

aktiv.





Faglig leder/ Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Muzafar Ahmad Munsoor
Rai

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 194/194 kvm
Tomtstr.: 131.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 116, bnr. 345
Gnr. 116, bnr. 348
Oppdragsnr.: 1411250120

Rekkehus i attraktivt område - Praktikantdel i underetasjen - Garasje m/ elbil-lader - Terrasser på tot.

Strøken familiebolig med praktikantdel i underetasjen. Eiendommen ligger i et rolig, familievennlig område på Justvik, kun en kort kjøretur fra Kristiansand sentrum, 2 min gåavstand til skole og bussholdeplass samt nærhet til lekeplasser, fotballbane og dagligvarebutikk. Boligen byr på 5 soverom, solrike uteplasser, garasje med elbil-lader, romslig stue og kjøkken samt vaskerom.

Verdt å merke seg:

- 5 soverom + sovealkove
- Solrike uteplasser
- Praktikantdel - er p.t. utleid for kr 6 900,-
- Garasje med elbil-lader
- Kort vei til lekeplasser, skole og dagligvare

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	75
Energiattest	125
Nabolagsprofil	131
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 194 m²

BRA totalt: 194 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 70 m² Bad, kjøkken, stue, sovealkove og vaskerom

1. etasje

BRA-i: 78 m² Hall m/trapp, bad, stue, kjøkken og soverom

2. etasje

BRA-i: 46 m² 4 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

Underetasje

6 m²

1. etasje

31 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

131.4 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område på Justvik, bare en kort kjøretur fra Kristiansand sentrum. Her bor du i et fredelig og etablert nabolag, hovedsakelig bestående av eneboliger. Boligen er lett tilgjengelig fra Justvik skole (1.-7. trinn), flere lekeplasser, en fotballbane og Joker-butikk. I tillegg er det bare en kort kjøretur til

Havlimyra ungdomsskole, flere barnehager, samt Rema 1000 og COOP Extra Fagerholt. Ønsker du større utvalg, tar det kun 12-13 minutter med bil til Kristiansand sentrum, som byr på et rikt utvalg av bymessige fasiliteter. Sørlandssenteret ligger også nært, med et variert og godt servicetilbud.

Justvik gir deg nærhet til naturen. Boligen ligger i umiddelbar nærhet til Hemningsvannet, som har flere fine badeplasser, samt en flott tursti rundt Grovannet. I Jegersberg finner du merkede turløyper i et av byens vakreste turterreng, med muligheter for både bading og fiske. Gillsvannet, som ligger i nærheten, har flere fine badeplasser.

Er du glad i båt, kan det nevnes at Justvikbukta har en småbåthavn. Herfra er det lett å komme seg ut i Kristiansandsfjorden, hvor det er gode muligheter for både fiske og sjømatfangst.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

Taktekkingen er av betongtakstein.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har flere malte trevinduer med 2-lags glass av eldre dato. I deler av boligen er det nyere malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Utvendige trapp av tre.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett/laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har tretrapper. Innvendig har boligen malte dører av tre.

Våtrom

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/hybel

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malt panel. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Vaskerommet er av eldre dato. Rommet inneholder: innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater. Rommet er ventilert med ventil i taket. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenen i hybel har ventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstankene er på ca. 200 og 300 liter. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Eventuelt drenering er fra byggeår. Det er stedvis noe synlig fuktsikring. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Rundt boligen er det etablert fall bort fra murene. Avløpsrør er av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledninger av metall er tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 03.12.2021.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 1994

Hvor lenge har du eid boligen?

- 30 år og 4 måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Storebrand - 3319457

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

- Ja, kun av faglært. Alle tre bad ble pusset opp av godkjent firma i 2006. Husker ikke firmanavn lenger og garanti-/reklamasjonsperioden er utløpt.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja, komplett oppussing ble utført. Ukjent hvorvidt sluk ble oppgradert, men bad i 3. etasje ble nyetablert på dette tidspunktet.

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

- Sprekk som er utbedret en gang på vegg bakside (mot kjellertrapp).

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

- For omtrent 5 år siden ble det oppdaget mus inne i huset, og det ble iverksatt omfattende tette-tiltak i samråd med forsikringsselskapets skadedyrfirma. For omtrent 3 år siden ble det registrert lyder i vegg/tak. Forsikringsselskapets skadedyrfirma gjennomførte en kontroll og konkluderte med at alle mulige tettetiltak var utført. På dette tidspunktet ble det inngått avtale med et skadedyrfirma for utvendig bekjempelse. Det har ikke vært noen problemer siden.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. I forbindelse med oppussing av stuen for omtrent 10 år siden ble trekkearbeidet utført egenhendig, mens koblingsarbeidet ble utført av et godkjent elektrofirma. Denne arbeidsfordelingen ble avtalt med elektrofirmaet og skal være i henhold til gjeldende regelverk. Varmekablene i gangen ble lagt og koblet på egeninnsats i 2013, etter konsultasjon med en venn som er elektriker. Strømtilførsel fra sikringssskap til garasje er utført av elektriker, mens intern strøm i garasjen, inkludert belysning, er trukket og koblet på egeninnsats. Noe trekke- og koblingsarbeid i 2. etasje kan ha vært utført på egeninnsats i forbindelse med oppgradering av overflater i perioden 2012–2013. I forbindelse med oppgradering av underetasje/utleiedel er vifte på bad i kjeller skiftet ut på egeninnsats, og det kan ha

blitt utført mindre justeringer av elektropunkter på kjøkken. Generelt kan enkelte punkter, særlig i kjeller, 2. etasje og garasje, ha vært utført på egeninnsats

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Det er montert elbillader i garasjen. Jobben er utført av Elpunkt AS.

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

- Ja, av faglært og utfaglært/egeninnstats/dugnad. Store deler av boligen er pusset opp på egeninnsats i flere omganger: Loftetasjen og soverom i 1. etasje ble pusset opp rundt 2012, med oppgradering av overflater som nye veggplater, parkett, tapet og maling. Gangen ble pusset opp i 2013, med legging av varmekabler, påstøp og fliser på egeninnsats. I cirka 2015 ble alle overflater i stue og kjøkken oppgradert, og nytt kjøkken ble montert på egeninnsats. Stuen ble utvidet innenfor et område som tidligere var overbygd tak (kan sammenlikne nye og eldre tegninger i kommunens byggesaksarkiv). Bærekonstruksjon for (1) ny utsparing til vinduer og dører og (2) flytting av en underliggende drager på kjøkken til en skjult drager i etasjeskilleren ble utført av byggmester Oddbjørn Hærås. Elektroarbeid ble utført av Team Elektro AS, mens rør- og VVS-arbeid, inkludert nytt vannutkast på verandasiden, ble utført av Egelandrør. Veranda på søyler, rekkverk, platting/levegg i hage, platting ved inngang til underetasje og platting ved inngangsdør, inkludert rekkverk, ble oppført på egeninnsats i perioden 2015–2016. Overflater i utleiedelen/praktikantdelen ble oppgradert i cirka 2021, inkludert montering av nytt kjøkken. Arbeidene ble gjennomført på egeninnsats. Rundt 2012 ble det lagt panel på bjelkelaget i garasjen, og en Pocket-trapp ble montert for å etablere et bortstuiingsloft. Eier har forsøkt å inkludere alle tiltak som er, eller kan ha vært, utført på boligen. Det tas forbehold om at enkelte opplysninger kan være uteglemt. Arbeid utført av Byggmester Oddbjørn Hærås / Egeland rør / Team elektro AS.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Praktikant-/utleiedelen er godkjent med ferdigattest på grunnlag av fremlagt nye tegninger i forbindelse med bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i 2021.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja, det er mottatt ferdigattest i 2021.

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

- Bruksendret underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel i 2021.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja, ref. byggesaksarkiv: <https://opengov.360online.com/Cases/KRSANDEBYGG/Case/Details/210366?documentID=710277>

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?

- Detaljplan for Grostølveien 8, 10 og 12: Formålet med detaljplanen er å legge til rette for bygging av 7-8 nye boenheter med tilhørende infrastruktur som veier, parkering, mm. Planen legger til rette for utvidelse og oppgradering av eksisterende veinett i Grostølveien. <https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-ogeiendom/plan-og-bygg/reguleringsplan/reguleringsplaner-under-arbeid/alfabetisk-liste/grostolveien-8-10-og-12/>

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

- Det er gjennomført tilstandsvurdering av takstmann ifm. salgsprosessen våren 2025.

Tilleggs kommentar:

Eier har forsøkt å inkludere alle tiltak som er, eller kan ha vært, utført på boligen. Det er etter beste evne opplyst om hva som er utført på egeninnsats, og hva som er utført av faglærte, for eksempel elektroarbeider. Eier har bodd i boligen over en lengre periode, og hele huset er oppgradert i flere omganger, med betydelig arbeid utført på egeninnsats. Det tas forbehold om at enkelte opplysninger kan være uteglemt.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Hall m/trapp, bad, kjøkken, stue og soverom

2. etasje: Bad, soverom og 4 soverom

Underetasje/hybel: Stue, kjøkken, sovealkove, bad, vaskerom og bod

Garasje med elbil-lader.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Utvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vartm vannstank - 2

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater gulv

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom under terreng
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og dremering
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > Underetasje > Bad Hybel > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Bad Hybel > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Underetasje > Bad Hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken hybel > Avtrekk
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven. Vi ber alle interessenter om å gjøre seg kjent med denne før budgivning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje med elbil-lader.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og varmekabler i baderomsgulv samt vedovn i hovedetasje.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk for 2024. Strømforbruk kan variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 16 444

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er kr 16 444,- for 2024. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Beregnet årsbeløp for renovasjon for 2025 er kr 3 168,00,-

Renovasjon faktureres av Avfall Sør, og blir beregnet etter faktisk forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 4 588

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4588,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 025 434

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 101 736

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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 116, bruksnummer 345 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 116, bruksnummer 348 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/116/345:

11.07.1989 - Dokumentnr: 10396 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:116 Bnr:41

20.07.1990 - Dokumentnr: 9817 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:116 Bnr:352

23.09.1992 - Dokumentnr: 10512 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 345430 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:116 Bnr:345

11.07.1989 - Dokumentnr: 10399 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:116 Bnr:41

30.07.1993 - Dokumentnr: 10831 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1795417 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:116 Bnr:348

4204/116/348:

11.07.1989 - Dokumentnr: 10396 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:116 Bnr:41

20.07.1990 - Dokumentnr: 9817 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:116 Bnr:352

23.09.1992 - Dokumentnr: 10512 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 345430 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:116 Bnr:345

11.07.1989 - Dokumentnr: 10399 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:116 Bnr:41

30.07.1993 - Dokumentnr: 10831 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1795417 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:116 Bnr:348

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.12.1990. Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tileggsdel til hoveddel datert 03.12.2021. Rommene er på godkjente byggetegninger fra 26.06.2000 avsatt til disponible rom, og inngår som tileggsdel. I søknaden er disse rommene bruksendret til treningsrom, kjøkken, bad, stue og sovealkove.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.12.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er uregulert, men som i kommuneplanen er avsatt til boligformål.

Plansaker i området:

Detaljplan for Grostølveien 8, 10 og 12: Formålet med detaljplanen er å legge til rette for bygging av 7-8 nye boenheter med tilhørende infrastruktur som veier, parkering, mm. Planen legger til rette for utvidelse og oppgradering av eksisterende veinett i Grostølveien. <https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-ogeiendom/plan-og-bygg/reguleringsplan/reguleringsplaner-under-arbeid/alfabetisk-liste/grostolveien-8-10-og-12/>

Eiendommen ligger i et flomutsatt område.

Adgang til utleie

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

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (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))

101 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 102 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 104 800 (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 101 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 8 990 Markedspakke
- 9 990 Oppgjørshonorar
- 15 990 Tilretteleggingsgebyr
- 1 900 Visninger per stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Gaute Kverneland
Faglig leder/ Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

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

Salgsoppgavedato

04.04.2025















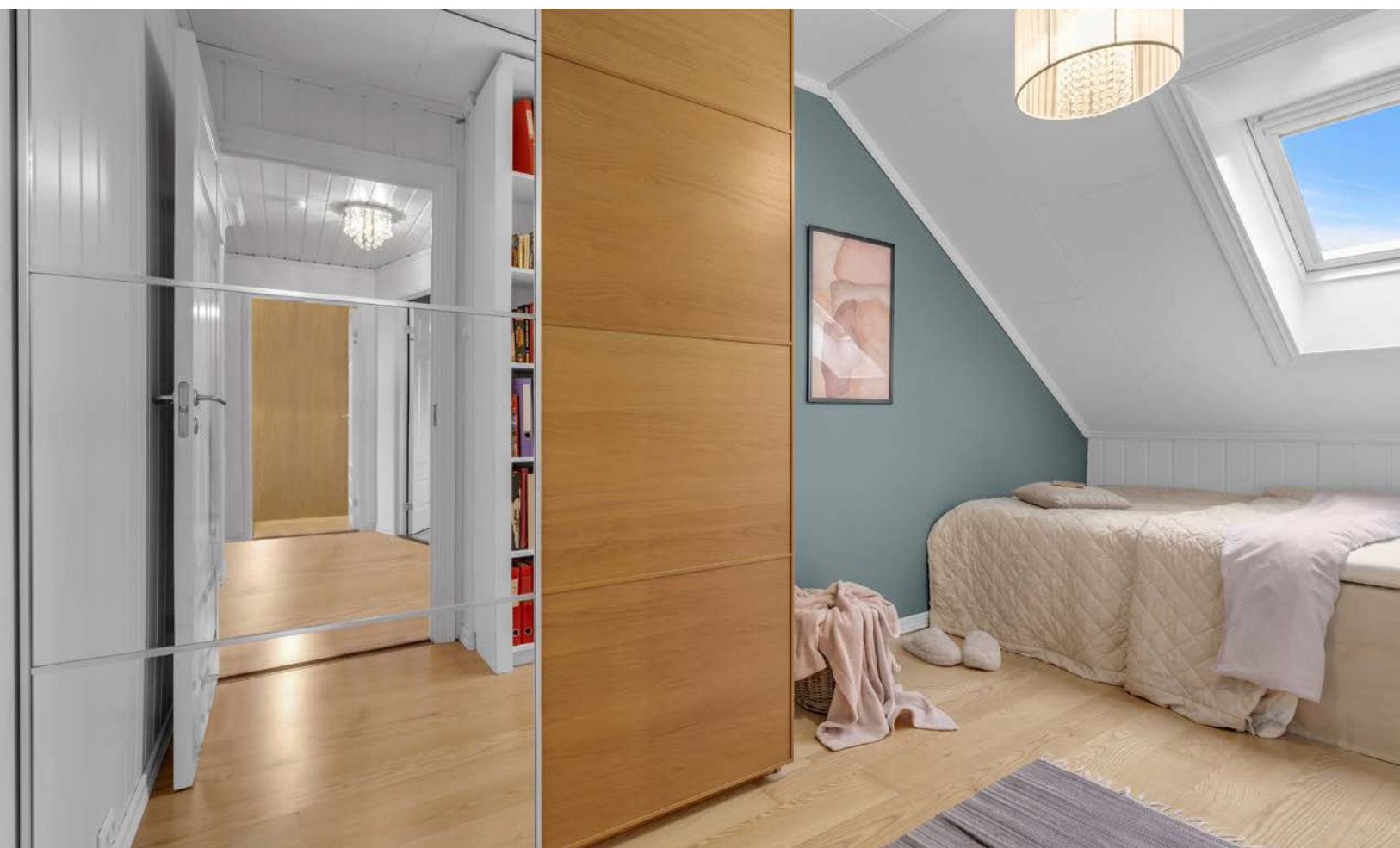






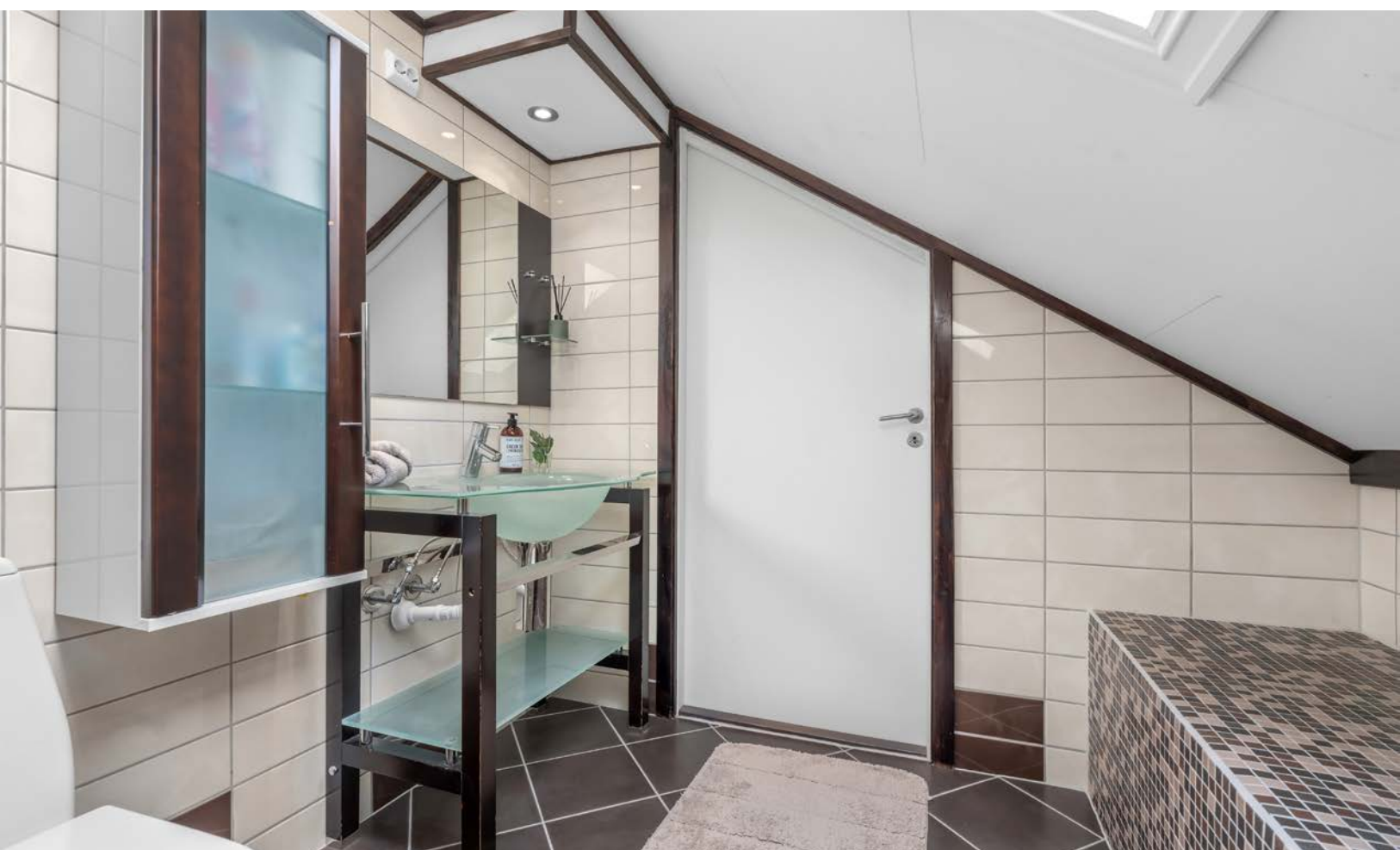
























Underetasje



1.etasje



2.etasje




Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Ålefjærveien 167, 4634 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 116, bnr. 345

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 26.03.2025

Rapportdato: 01.04.2025

Oppdragsnr.: 20924-2140

Referansenummer: MD1714

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har flere malte trevinduer med 2-lags glass av eldre dato.
I deler av boligen er det nyere malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Utvendige trapp av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett/laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har tretrapper.
Innvendig har boligen malte dører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad hybel

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malt panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Vaskerommet er av eldre dato.
Rommet inneholder: innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
Rommet er ventilert med ventil i taket.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Eventuelt drenering er fra byggeår. Det er stedvis noe synlig fuksikring.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Rundt boligen er det etablert fall bort fra murene.
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

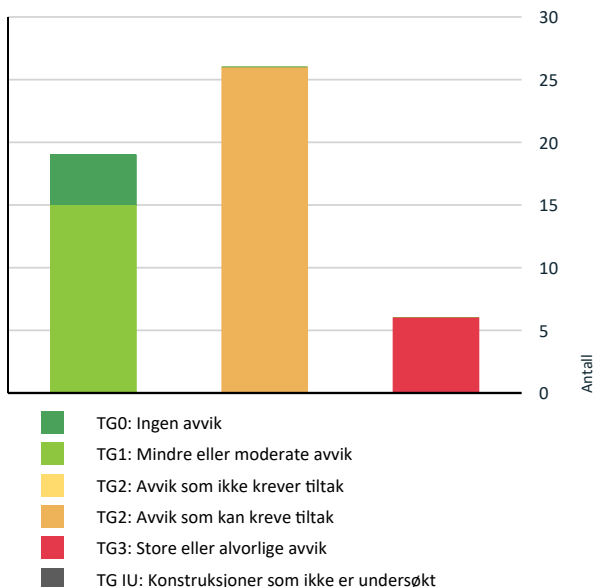
Rekkehus

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

Søknad datert 22.11.2021 og Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 03.12.2021 legges til grunn for lovlighet.

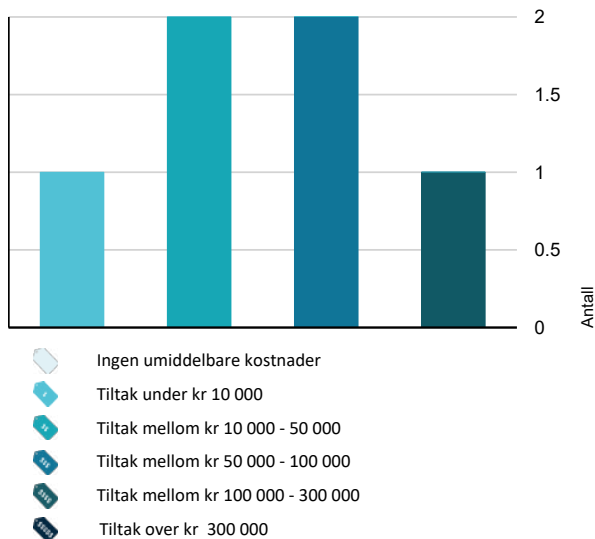
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Radon	Gå til side
 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Kjøkken > Underetasje > Kjøkken hybel > Avtrekk	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1992

Anvendelse

Rekkehus

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og vinduer på loftet.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

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.

Høy alder på beslag rundt takvinduer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.



TG 2 Veggkonstruksjon

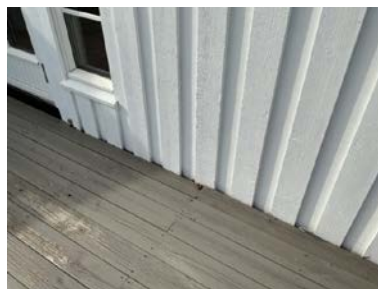
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Store deler av konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på bygget og ingen negative funn innvendig eller utvendig. Da inspeksjonen er begrenset på bakgrunn av tilgang er konstruksjonen vurdert med tanke på synlige deler samt alder på bygget og ingen negative funn.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

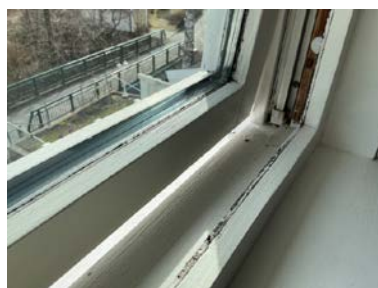
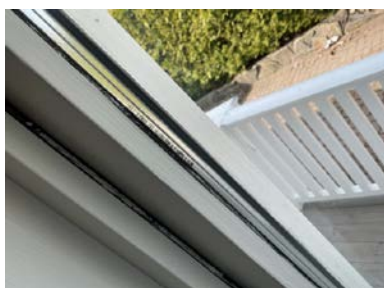
Bygningen har flere malte trevinduer med 2-lags glass av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Vinduer - nyere dato

I deler av boligen er det nyere malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

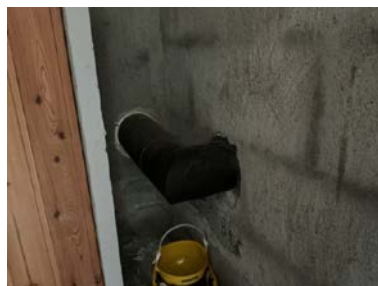
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sprekk i brannmuren bak pipen i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Lokal utbedring anbefales.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligen ligger under terreng. Veggene har overflater av malte plater. Hulltaking er foretatt i bod og det er registrert en type mur som har høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

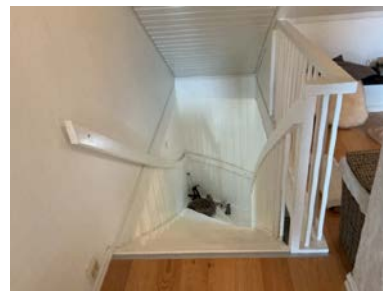
Høy alder på utvendig fuktsikring og drenering tilsier tiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

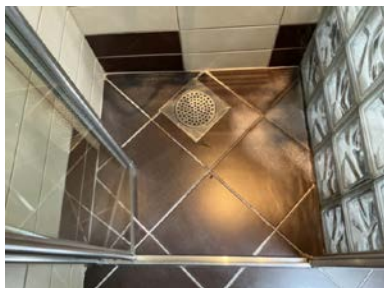
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Konsekvens/tiltak

- Gulv må bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

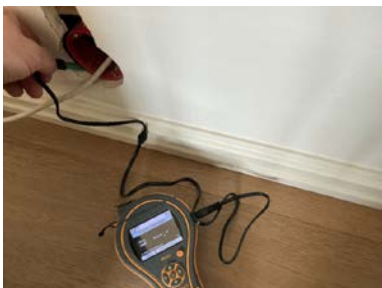
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malt panel.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

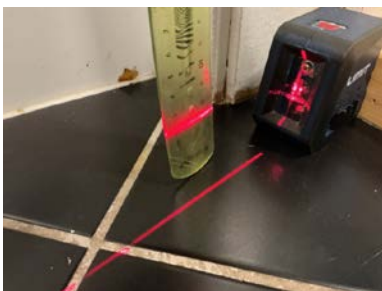
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- 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.



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betong/mur. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av økende fukt mot sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Økende fukt mot sluken indikerer svikt i membran ved sluken eller opptrekk av fukt fra grunnen. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må badet renoveres. Fukt i gulvet kan på sikt gi skader i tilstøtende rom.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er av eldre dato.

Rommet inneholder: innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

Rommet er ventilert med ventil i taket.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner mot yttervegg og nabo.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Økende fukt mot sluken.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

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 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

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

ÅRSAK:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

KONSEKVENNS:

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

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

1 TG 3 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

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

ÅRSAK:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Varmtvannstank må skiftes ut.

KONSEKVENNS:

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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

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.
1992
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser Varmekablene i gangen ble lagt og koblet på egeninnsats i 2013, etter konsultasjon med en venn som er elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det 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 Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget samt egeninnsats anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnad er satt for kontroll på anlegget og ikke oppretting av avvik som måtte komme.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



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

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eventuelt drenering er fra byggeår. Det er stedvis noe synlig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Høy alder på dreneringen tilsier utskifting, men eksakt tidspunkt for når det er nødvendig er ikke mulig å fastslå.

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, dersom det blir sopp/mugg i underetasjen eller synlig fuktmerker må dreneringen byttes.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Rundt boligen er det etablert fall bort fra murene.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder med fare for vannskader.
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

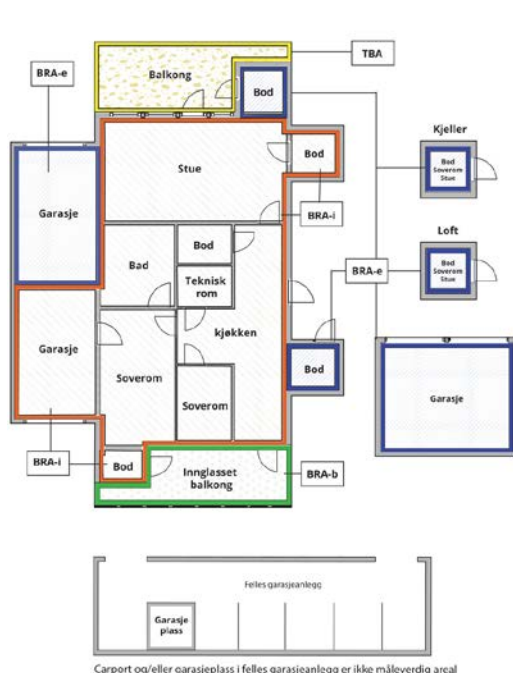
Hva er måleverdig areal?

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	46			46		12	58
1. Etasje	78			78	31		78
Underetasje	70			70	6		70
SUM	194				37	12	206
SUM BRA	194						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
1. Etasje	Bad, Soverom, Stue m/trapp, Hall m/trapp, Kjøkken		
Underetasje	Bad hybel, Soverom hybel, Kjøkken hybel, Stue hybel, Bod med trapp, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Søknad datert 22.11.2021 og Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 03.12.2021 legges til grunn for lovlighet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	184	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	116	345		0	131.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ålefjærveien 167

Hjemmelshaver

Rai Muzafar Ahmad Munsoor

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
673 000	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.03.2025		Gjennomgått	6	Nei
Byggesak	28.03.2025		Gjennomgått	26	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MD1714>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250120	
Selger 1 navn	
Muzafar Ahmad Munsoor Rai	
Gateadresse	
Ålefjærveien 167	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4634
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1994
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	3319457

Document reference: 1411250120

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

Initialer selger: MAMR

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle tre bad ble pusset opp av godkjent firma i 2006. Husker ikke firmanavn lenger og garanti-/reklamasjonsperioden er utløpt.
Arbeid utført av	Firmanavn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Ja, komplett oppussing ble utført. Ukjent hvorvidt sluk ble oppgradert, men bad i 3. etasje ble nyetablert på dette tidspunktet.
-------------	--

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Sprekk som er utbedret en gang på vegg bakside (mot kjellertrapp).
-------------	--

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	For omtrent 5 år siden ble det oppdaget mus inne i huset, og det ble iverksatt omfattende tette-tiltak i samråd med forsikringsselskapets skadedyrfirma. For omtrent 3 år siden ble det registrert lyder i vegg/tak. Forsikringsselskapets skadedyrfirma gjennomførte en kontroll og konkluderte med at alle mulige tetteiltak var utført. På dette tidspunktet ble det inngått avtale med et skadedyrfirma for utvendig bekjempelse. Det har ikke vært noen problemer siden.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I forbindelse med oppussing av stuen for omtrent 10 år siden ble trekkearbeidet utført egenhendig, mens koblingsarbeidet ble utført av et godkjent elektrofirma. Denne arbeidsfordelingen ble avtalt med elektrofirmaet og skal være i henhold til gjeldende regelverk. Varmekablene i gangen ble lagt og koblet på egeninnsats i 2013, etter konsultasjon med en venn som er elektriker. Strømtilførsel fra sikringssskap til garasje er utført av elektriker, mens intern strøm i garasjen, inkludert belysning, er trukket og koblet på egeninnsats. Noe trekke- og koblingsarbeid i 2. etasje kan ha vært utført på egeninnsats i forbindelse med oppgradering av overflater i perioden 2012–2013. I forbindelse med oppgradering av underetasje/utleiedel er vifte på bad i kjeller skiftet ut på egeninnsats, og det kan ha blitt utført mindre justeringer av electropunkter på kjøkken. Generelt kan enkelte punkter, særlig i kjeller, 2. etasje og garasje, ha vært utført på egeninnsats
Arbeid utført av	Team elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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
 Beskrivelse Det er montert elbillader i garasjen. Jobben er utført av Elpunkt AS.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Store deler av boligen er pusset opp på egeninnsats i flere omganger: Loftetasjen og soverom i 1. etasje ble pusset opp rundt 2012, med oppgradering av overflater som nye veggplater, parkett, tapet og maling. Gangen ble pusset opp i 2013, med legging av varmekabler, påstøp og fliser på egeninnsats. I cirka 2015 ble alle overflater i stue og kjøkken oppgradert, og nytt kjøkken ble montert på egeninnsats. Stuen ble utvidet innenfor et område som tidligere var overbygd tak (kan sammenlikne nye og eldre tegninger i kommunens byggesaksarkiv). Bærekonstruksjon for (1) ny utsparing til vinduer og dører og (2) flytting av en underliggende drager på kjøkken til en skjult drager i etasjeskilleren ble utført av bygmester Oddbjørn Hærås. Elektroarbeid ble utført av Team Elektro AS, mens rør- og VVS-arbeid, inkludert nytt vannutkast på verandasiden, ble utført av Egelandrør. Veranda på søyler, rekkverk, plattning/levegg i hage, plattning ved inngang til underetasje og plattning ved inngangsdør, inkludert rekkverk, ble oppført på egeninnsats i perioden 2015–2016. Overflater i utleiedelen/praktikantdelen ble oppgradert i cirka 2021, inkludert montering av nytt kjøkken. Arbeidene ble gjennomført på egeninnsats. Rundt 2012 ble det lagt panel på bjelkelaget i garasjen, og en Pocket-trapp ble montert for å etablere et bortstuingsof. Eier har forsøkt å inkludere alle tiltak som er, eller kan ha vært, utført på boligen. Det tas forbehold om at enkelte opplysninger kan være uteglemt.
 Arbeid utført av Bygmester Oddbjørn Hærås / Egeland rør / Team elektro AS
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Praktikant-/utleiedelen er godkjent med ferdigattest på grunnlag av fremlagt nye tegninger i forbindelse med bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i 2021.
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse Ja, det er mottatt ferdigattest i 2021.
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse Bruksendret underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel i 2021.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse Ja, ref. byggesaksarkiv: <https://opengov.360online.com/Cases/KRSANDEBYGG/Case/Details/210366?documentID=710277>
- 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
 Beskrivelse Detaljplan for Grostølveien 8, 10 og 12: Formålet med detaljplanen er å legge til rette for bygging av 7-8 nye boenheter med tilhørende infrastruktur som veier, parkering, mm. Planen legger til rette for utvidelse og oppgradering av eksisterende veinett i Grostølveien. <https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/reguleringsplan/reguleringsplaner-under-arbeid/alfabetisk-liste/grostolveien-8-10-og-12/>
- 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

Beskrivelse

Det er gjennomført tilstandsvurdering av taksmann ifm. salgsprosessen våren 2025.

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

Document reference: 14:11250120

Tilleggs kommentar

Eier har forsøkt å inkludere alle tiltak som er, eller kan ha vært, utført på boligen. Det er etter beste evne opplyst om hva som er utført på egeninnsats, og hva som er utført av faglærte, for eksempel elektroarbeider. Eier har bodd i boligen over en lengre periode, og hele huset er oppgradert i flere omganger, med betydelig arbeid utført på egeninnsats. Det tas forbehold om at enkelte opplysninger kan være uteglemt.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Muzafar Ahmad Rai	109b9529f624dd3a19e79e9 108a4fc9bc55b09f4	01.04.2025 15:38:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14:11250120

- 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>



Kristiansand
kommune

RAI MUZAFAR AHMAD MUNSOOR
ÅLEFJÆRVEIEN 167
4634 KRISTIANSAND S

Eiendom 116/345/0/0/1 - ÅLEFJÆRVEIEN 167
Eier RAI MUZAFAR AHMAD MUNSOOR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500772501
Kundenr. 4006184
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04006184500000292
Fakturabeløp NOK 3946,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

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		181 m2	8,90	1	010124	310324	402,73	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP		1 stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT		181 m2	19,58	1	010124	310324	886,00	25%
EIENDOMSSKATT		2216900 kr	2,07	1	010124	310324	1147,00	
			Netto				3386,73	
			MVA				559,93	
			Øreavrunding				-0,66	
			Å betale NOK				3946,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2239,73, MVA: 559,93

Fakturaen gjelder også som skatteseddell 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

04006184

AvtaleGiroreferanse

04006184500000292



Kristiansand
kommune

RAI MUZAFAR AHMAD MUNSOOR
ÅLEFJÆRVEIEN 167
4634 KRISTIANSAND S

Eiendom 116/345/0/0/1 - ÅLEFJÆRVEIEN 167
Eier RAI MUZAFAR AHMAD MUNSOOR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500821248
Kundenr. 4006184
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04006184500000318
Fakturabeløp NOK 3946,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

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		181 m2	8,90	1	010424	300624	402,73	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP		1 stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT		181 m2	19,58	1	010424	300624	886,00	25%
EIENDOMSSKATT		2216900 kr	2,07	1	010424	300624	1147,00	
			Netto				3386,73	
			MVA				559,93	
			Øreavrunding				-0,66	
			Å betale NOK				3946,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2239,73, MVA: 559,93

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

04006184

AvtaleGiroreferanse

04006184500000318



Kristiansand
kommune

RAI MUZAFAR AHMAD MUNSOOR
ÅLEFJÆRVEIEN 167
4634 KRISTIANSAND S

Eiendom 116/345/0/0/1 - ÅLEFJÆRVEIEN 167
Eier RAI MUZAFAR AHMAD MUNSOOR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500869945
Kundenr. 4006184
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04006184500000334
Fakturabeløp NOK 3946,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

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		181 m2	8,90	1	010724	300924	402,73	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP		1 stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT		181 m2	19,58	1	010724	300924	886,00	25%
EIENDOMSSKATT		2216900 kr	2,07	1	010724	300924	1147,00	
			Netto				3386,73	
			MVA				559,93	
			Øreavrunding				-0,66	
			Å betale NOK				3946,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2239,73, MVA: 559,93

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

04006184

AvtaleGiroreferanse

04006184500000334



Kristiansand
kommune

RAI MUZAFAR AHMAD MUNSOOR
ÅLEFJÆRVEIEN 167
4634 KRISTIANSAND S

Eiendom 116/345/0/0/1 - ÅLEFJÆRVEIEN 167
Eier RAI MUZAFAR AHMAD MUNSOOR

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500918691
Kundenr. 4006184
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04006184500000359
Fakturabeløp NOK 4276,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	134,24	1/1	011024-311024		134,24	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	134,24	1/1	011124-301124		134,24	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	134,24	1/1	011224-311224		134,24	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	295,33	1/1	011024-311024		295,33	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	295,33	1/1	011124-301124		295,33	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	295,33	1/1	011224-311224		295,33	25%
EIENDOMSSKATT	2216900,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		1147,00	

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

04006184

AvtaleGiroreferanse

04006184500000359



Kristiansand
kommune

RAI MUZAFAR AHMAD MUNSOOR
ÅLEFJÆRVEIEN 167
4634 KRISTIANSAND S

Eiendom 116/345/0/0/1 - ÅLEFJÆRVEIEN 167
Eier RAI MUZAFAR AHMAD MUNSOOR

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500918691
Kundenr. 4006184
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04006184500000359
Fakturabeløp NOK 4276,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00 stk	330,00	1/1 010124-311224	330,00	
		Netto		3716,71	
		MVA		559,92	
		Øreavrunding		-0,63	
		Å betale NOK		4276,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2239,71, MVA: 559,92

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

04006184

AvtaleGiroreferanse

04006184500000359

(Kommune)

KRISTIANSAND S.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Konsmo Fabrikker A/S
Gyldenløvesgt. 31
4614 Kristiansand S.

Byggherre (navn, adresse)

Konsmo Fabrikker A/s

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ålefjørveien 159 B 167				

Deres søknad	Dato		
	5.12.90		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	del av 3-mannsbolig		
Behandling/vedtak	godkjenning	Vedtak dato	Saksnr.
		17.4.90	
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for		
	<input checked="" type="checkbox"/> hele bygget <input type="checkbox"/> følgende del av bygget:		
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført			
Termomur må innvendig kles med gips			
Husnummerskilt må monteres.			
Dette arbeidet må være fullført innen: 1.3.1992			

UNDERSKRIFT

Kristiansand, bygningssjefens kontor

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kr.sand S.,	24.1.92	<i>P. Dalen</i> P. Dalen bygningssjef
		<i>J. Aasbø</i> J. Aasbø

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
		Konsmo Fabrikker v/Bekkevoll	Gyldenløvesgt. 31
	<input checked="" type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Brannvesenet	
		Navn	Adresse
		Steinar Moi	Ålefjørveien 159B, 4634 Kr.sand S.
		Navn	Adresse

K-biankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511



KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYGNINGSKONTROLLEN
MARKENSGT. 47 - 4612 KRISTIANSAND S - SENTRALBORD 042-73530

1

Konsmo Fabrikker A/S
Gyldeløvesgate 31
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref.	Deres brev	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
		89/1447/511/JAa	30.11.1990

ÅLEFJÆRVEIEN 159B - REVIDERT TEGNING, KJELLER.

Deres brev av 05.11.1990.


Bygningssjefen godkjenner at det bygges kjeller til boligen.

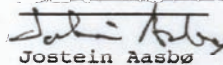
Fasadetegningene må revideres og innsendes hit.

Bygningssjefen har ennå ikke motatt skriftlig bekreftelse på vegsjefens godkjenning av byggeavstand og avkjørsel. (jfr. tlf. med Bekkevoll idag). Bygningssjefen har således ikke tillatt arbeidet igangsatt.

Vi forutsetter at dette ordnes straks.

Med hilsen
Kristiansand Bygningssjef


Peder Dalen
bygningssjef


Jostein Aasbø



KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYGNINGSKONTROLLEN
MARKENSGT. 47 - 4612 KRISTIANSAND S - SENTRALBORD ~~042-25550~~
042-75530

1

Konsmo Fabrikker A/S
Gyldenløvesgate 31
4614 KRISTIANSAND

Deres ref.

Deres brev

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
89/1447/511/JAa

Dato
17.04.1990

ÅLEFJØRVEIEN 159 A-B-C (JUSTVIK 19) - TREMANNSBOLIG

Deres brev av 28.02.1990.

Saken er påny forelagt byplanssjefen som nå gir reguleringsmessig godkjenning.

Bygningssjefen finner derfor å kunne gi byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Ingeniørvesenets bemerkninger i påtegning av 29.01.1990 må etterkommes.
2. Vegsjefens godkjenning av byggeavstand og avkjørsel må innhentes.
3. Bygningskontrollen skal varsles for kontroll av bygningens plassering.
4. Før støping av fundamenter skal plasseringen påny kontrolleres.
5. Lekeareal og biloppstillingsplasser må være opparbeidet før boligene tas i bruk.
6. Bygningsdeler nærmere grense enn 4m må utføres i konstruksjon B-30. Dette kan innebære at soveromsvindu i leilighet lengst øst må flyttes til østvegg.
7. Gebyr kr 5400,00 bes innbetalt på vedlagte regning nr ^{7004!}

Vilkår 1, 2 og 3 må etterkommes før arbeidet igangsettes.

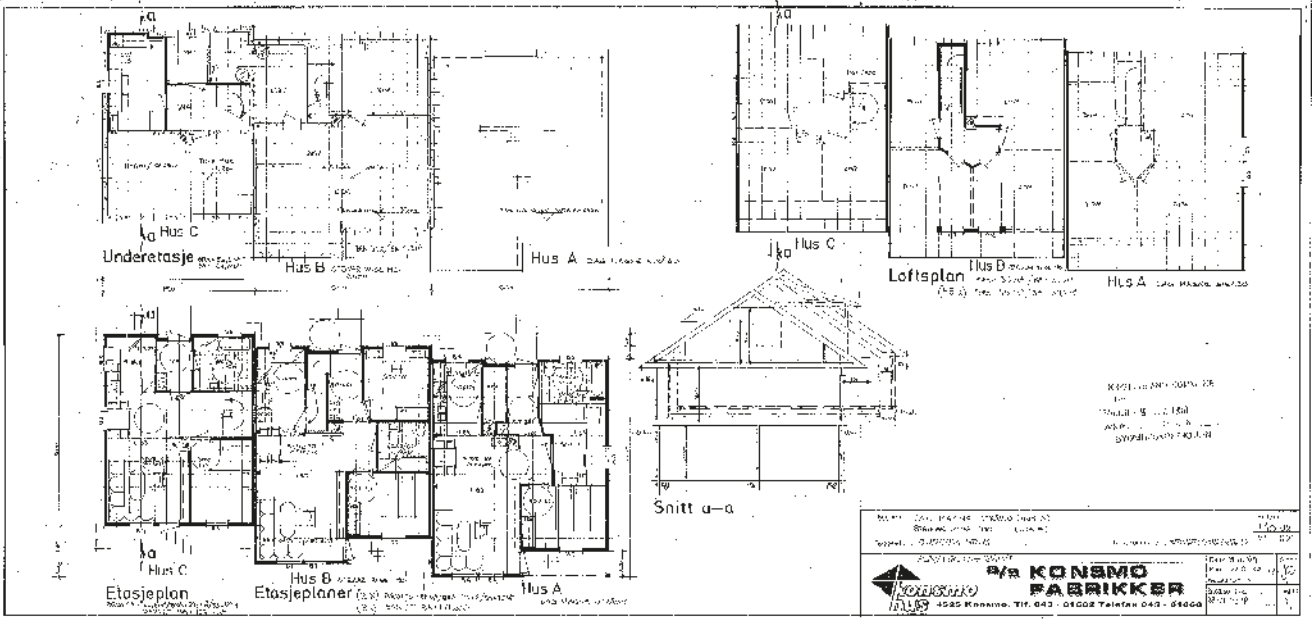
Ett sett godkjente tegninger returneres.

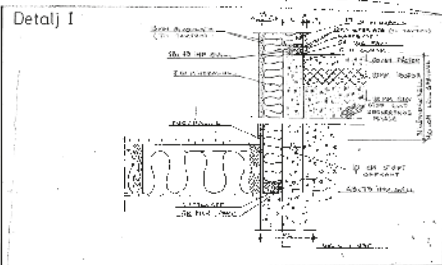
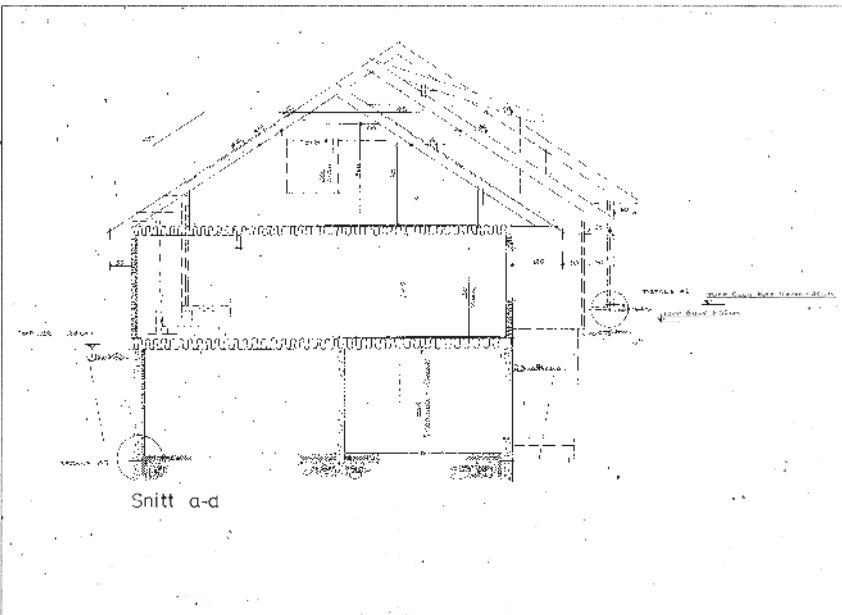
Med hilsen
Kristiansand Bygningskontroll

Peder Dalen
Peder Dalen
Bygningssjef

Jostein Aasbø
Jostein Aasbø

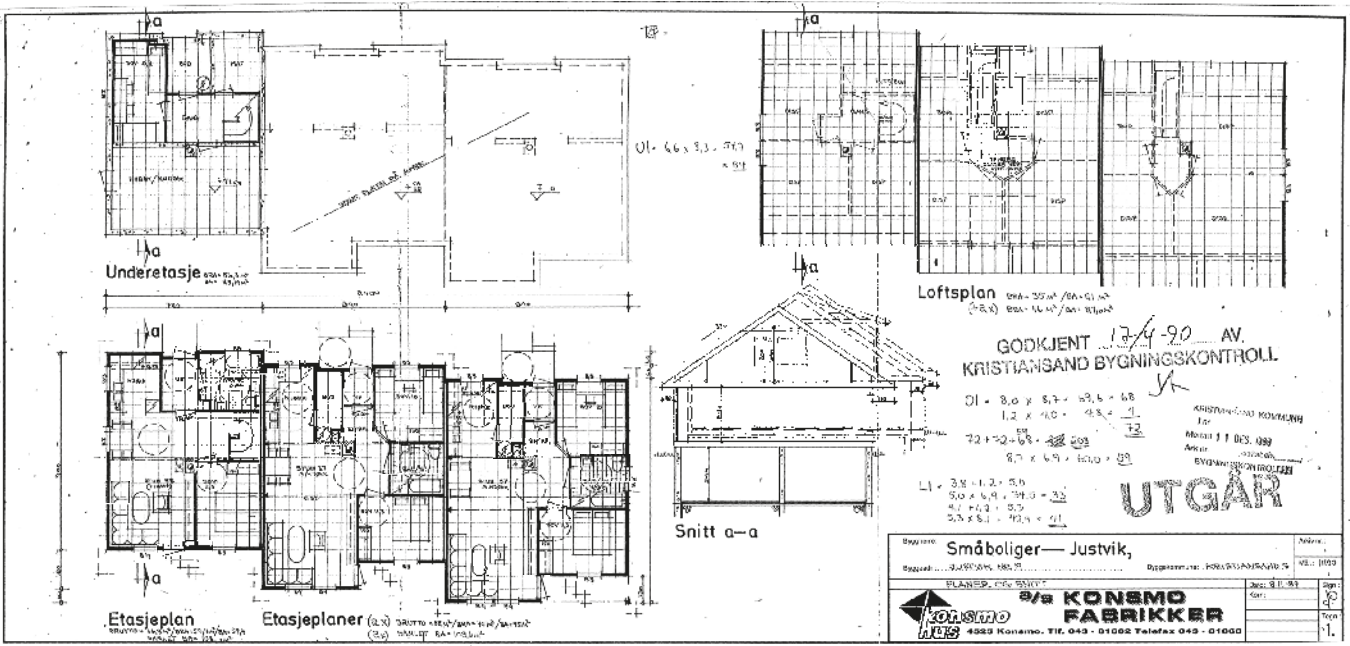
Gjenpart: Ingeniørvesenet v/Kvåle

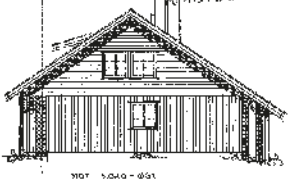
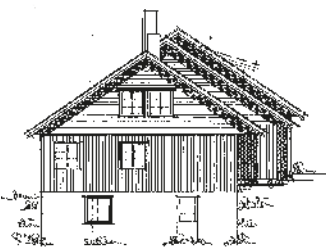
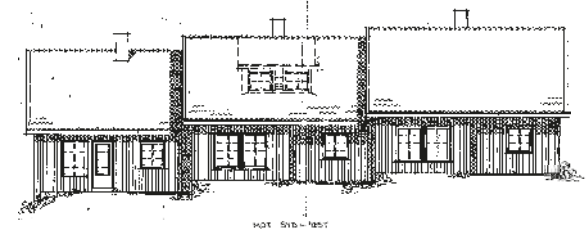
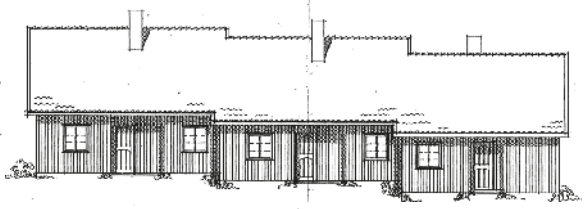




KONSUMO KONSTRUKTION
 för
 Vind- & Vindskåp
 1980

Byggherrens namn: Konsumo AB Adress: S-141 86 Telefon: 08-22 22 00 Fax: 08-22 22 00	KONSUMO FABRIKKER 4925 Kungälv, Tel. 043 - 51002 Telefax 043 - 51000	Skala: 1/50 Datum: 1980
--	--	----------------------------





Godkjent 13/4-90 av
KYSTLANDSANO BYGNINGSKONTROLL

UTGÅR

KYSTLANDSANO KONTOR
Postboks 1103
4000 Kongsdal

Overskrift: Småboliger - Justvik,		Prosjekt:
Byggher: JULIUS, NR. 15		NR. 1100
Opplysningsvesenetskontroll		Byggherens KONTAKTPERSON: S
KONSMO FABRIKKER		Dato: 13-4-90
4520 Kongsdal, Tlf. 043 - 81808 Telefax 043 - 81880		Sign:
		Tegn:

1: Høye i skiløpsstøtten i første etasje er 10,1m.
Dato: 13/4/90



Kristiansand
kommune

Muzafar Ahmad Munsoor Rai
Ålefjærveien 167
4634 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/03613-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.12.2021

Ålefjærveien 167, 116/345- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel- ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 116 / 345 / 0 / 0
Tiltakshaver: Muzafar Ahmad Munsoor Rai

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

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

Ferdigattesten gjelder for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel slik det er beskrevet i tillatelse av 22.11.2021.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Wenche Becker-Eriksen
Saksbehandler

Anne Lise Berland
Byggesaksbehandler



Plan u-etasje ny -
Ålefjærveien 167.PD

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Telefon
38 07 50 00

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

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
93037494

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer N0985713529

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

From: Khurom rai
Sent: Fri, 19 Nov 2021 13:20:31 +0100
To: Wenche Becker-Eriksen
Subject: Re: Ålefjærveien 167 gnr. 116 bnr. 345
Attachments: Plan U. etasje Rev. 0.1.pdf, Snitt Rev. 0.1.pdf, Plan 1. etasje Rev. 0.pdf, Plan 2. etasje Rev. 0.pdf, Fasade rev. 0.pdf

Hei Wenche, har forsøkt å ringe endel ganger idag uten å komme gjennom.

Jeg har lagt ved revidert tegning av underetasjen (hvor det søkes om bruksendring). På denne tegninger fremkommer svar på de fleste spørsmålene. For ordnesskyld svarer jeg likevel på spørsmålene under med [blå tilleggstekst](#).

I opprinnelig søknad som var sendt gjennom den digitale platformen kommunen har lenket til på "mine sider", var det også lagt ved oppdaterte tegninger for hele huset. Tanken med dette er at det gir er en forutsetning å oppdatere arkivet. Legger også disse ved på nytt.

Hører fra deg om det er noe mer.

Med vennlig hilsen
Rai, Khurom A.

Mobil 47 20 90 90

fre. 19. nov. 2021 kl. 09:17 skrev Wenche Becker-Eriksen <Wenche.Becker-Eriksen@kristiansand.kommune.no>:

Jeg viser til mottatt søknad datert 11.11.2021 om bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel.

Før vi kan behandle saken ber jeg om at det opplyses hvilke rom som skal bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel. På opprinnelig tegning, som forøvrig avviker fra hvordan huset er oppsatt, står alle rom merket som disp. I mine oppdaterte tegninger har jeg lagt til hva rommet brukes som. Gi beskjed om ikke det er godt nok?

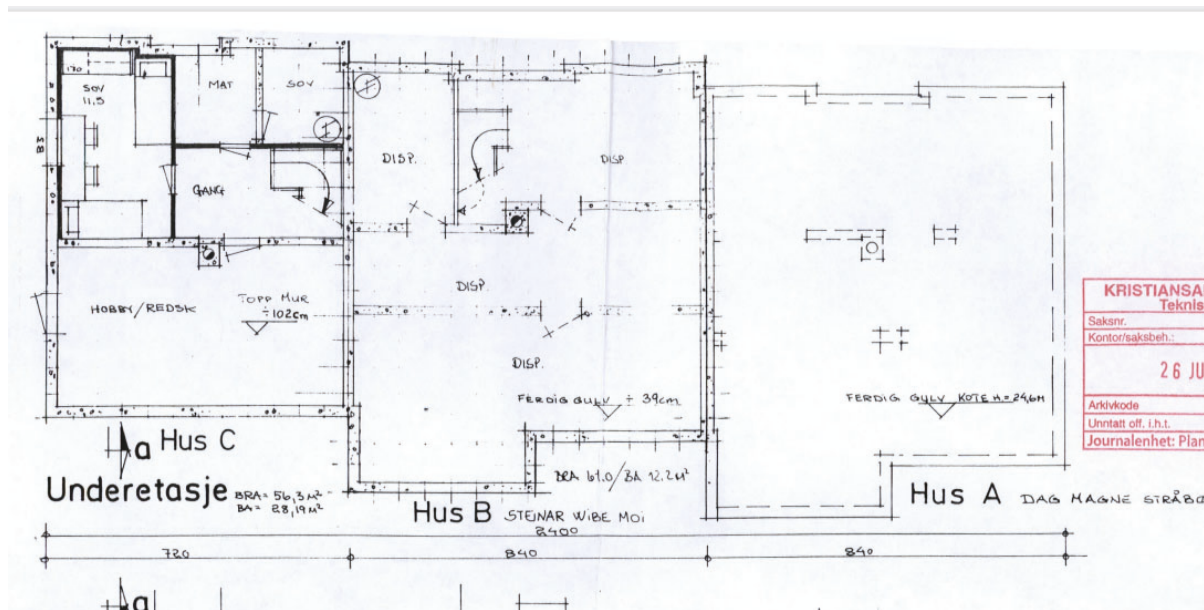
Det må vises hva rommene er godkjent som i dag og hva de søkes bruksendret til.

Jeg viser i den forbindelse til hva som er registrert som godkjente tegninger på kjelleretasjen i vårt arkiv i web-lager;. For ordens skyld, den aktuelle enheten er benevnt med Hus B.

Bruk gjerne tegningen under og marker de aktuelle rommene som skal brukesendres. Vi trenger opplysninger om rommenes BRA og takhøyde samt størrelsen på vinduer og hvordan de er plassert på veggen. Jeg har lagt til BRA på tegningen pr. rom. Takhøyde fremkommer på snittegning og er 230-240cm for U-etasje (oppdatert versjon er vedlagt med høyder pr. sone). Vinduernes størrelse og brystningshøyde er lagt til på tegning.

Dersom det er mer enn 1 meter fra nedre del av karm til gulv, må det påmonteres ett trinn for å sikre vindu som mulig rømningsvei. Det er både en dør ut (90x210) og et vindu (110x120, toppsving) som er 90cm fra gulv og 95cm fra bakkeplan og dermed innenfor godkjent rømningsmål iht. DIBK-veilederen som er linket til under.

Ta gjerne veiviseren for bruksendring på DIBK (Direktoratet for byggkvalitet) sine hjemmesider for å sikre at du får med alt. [Bruksendring - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](http://Bruksendring - Direktoratet for byggkvalitet (dibk.no))



Wenche Becker-Eriksen

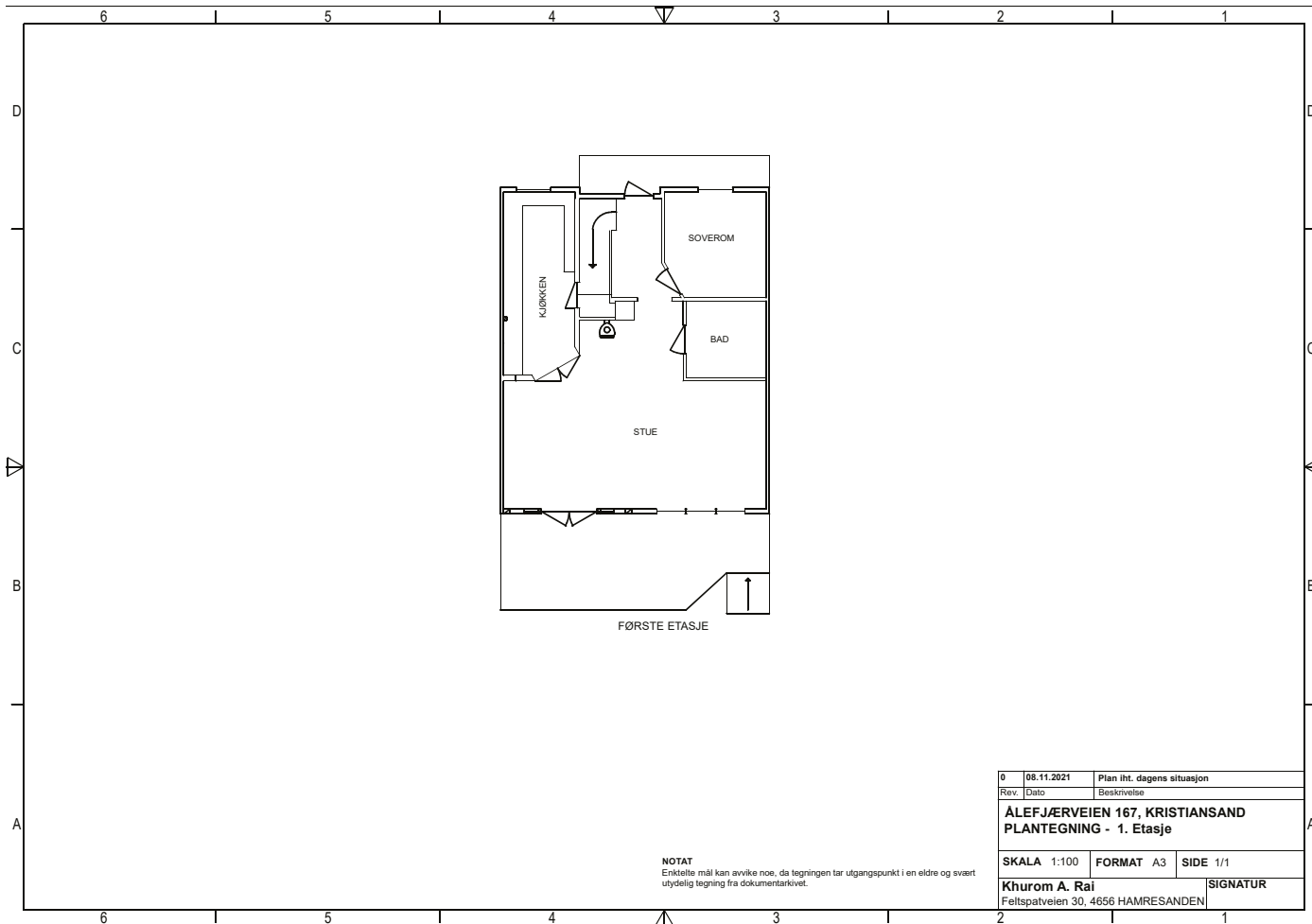
Jurist 1 Plan og bygg

Telefon: +47 38 04 11 24 | Sentralbord +47 38 07 50 00 |
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Post: Postboks 4, 4685, Nodeland

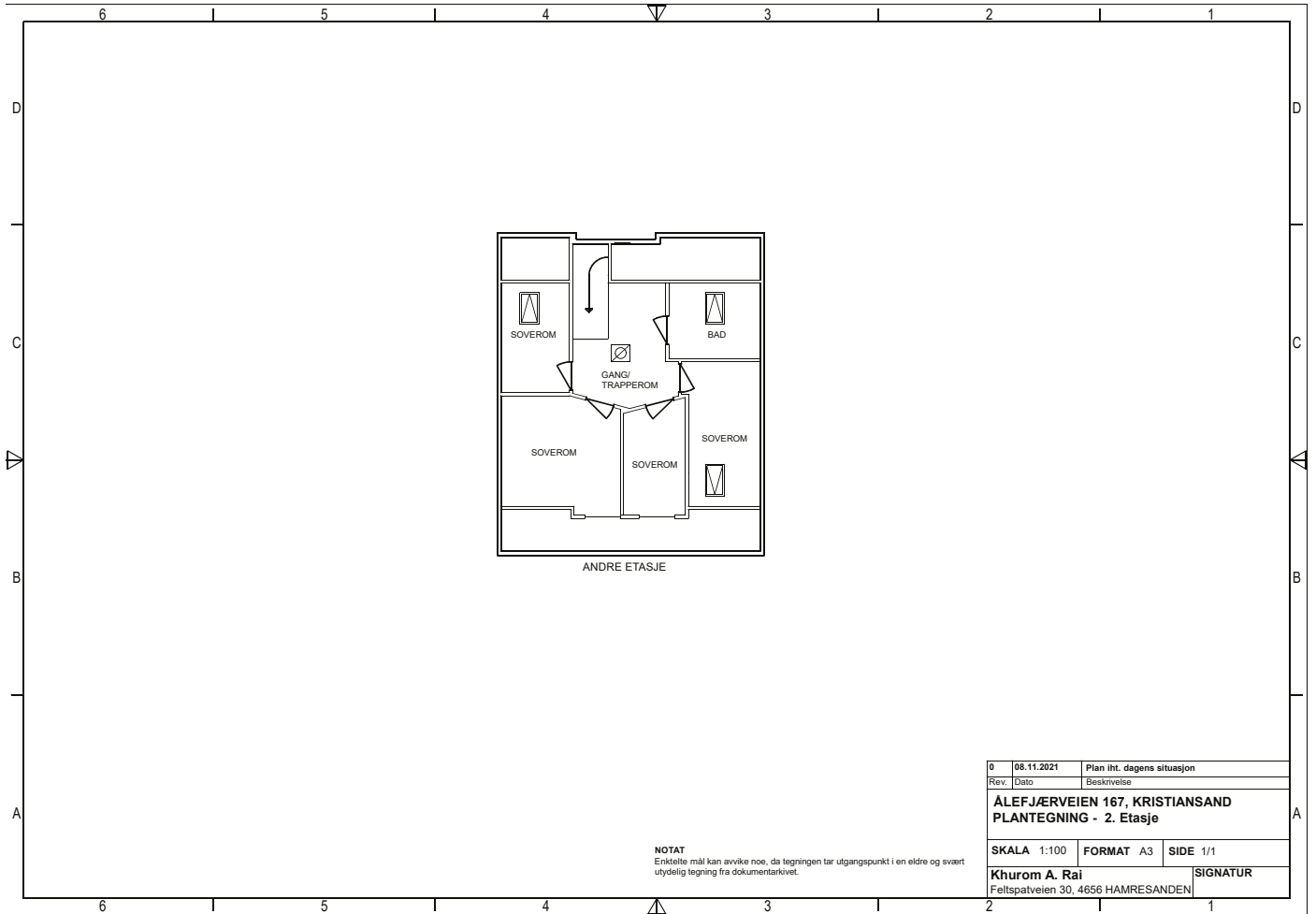


Kristiansand
kommune



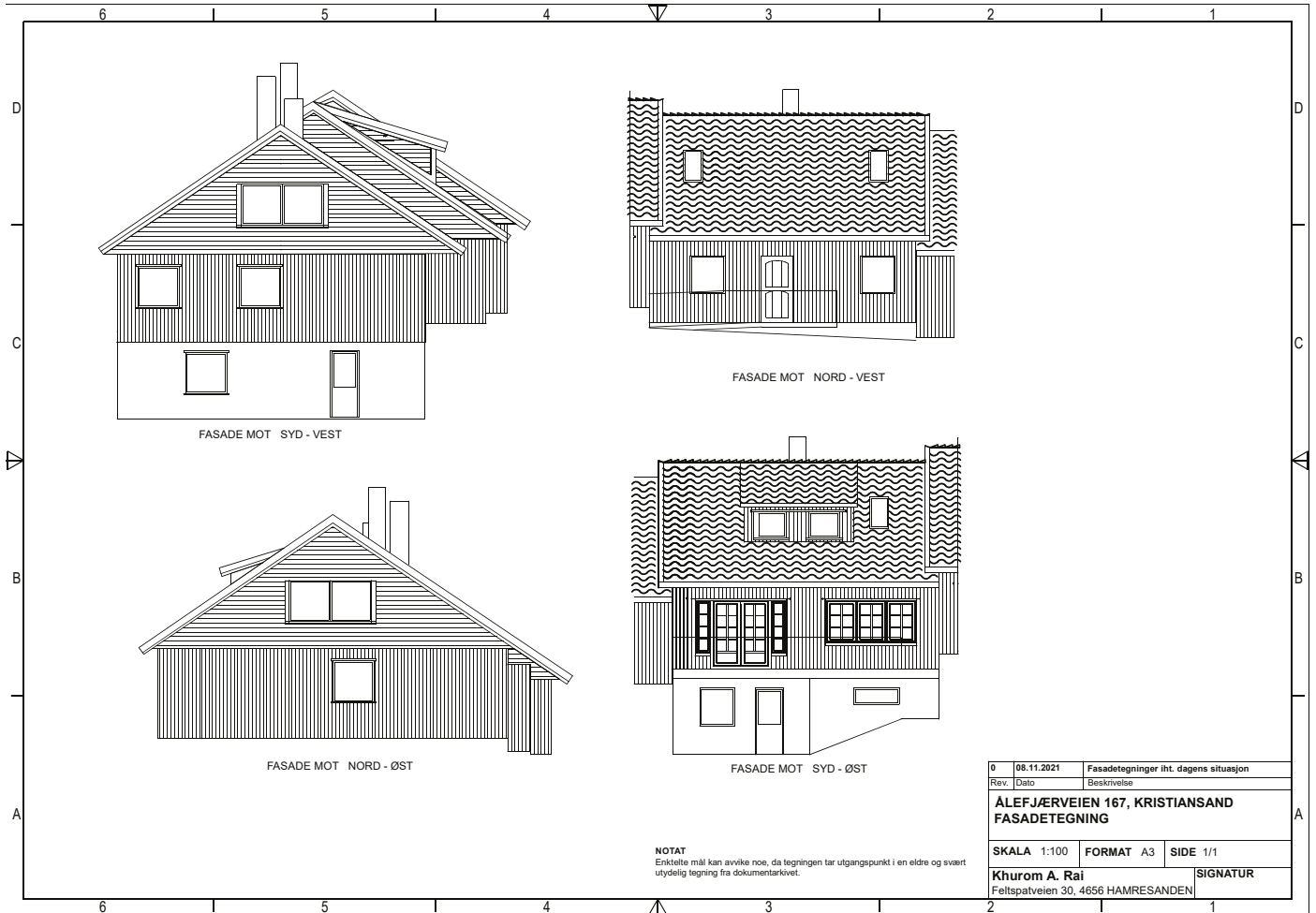
NOTAT
 Erikkeltet mål kan avvike noe, da tegningen tar utgangspunkt i en eldre og svært utydelig tegning fra dokumentarkivet.

0	08.11.2021	Plan iht. dagens situasjon
Rev.	Dato	Beskrivelse
ALEFJÆRVEIEN 167, KRISTIANSAND		
PLANTEGNING - 1. Etasje		
SKALA	1:100	FORMAT A3
		SIDE 1/1
Khurom A. Rai		SIGNATUR
Feltspatveien 30, 4656 HAMRESANDEN		



NOTAT
 Etikkette mål kan avvike noe, da tegningen tar utgangspunkt i en eldre og svært utydelig tegning fra dokumentarkivet.

0	08.11.2021	Plan iht. dagens situasjon
Rev.	Dato	Beskrivelse
ALEFJERVEIEN 167, KRISTIANSAND		
PLANTEGNING - 2. Etasje		
SKALA	1:100	FORMAT A3 SIDE 1/1
Khurom A. Rai		SIGNATUR
Feltspatveien 30, 4656 HAMRESANDEN		



FASADE MOT SYD - VEST

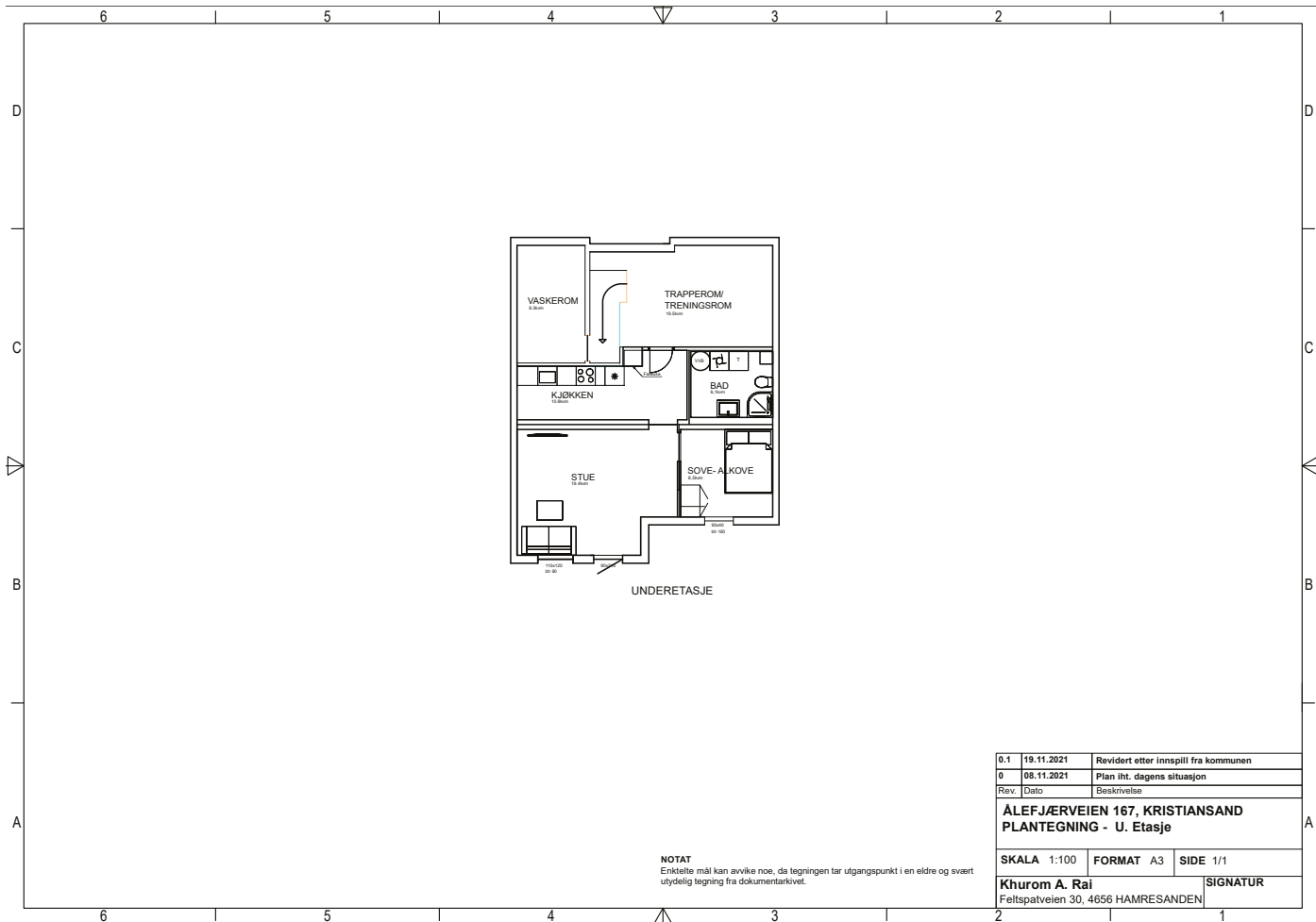
FASADE MOT NORD - VEST

FASADE MOT NORD - ØST

FASADE MOT SYD - ØST

NOTAT
 Enkelttø mål kan avvike noe, da tegningen tar utgangspunkt i en eldre og svært utydlig tegning fra dokumentarkivet.

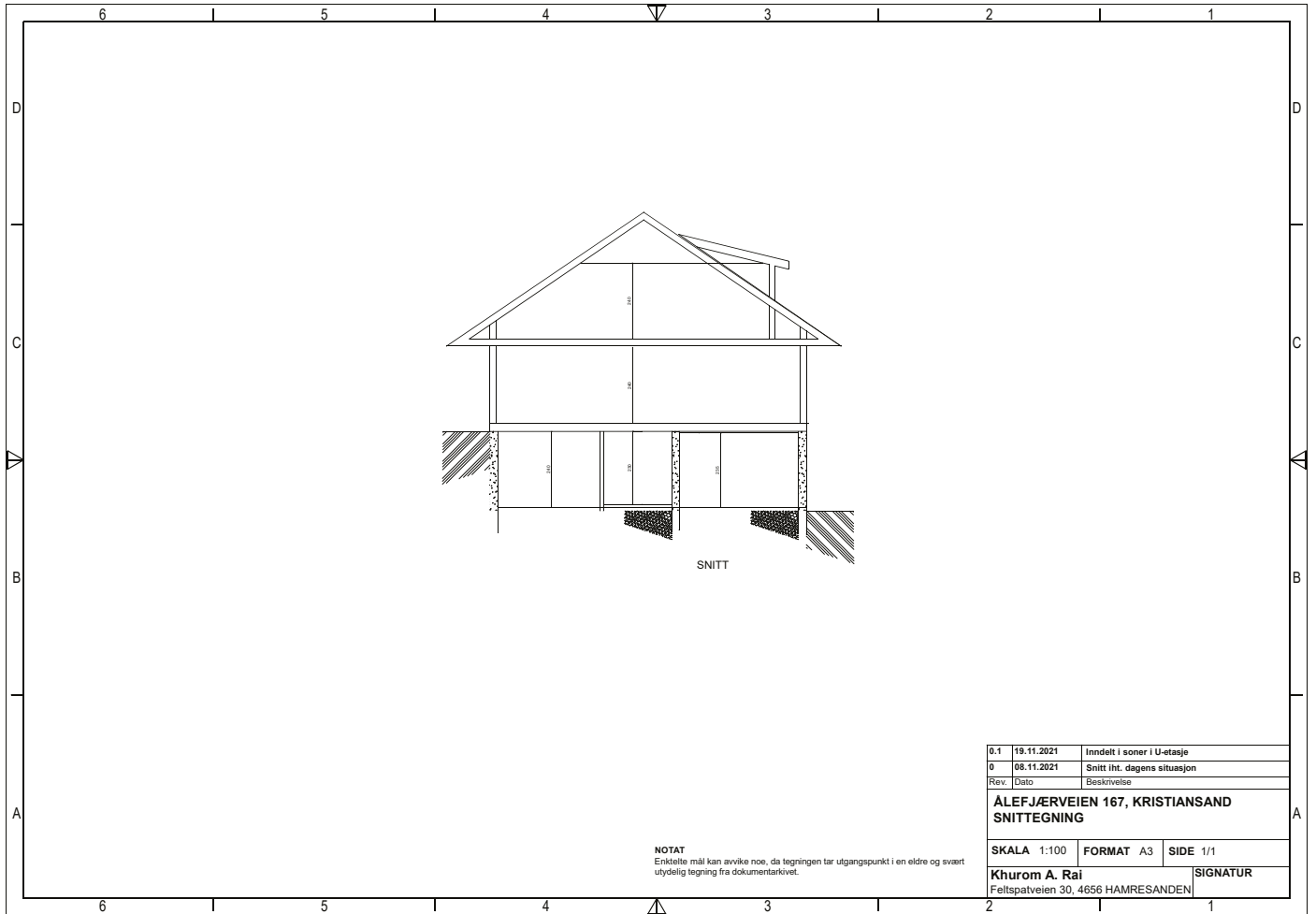
0	08.11.2021	Fasadetegninger iht. dagens situasjon
Rev.	Dato	Beskrivelse
ALEFJÆRVEIEN 167, KRISTIANSAND		
FASADETEGNING		
SKALA	1:100	FORMAT A3 SIDE 1/1
Khurom A. Rai Feltspatveien 30, 4656 HAMRESANDEN		SIGNATUR



UNDERETASJE

NOTAT
 Enkeltte mål kan avvike noe, da tegningen tar utgangspunkt i en eldre og svært utydelig tegning fra dokumentarkivet.

0.1	19.11.2021	Revidert etter innspill fra kommunen
0	08.11.2021	Plan iht. dagens situasjon
Rev.	Dato	Beskrivelse
ALEFJERVEIEN 167, KRISTIANSAND		
PLANTEGNING - U. Etasje		
SKALA	1:100	FORMAT A3
		SIDE 1/1
Khurom A. Rai		SIGNATUR
Feltspatveien 30, 4656 HAMRESANDEN		



SNITT

NOTAT
 Enkelttelt mål kan avvike noe, da tegningen tar utgangspunkt i en eldre og svært utydelig tegning fra dokumentarkivet.

0.4	19.11.2021	Inndelt i soner i U-etasje
0	08.11.2021	Snitt iht. dagens situasjon
Rev.	Dato	Beskrivelse
ALEFJERVEIEN 167, KRISTIANSAND		
SNITTEGNING		
SKALA	1:100	FORMAT A3
		SIDE 1/1
Khurom A. Rai		SIGNATUR
Feltspatveien 30, 4656 HAMRESANDEN		



Kristiansand
kommune

Muzafar Ahmad Munsoor Rai
Ålefjærveien 167
4634 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/03613-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.11.2021

Ålefjærveien 167, 116/345 tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 116 / 345 / 0 / 0
Tiltakshaver: Muzafar Ahmad Munsoor Rai

Vedtak

Søknaden behandles av plan og bygg ved byggesaksenheten etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen med virkning fra 01.01.2020.

Det vises til søknad mottatt her 11.11.2021.

Søknaden omfatter bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel i en kjelleretasje.

Rommene som søkes bruksendret er forbundet med boligens 1. etasje gjennom en intern trapp og dør. Bruksendringen innebærer ikke at det etableres en ny boenhet.

Tiltaket er ikke nabovarslet da det ikke eller i liten grad berører interessene til naboer jf. pbl. § 21-3.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Om søknaden:

Det søkes om bruksendring av rom i kjelleretasje. Rommene er på godkjente byggetegninger fra 26.06.2000 avsatt til disponible rom og inngår som tilleggsdel. I søknaden ønsker disse rommene bruksendret til henholdsvis treningsrom på 19.5m², kjøkken på 10.8 m² bad på 6.1 m² , stue på 19.4 m² og sovealkove med 8.5 m².

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
93037494

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Det fremgår av vedlagte tegninger at vinduene tilfredsstillt kravene til rømningsvei. Takhøyden er opplyst til å være mer enn 2 meter.

Gjeldende planstatus:

Tiltaket ligger i et område som er uregulert men som i kommuneplanen er avsatt til boligformål. Tiltaket er i tråd med formålet i kommuneplanen.

Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til adresse: Plan og bygg, postboks 4, 4685 Nodeland, sammen med «som bygget»- tegninger. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspårligte tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. pbl § 32-8 punkt d.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Bruksendring mindre del av bolig	5082	7 500
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		8 500

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Wenche Becker-Eriksen
Byggesaksbehandler

Anne Lise Berland
Byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg skjema: [soknad-om-ferdigattest-2020.pdf](#).



Ålefjærveien 167
plantegning.PDF

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

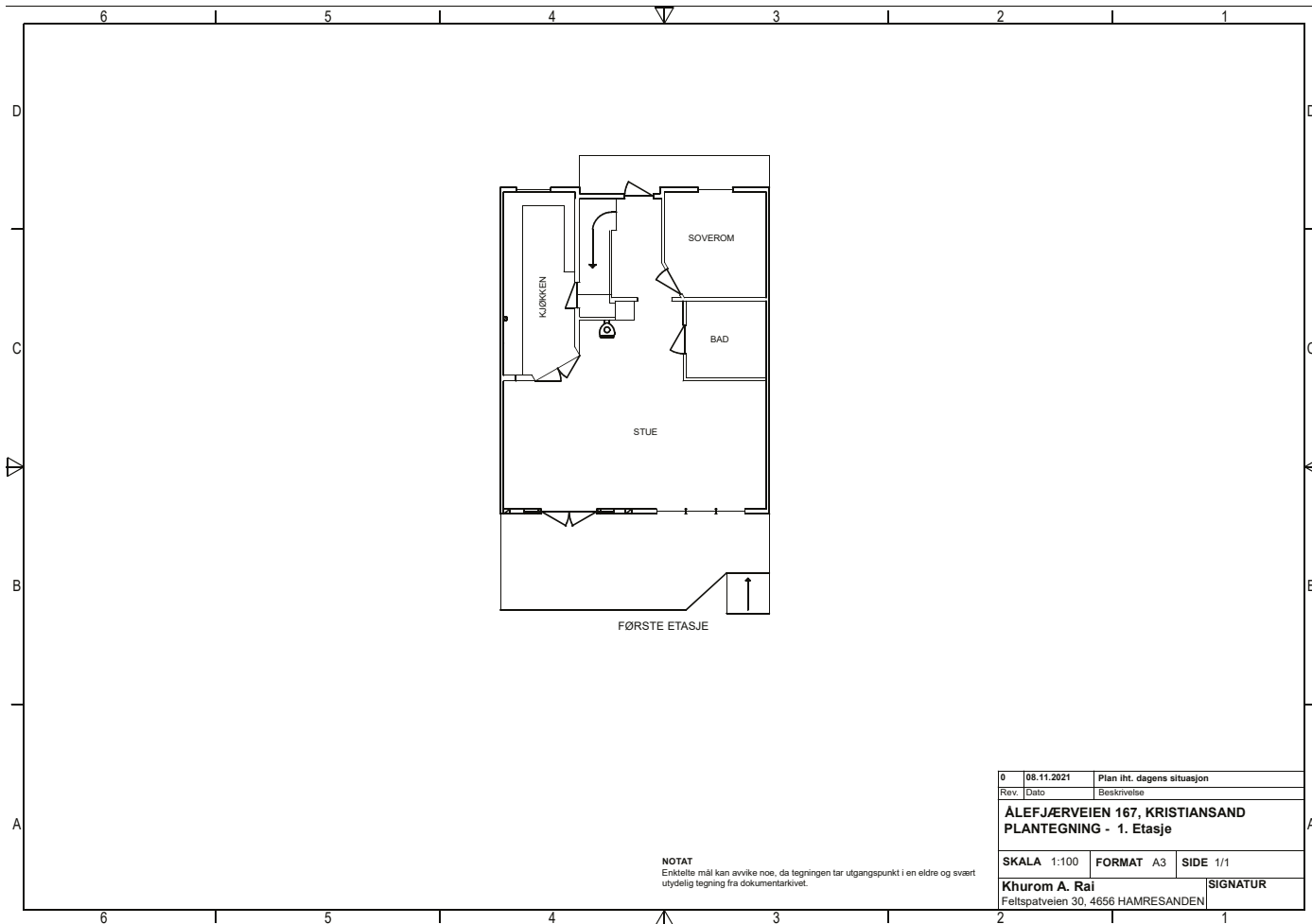
Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

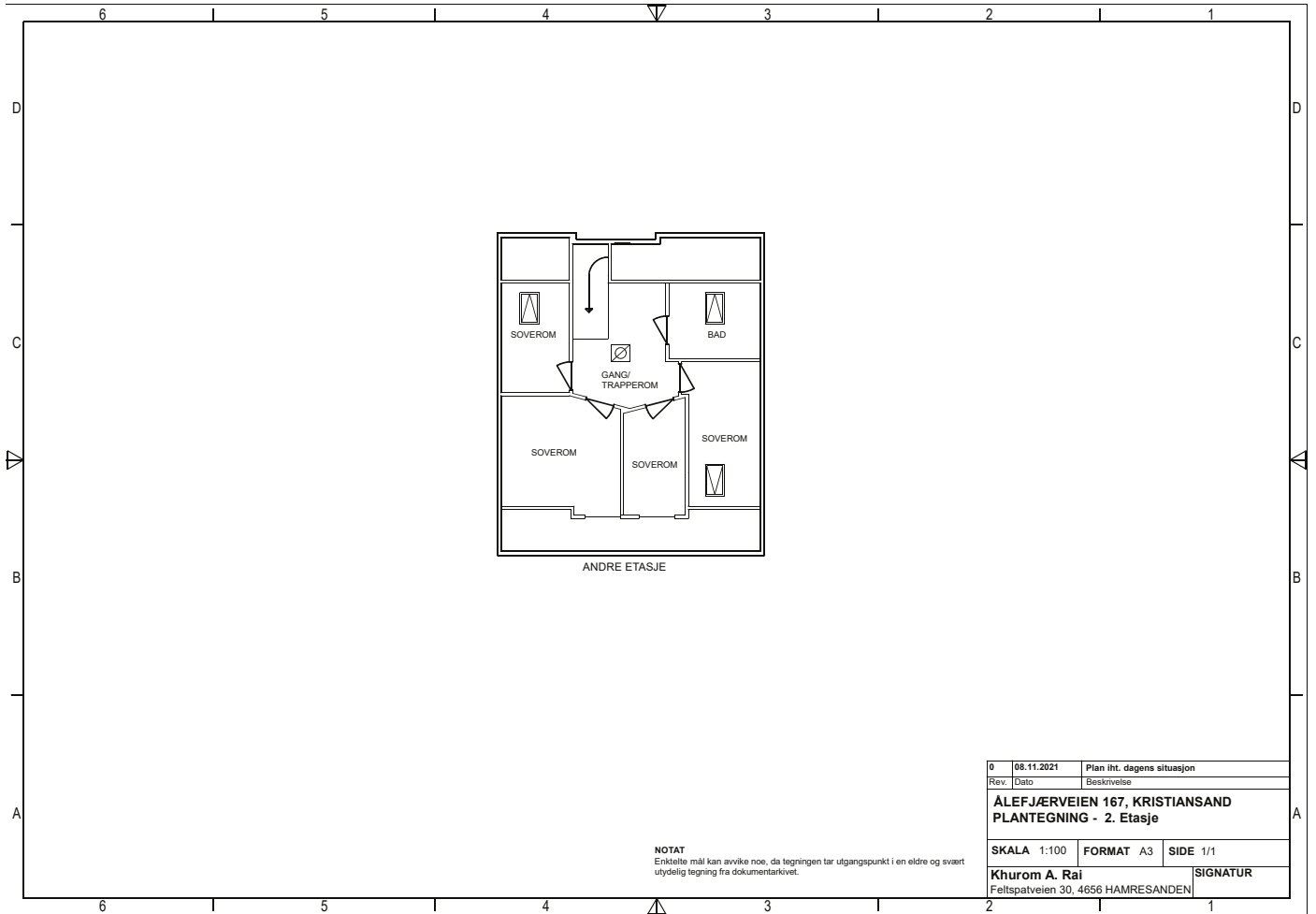
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



FØRSTE ETASJE

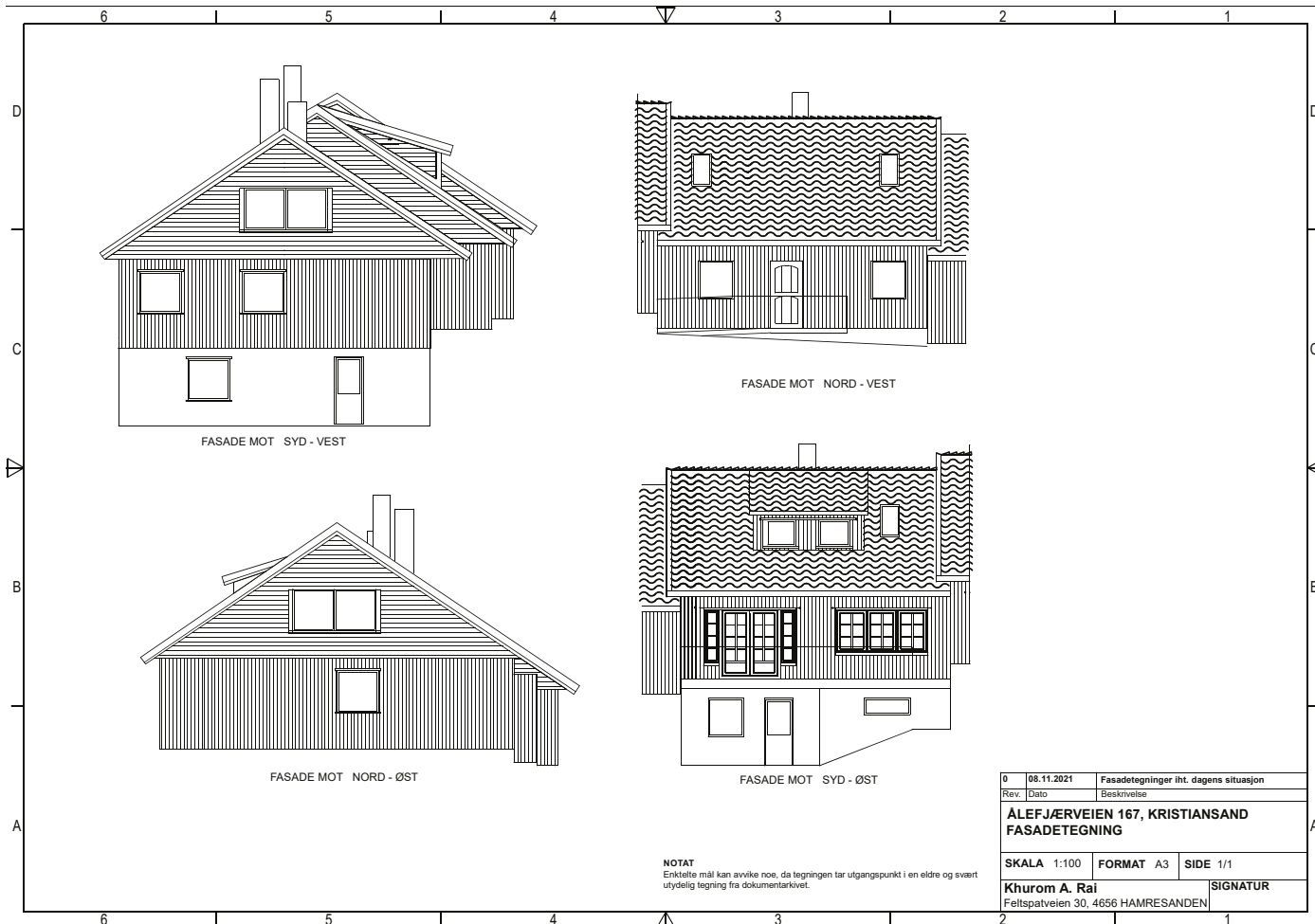
NOTAT
 Etiketter må kan avvike noe, da tegningen tar utgangspunkt i en eldre og svært utydelig tegning fra dokumentarkivet.

0	08.11.2021	Plan iht. dagens situasjon
Rev.	Dato	Beskrivelse
ALEFJÆRVEIEN 167, KRISTIANSAND		
PLANTEGNING - 1. Etasje		
SKALA	1:100	FORMAT A3
		SIDE 1/1
Khurom A. Rai		SIGNATUR
Feltspatveien 30, 4656 HAMRESANDEN		



NOTAT
 Etikkette mål kan avvike noe, da tegningen tar utgangspunkt i en eldre og svært utydelig tegning fra dokumentarkivet.

0	08.11.2021	Plan iht. dagens situasjon
Rev.	Dato	Beskrivelse
ALEFJERVEIEN 167, KRISTIANSAND		
PLANTEGNING - 2. Etasje		
SKALA	1:100	FORMAT A3 SIDE 1/1
Khurom A. Rai		SIGNATUR
Feltspatveien 30, 4656 HAMRESANDEN		



FASADE MOT SYD - VEST

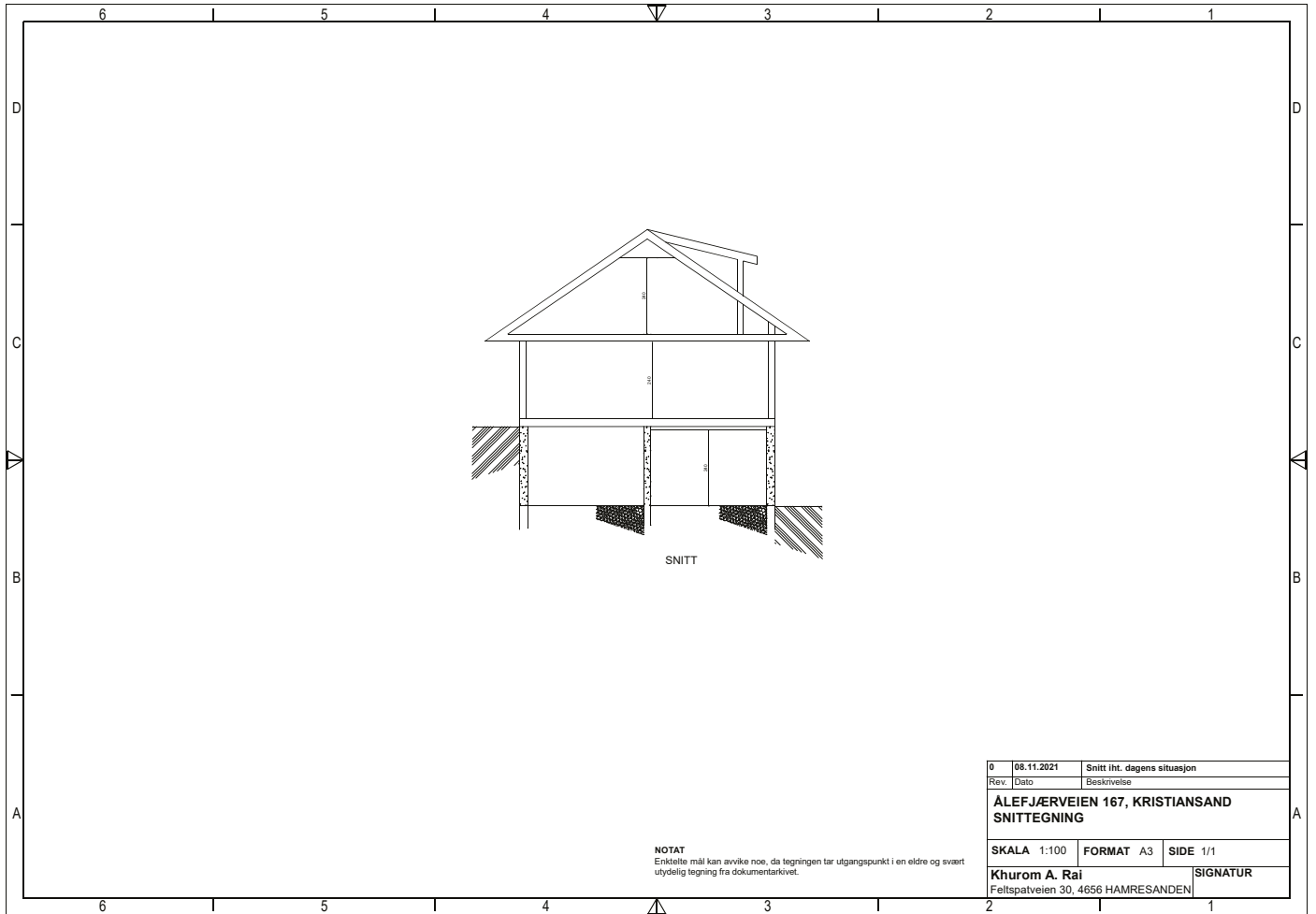
FASADE MOT NORD - VEST

FASADE MOT NORD - ØST

FASADE MOT SYD - ØST

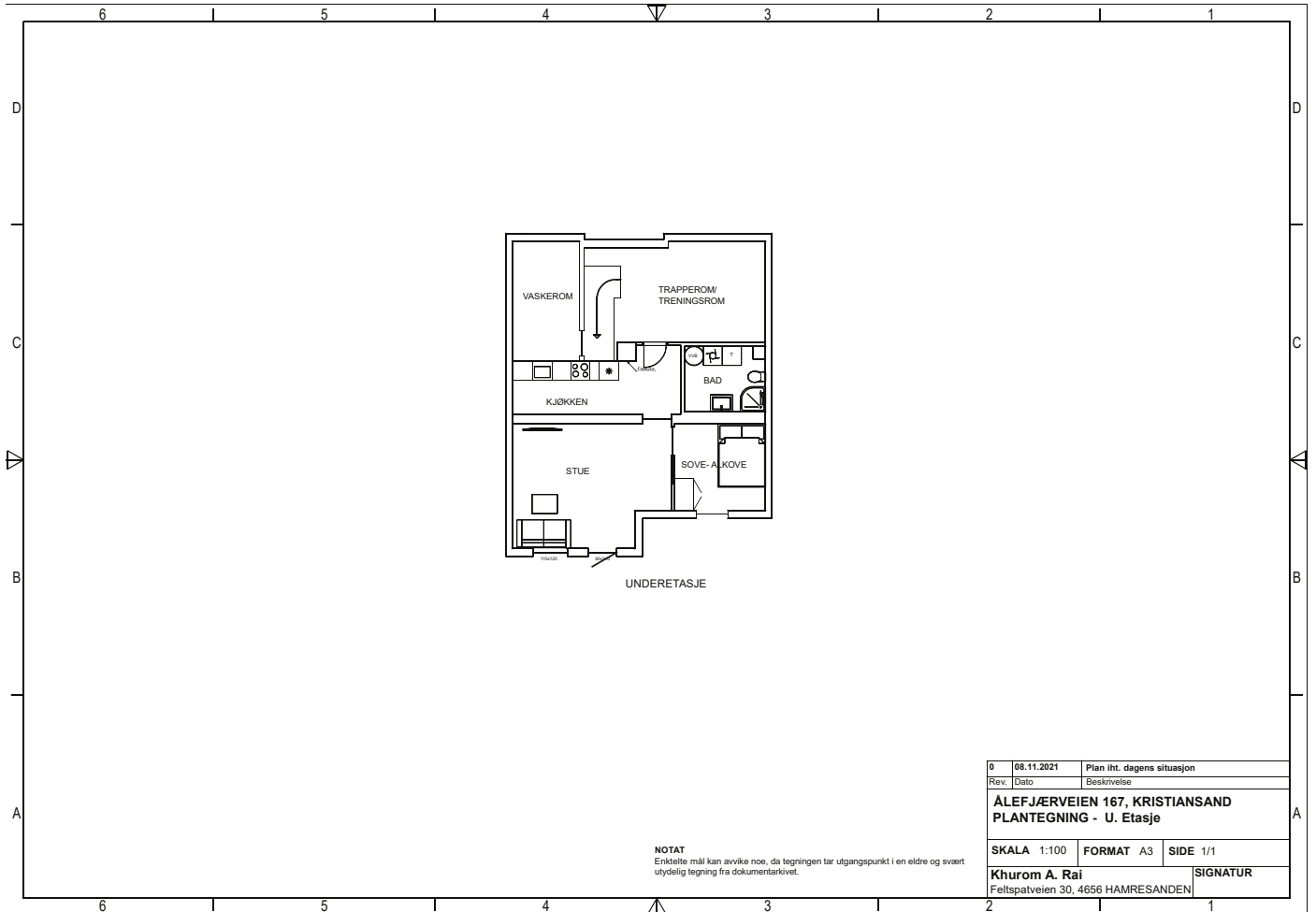
NOTAT
 Enkelttø mÅl kan avvike noe, da tegningen tar utgangspunkt i en eldre og svaert utydlig tegning fra dokumentarkivet.

0	08.11.2021	Fasadetegninger iht. dagens situasjon
Rev.	Dato	Beskrivelse
ALEFJÆRVEIEN 167, KRISTIANSAND		
FASADETEGNING		
SKALA	1:100	FORMAT A3 SIDE 1/1
Khurom A. Rai		SIGNATUR
Feltspatveien 30, 4656 HAMRESANDEN		



NOTAT
 Enkelte mål kan avvike noe, da tegningen tar utgangspunkt i en eldre og svært utydelig tegning fra dokumentarkivet.

0	08.11.2021	Snitt iht. dagens situasjon
Rev.	Dato	Beskrivelse
ALEFJERVEIEN 167, KRISTIANSAND		
SNITTEGNING		
SKALA	1:100	FORMAT A3
		SIDE 1/1
Khurom A. Rai		SIGNATUR
Feltspatveien 30, 4656 HAMRESANDEN		



UNDERETASJE

NOTAT
 Enkeltle mål kan avvike noe, da tegningen tar utgangspunkt i en eldre og svært utydelig tegning fra dokumentarkivet.

0	08.11.2021	Plan iht. dagens situasjon
Rev.	Dato	Beskrivelse
ALEFJERVEIEN 167, KRISTIANSAND		
PLANTEGNING - U. Etasje		
SKALA	1:100	FORMAT A3
		SIDE 1/1
Khurom A. Rai		SIGNATUR
Feltspatveien 30, 4656 HAMRESANDEN		

Enhet	Ålefjærveien 167 (H-1) Rekkehus
Bygning	12967632 - 0
Merknad	Ålefjærveien 167. S3. Pipe kledd inne i 2. Etg.2 sider må avdekkes
TILSYN:	
Status siste	Utført
Sist besøkt	14.11.2017
Antatt	14.11.2023
Hyppighet	Hvert 6. år
Underskrift eier	Nei
RØYKVARSLER:	
Ant. enkel	
Ant. sammenkoblet	
Alarm	Nei
Tilknyttet	Nei
SLUKKEUTSTYR:	
Ant. slange	
Ant. pulver	
Ant. skum	
Ant. annet	
Rømningsveger	Nei

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.116.345.0.0 / 1 (Ålefjærveien 167)

Avtale nr.	247895	Avtaletype	Privateiendom
Eiendom	Ålefjærveien 167	Eiendomstype	
Bruksnavn		Eiendomsforhold	
Gårds- og bruksnr.	4204.116.345.0.0	Tinglyst	
Delnummer	1	Utgår	

Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1

Kunde navn	Rai Amtul Mohsin	Eier navn	Rai Amtul Mohsin
Adresse	Ålefjærveien 167	Adresse	Ålefjærveien 167
Postnr/sted	4634 KRISTIANSAND S	Postnr/sted	4634 KRISTIANSAND S
Land		Land	

Beregnet årsbeløp for 2025

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Boenhet, standard	0	2 156,52	1 725,20	431,32	2 156,52
Fastavgift avregning 120l/ 140l	0	455,12	364,08	91,04	455,12
Papir og papp 240 liter	0	556,36	445,08	111,28	556,36
Totalt		2 534,36	2 534,36	633,64	3 168,00

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - VENNESLA 2025

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 30,34
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 61,80
Grå120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 80,06
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 61,80
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 368,35
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 467,53

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

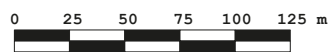
Område: Ålefjerveien 167

Dato: 18.03.2025

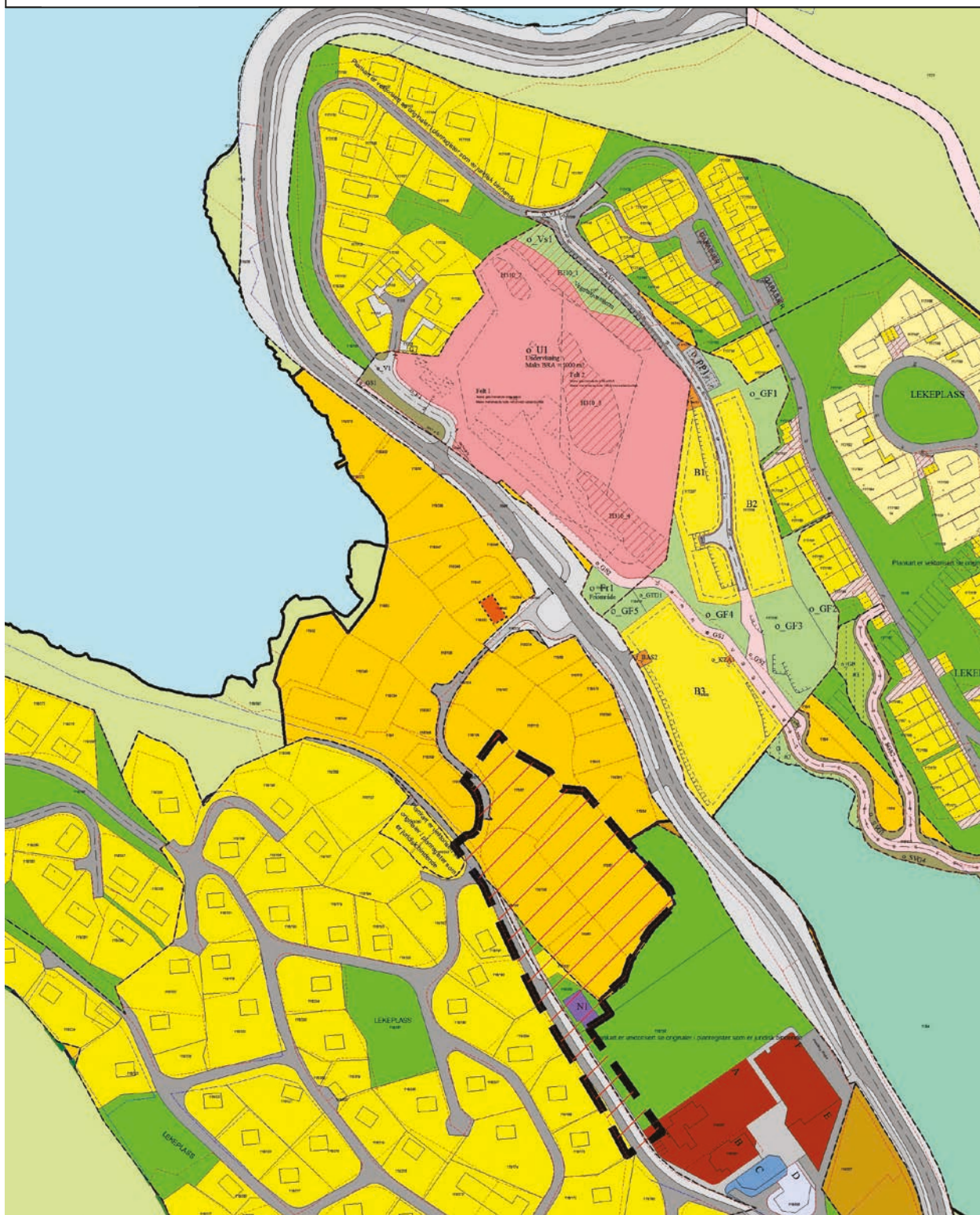
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.












Målestokk: 1:3000






Koordinatsystem: Euref89 Sone32



☐ **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Bebyggelse og anlegg - nåværende
- ✓  Sentrumsformål - nåværende
- ✓  Blågrønnstruktur - nåværende
- ✓  LNFR-areal - nåværende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- ✓  Friluftsområde - nåværende
- ✓  Markagrense

☐ **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Hovedveg - nåværende



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Temakart

Dato: 18.03.2025

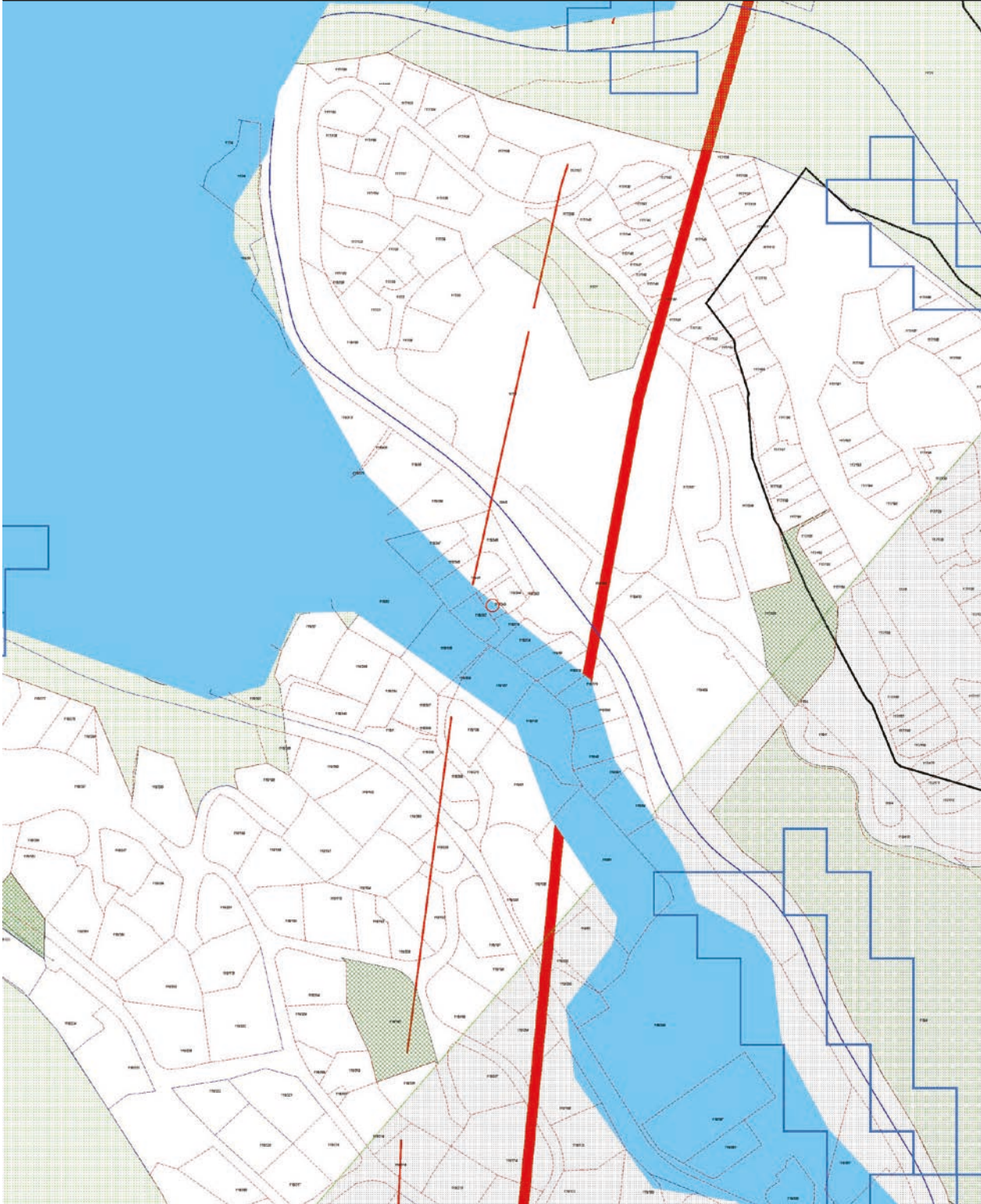
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingszone turbulens
- Vurderingszone lysendring

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygingsflate - Grense
- Uttflygingsflate - Grense
- Uttflygingsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkелеkspresvei (nåværende)
- Sykkелеkspresvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandringshinder (naturlig)
- Vandringshinder (menneskeskapt)
- Vandringshinder (annet)
- Laks- og sjærretterende bekk/elv
- Mulig laks- og sjærretterende bekk/elv
- Laks- og sjærretterende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjærretterende elv
- Mulig laks- og sjærretterende elv
- Laks- og sjærretterende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturminneområde
- Grense for hensynszone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Akvakultur (punkt)
- Akvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gydefelt - Torsk
- Løssettingsplass
- Rekerfelt - Aktive redskap

T6 Dyrket Mark

- Fullyrka jord
- Overfatedyrka jord
- Innmærksbelte

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjærealer for friluftsliv
- Ottentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Børnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Bædeplass (nåværende)
- Bædeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2_kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

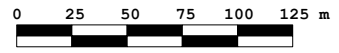
Område: Temakart

Dato: 18.03.2025

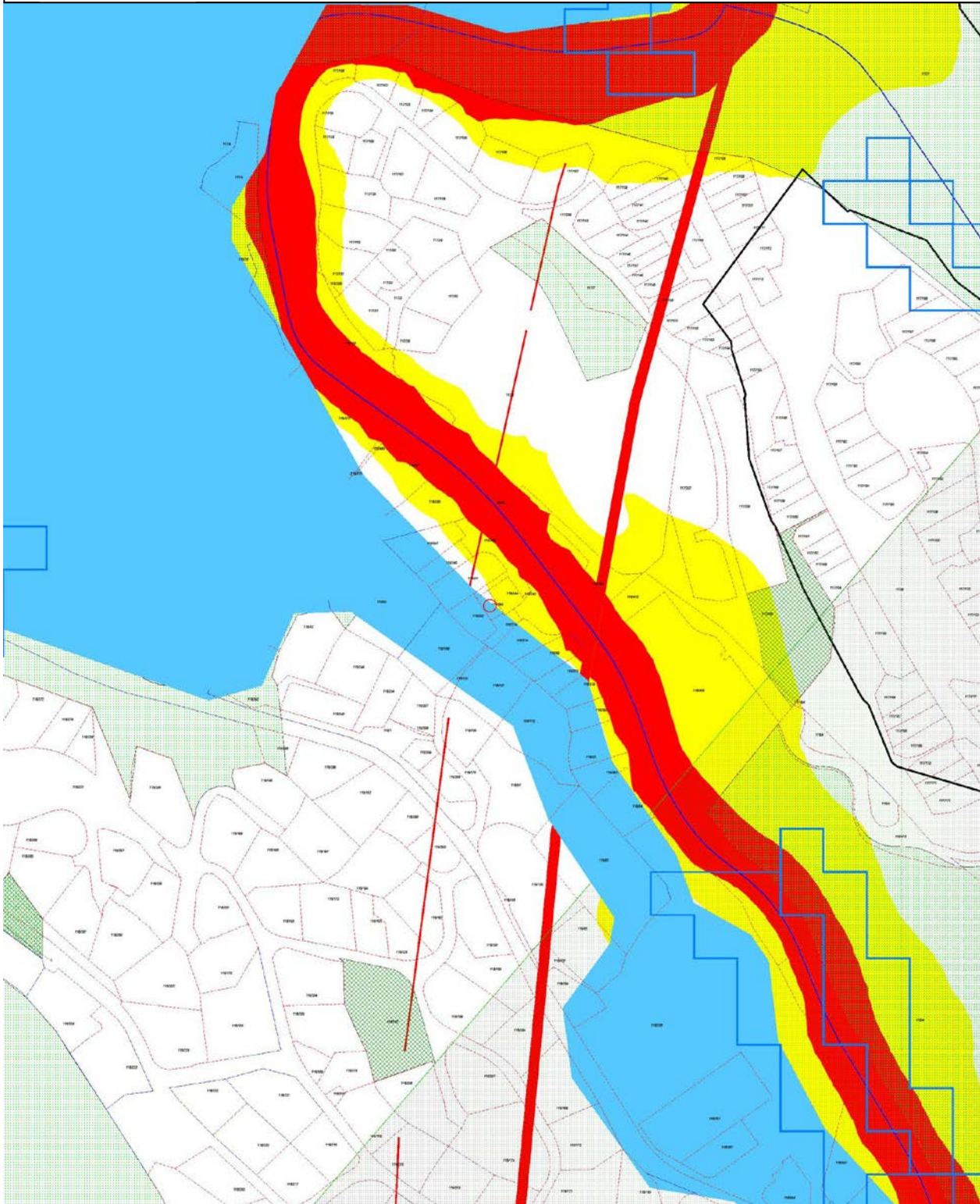
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 116, Bruksnr 345	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	1402 Justvik
Veiadresse:	Ålefjærveien 167, gatenr 20071	Valgkrets:	8 Gimlekollen/Fagerholt
	4634 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010801 Oddernes
Oppdatert:	16.11.2019	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.07.1989	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	131,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/116/345	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.06.1989	Avgiver	4204/116/345	-299,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/116/352	299,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.06.1989	Avgiver	4204/116/41	-431,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/116/345	431,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 1: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ålefjærveien 167	H0101	Bolig	181,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	17.04.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	181,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	181,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12967632			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			68,0		68,0				
H01	1		72,0		72,0				
H02			41,0		41,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Rekkehus – Ombygging**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ålefjærveien 167	U0101	Ikke godkjent bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Ålefjærveien 167	H0101	Bolig	-46,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.11.2021
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.11.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	12967632 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1								
H01									

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Rai Muzafar Ahmad Munsoor	010857

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

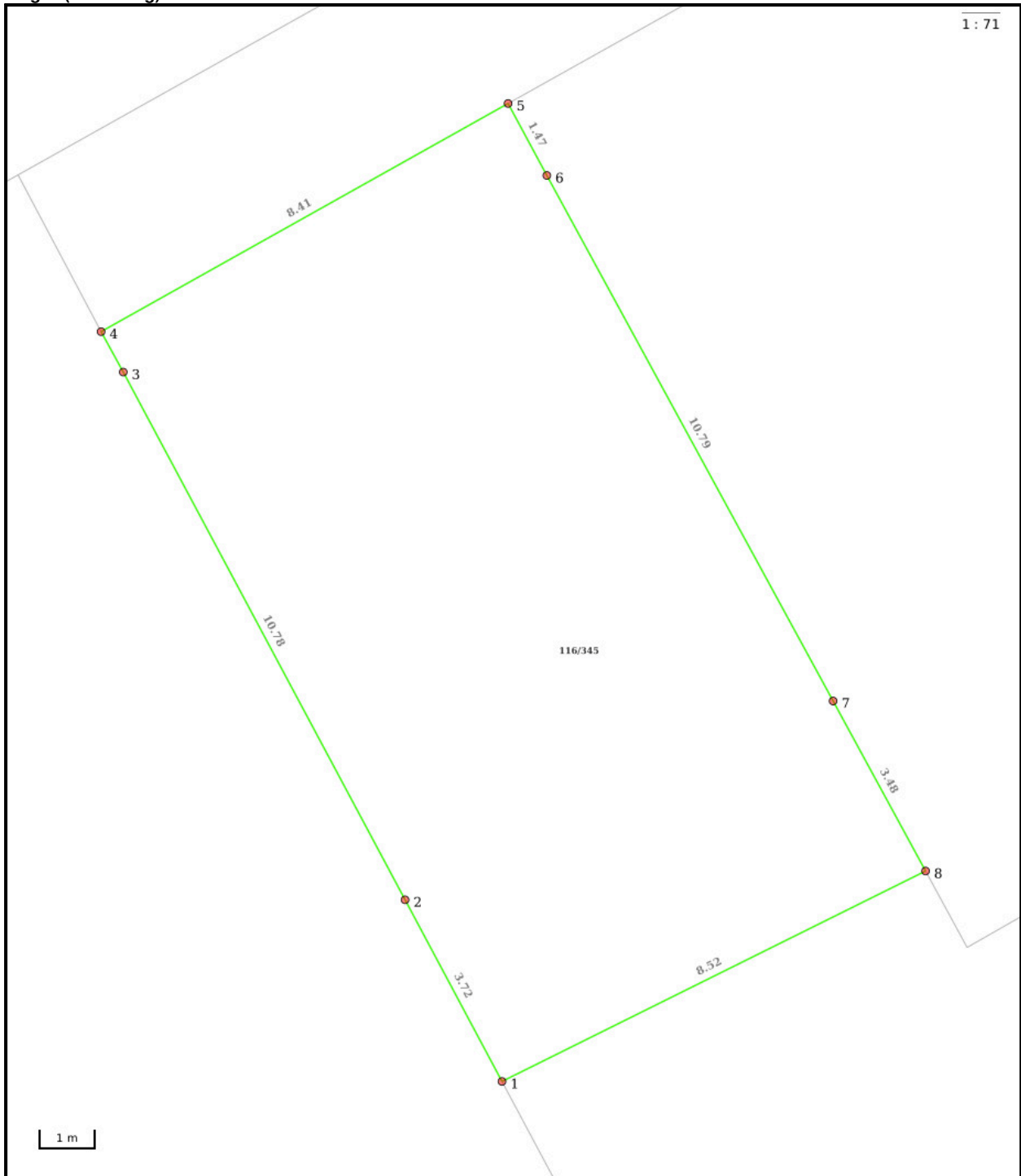
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



1 : 71

Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

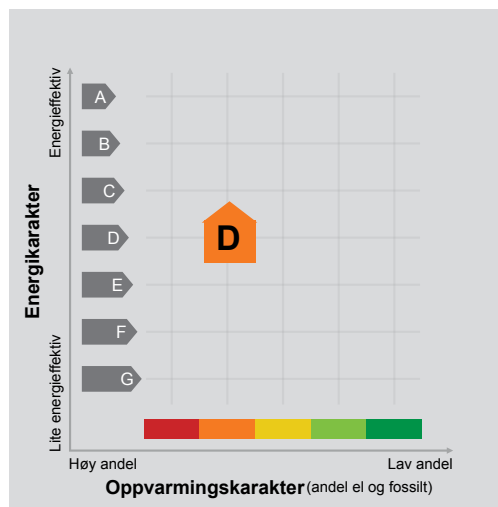
Areal: 131,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 451 720,64	442 982,38	3,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 451 723,75	442 980,34	10,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 451 732,77	442 974,44	0,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 451 733,46	442 973,98	8,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 451 738,21	442 980,92	1,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 451 736,98	442 981,73	10,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 451 728,00	442 987,71	3,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
8	6 451 725,10	442 989,64	8,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Adresse	Alefjørveien 167
Postnummer	4634
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	345
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12967632
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100462
Dato	01.04.2025



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

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

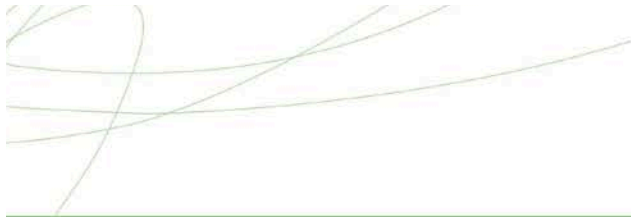
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	194
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Nabolagsprofil

Ålefjærveien 167 - Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Justvik skole Linje 12	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 9 km
Kristiansand Kjevik	19 min

Skoler

Justvik skole (1-7 kl.) 223 elever, 12 klasser	1 min 0.1 km
Havlmyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	5 min 2.4 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	14 min 8.9 km

«Det er fint og trivelig her :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

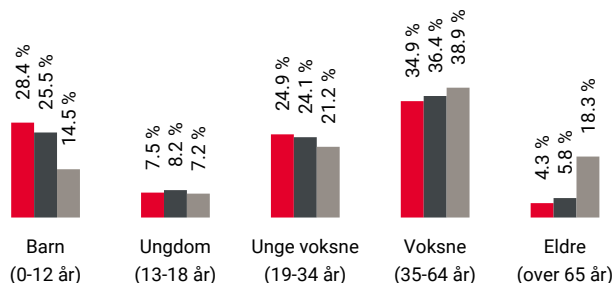
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Justvik/Justneshalvøya	2 808	1 009
Justvik	3 835	1 428
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Havlmyra barnehage (0-5 år) 148 barn	4 min 2.3 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	5 min 2.7 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	7 min 4.5 km

Dagligvare

Joker Justvik Post i butikk, PostNord	6 min 0.4 km
Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	6 min 3.8 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

 Trafikk
Lite trafikk 89/100

 Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

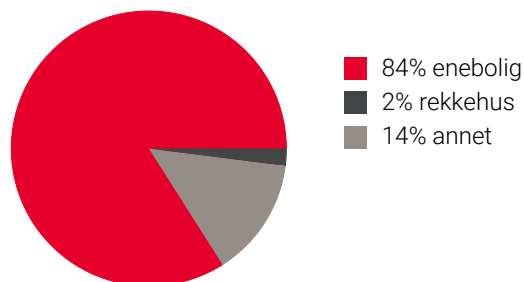
 Justvik skole 1 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.1 km

 Justvik kunstgressbane 11er 5 min 
Fotball 0.4 km

 EVO Fagerholt 6 min 

 TRENER1 7 min 

Boligmasse



«Hyggelige folk, stille og rolig, nær sjø og natur. Mange badevann, gode turområder. Nær by, men likevel landlig»

Sitat fra en lokalkjent

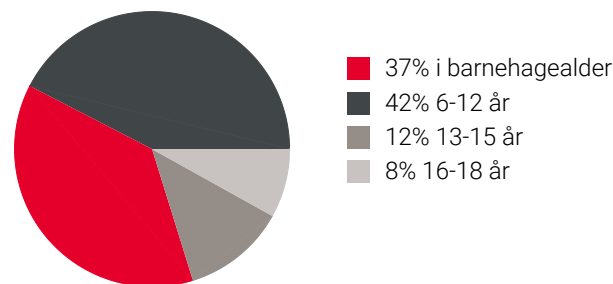


Varer/Tjenester

 Rona Senter 10 min 

 Apotek 1 Fagerholt 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

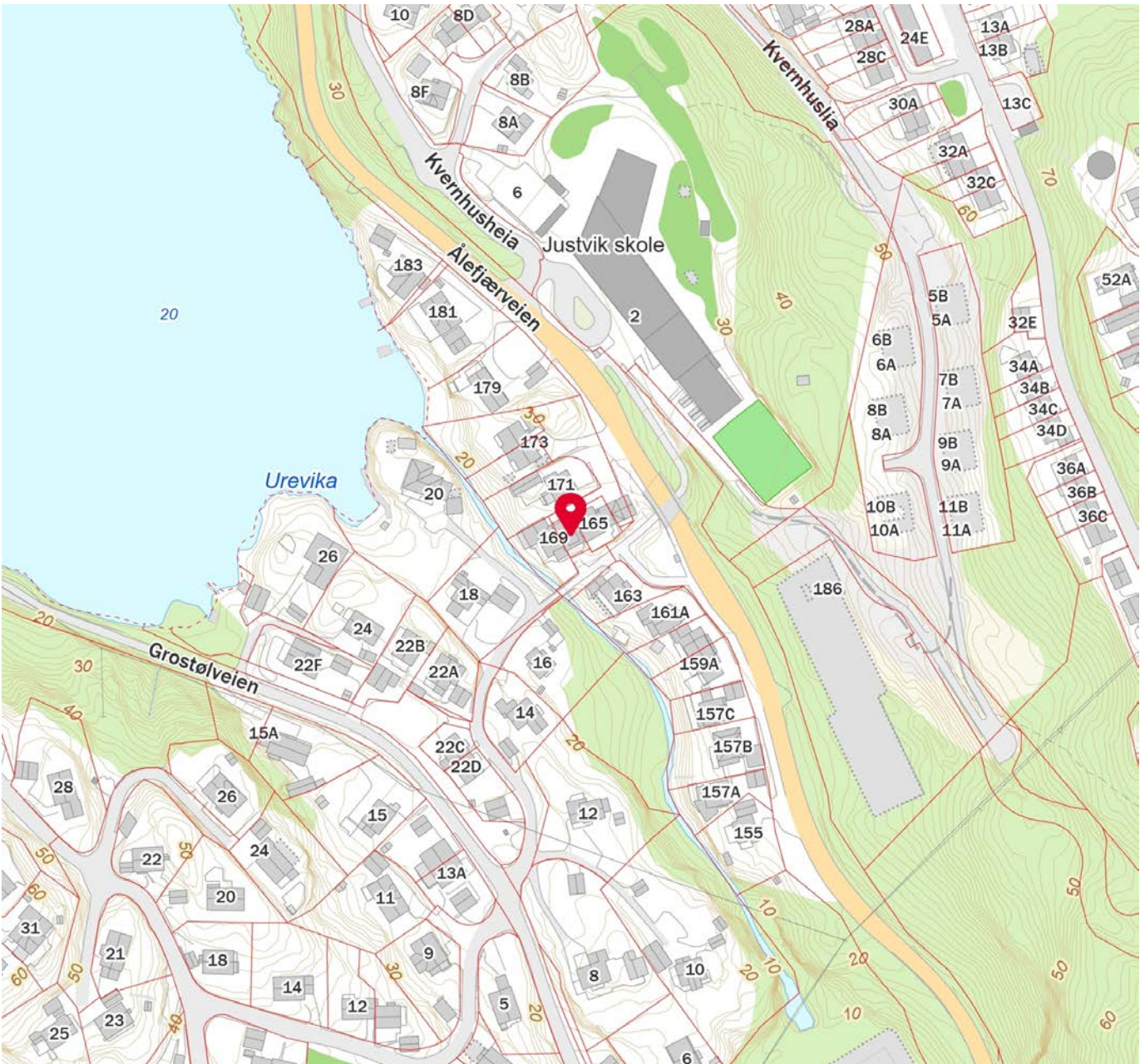


0% 43%

 Justvik/Justneshalvøya
 Justvik
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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 tunerer/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/avgrenskingskabel 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 kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ålefjærveien 167
4634 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre