fakturabeløp NOK 3258,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 14/1332/0/0/1 - HELLEMYRÅSEN 17 A
Eier TØNNESSEN HILDE

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	122	m2	8,90	1	010724	300924	271,45	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	122	m2	19,58	1	010724	300924	597,19	25%
EIENDOMSSKATT	1900500	kr	2,07	1	010724	300924	983,50	
			Netto				2803,14	
			MVA				454,91	
			Øreavrunding				-0,05	
			Å betale NOK				3258,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1819,64, MVA: 454,91

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04068010 AvtaleGiroreferanse 04068010500000047



Kristiansand kommune

TØNNESSEN HILDE
HELLEMYRÅSEN 17A
4628 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500901867
Kundenr. 4068010
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04068010500000054
Fakturabeløp NOK 3588,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 14/1332/0/0/1 - HELLEMYRÅSEN 17 A
Eier TØNNESSEN HILDE

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	110,40	1/1	011024	311024	110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	110,40	1/1	011124	301124	110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	110,40	1/1	011224	311224	110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	90,49	1/1	011024	311024	90,49	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	90,49	1/1	011124	301124	90,49	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	90,49	1/1	011224	311224	90,49	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	206,60	1/1	011024	311024	206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	206,60	1/1	011124	301124	206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	206,60	1/1	011224	311224	206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	199,07	1/1	011024	311024	199,07	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	199,07	1/1	011124	301124	199,07	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	199,07	1/1	011224	311224	199,07	25%
EIENDOMSSKATT	1900500,00	kr	2,07	1/1	011024	311224	983,50	

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04068010 AvtaleGiroreferanse 04068010500000054



Kristiansand
kommune

TØNNESSEN HILDE
HELLEMYRÅSEN 17A
4628 KRISTIANSAND S

Eiendom 14/1332/0/0/1 - HELLEMYRÅSEN 17 A
Eier TØNNESSEN HILDE

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE
FEIE -OG TILSYNSGEBYR

Grunnlag MVA høy sats: 1819,68, MVA: 454,92

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500901867
Kundenr. 4068010
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04068010500000054
Fakturabeløp NOK 3588,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
1,00 stk	330,00	1/1 010124-311224	330,00	
	Netto		3133,18	
	MVA		454,92	
	Øreavrunding		-0,10	
	Å betale NOK		3588,00	



Deres ref./deres dato:

TØNNESSEN HILDE
Hellemyråsen 17A
4628 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
Torjus Granli Lindberg

Dato: 19.12.2024

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Hellemyråsen 17A-H0101
Gårds- og bruksnr: 4204-14/1332

Vi varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen 4204-14/1332, Hellemyråsen 17A-H0101 den 18.12.2024

Tiltak: Tilsyn
Status: Ikke utført
Årsak ikke utført: Eier ringer tilbake

Tiltaket ble ikke gjennomført.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Torjus Granli Lindberg på telefon 47658881 eller på e-post til Torjus.Granli.Lindberg@kbr.no.

Med hilsen
Brannvesenet

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn),
røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem
Avvik: for brensel. Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om
brannforebygging § 6.

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04068010 AvtaleGiroreferanse 04068010500000054

Anmerkning:

Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:

Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

-
- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
-
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
-
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 29.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Planstatus	Kilde: Kristiansand kommune
---------	------------	-----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 14 Bruksnr.: 1332

Adresse: Hellemyråsen 17A, 4628 KRISTIANSAND S

Referanse: 1408250086

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	bolig

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 29.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Kristiansand kommune
---------	------------------------------------	-----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 14 Bruksnr.: 1332

Adresse: Hellemyråsen 17A, 4628 KRISTIANSAND S

Referanse: 1408250086

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:

Hellemyråsen 17A
4628 KRISTIANSAND S

Meglerforetak:

Aktiv Sørlandet

Saksbehandler:

Tommy Svendsen

Oppdragsnummer:

Telefon:

464 32 223

E-post:

tommy.svendsen@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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

102

aktiv.
Tar deg videre