

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 490 000,-
Omkostn.: Kr 263 600,-
Total ink omk.: Kr 10 753 600,-
Selger: Roger Mælen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 272/272 kvm
Tomtstr.: 958.2 m²
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 845
Gnr. 2, bnr. 833
Gnr. 2, bnr. 834
Gnr. 2, bnr. 837
Gnr. 2, bnr. 839
Gnr. 2, bnr. 840
Gnr. 2, bnr. 841

Oppdragsnr.: 1411250231

Lekker nyere enebolig med magisk utsikt - 6 soverom - 3 bad - Vaskerom - 2

Velkommen til en stilren, arkitekttegnet enebolig på hele 272m². Høy standard og fantastisk sjøutsikt! Boligen har hele 6 soverom, 3 bad, 3 stuer og eget vaskerom. Med 3 solrike terrasser, jacuzzi (kan medfølge etter egen avtale) og 2 garasjeplasser får du både komfort og luksus i hverdagen. Perfekt for barnefamilier eller deg som ønsker god plass og nydelig beliggenhet. Nyere boligområde med en magisk nærhet til sjøen.

Verdt å merke seg:

- 6 gode soverom
- Vaskerom med tilknytning til garasje
- Drivhus
- 2 garasjeplasser med elbil-lader
- Fantastisk sjøutsikt
- Hustofta vel disponerer i dag en felles badebrygge.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Energiattest	112
Nabolagsprofil	119
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 272 m²

BRA totalt: 272 m²

TBA: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 146 m² Garasje, bod, bad, vaskerom, garderobe og 3 soverom.

2. etasje

BRA-i: 126 m² Entré, 2 bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m²

2. etasje

40 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA for 1. etasje er skjønnsmessig satt da deler av arealet er i bruk som parkering.

Åpent areal er ikke medregnet i oppstillingen for 2. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

958.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet stor tomt på hele 958m² med flott hage, sjøutsikt og sol fra morgen til kveld. Eiendommen byr bl.a. på 3 romslige terrasser hvorav en har jacuzzi. Jacuzzi kan medfølge etter egen avtale.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i et idyllisk sørlandsmiljø på Flekkerøy. Her bor du i umiddelbar nærhet til sjøen, med tilgang til båthavn og flotte badeplasser. Området byr på kort vei til dagligvarebutikk og gode bussforbindelser som tar deg raskt inn til Kristiansand sentrum. Hustofta veilag som eiendommen er en del av, disponerer i dag en felles badebrygge.

Flekkerøy er et barnevennlig område med nærhet til både skole, barnehager og idrettshall. Du har flotte turområder rett utenfor døren, som Lindebøskauen og Krageviga – perfekt for både turgåere og løpere.

Det finnes et variert tilbud i nærområdet, med blant annet Kiwi dagligvarebutikk, fiskemottak, kafé, frisør, kirke og bedehus.

På øya finner du både barne- og ungdomsskole, flere barnehager og et stort idrettsanlegg som bidrar til et aktivt nærmiljø.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av papp.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset fasadeplater.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett og fliser. I garasjen er det betonggulv. Veggene har

malte plater. Innvendige tak har malte plater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
- Bygget er opplyst utført med radonsperre.
- Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Bad 1

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2

- 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 dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 1. etasje

- 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 dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Jevnlig bytte av filter må påregnes.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
- Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
- Boligen er oppført med støpt plate på mark.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger viser ikke tilbygget bak huset der det er bod i 1. etasje og entre i 2. etasje.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

- 5 år og 6 mnd.

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Gjensidige forsikring/81545436

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

- Ja, kun av faglært. Strøm utebelysning. Arbeid utført av Elektroexperten AS.

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

- Kontroll av el-anlegg utført av elektrisitetstilsynet hos Agder Energi Nett AS.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Tesla vegglander 400V pluss dedikert 230V ladepunkt for elbil. Begge er lokalisert i garasje.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Enkel spilevegg og tak over utendørs boblebad terrasse 2.etg. Levegg m/blomsterkasse utendørs på terrasse på grunnivå.

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)?

- Jacuzzi har p.t. en liten vannlekkasje som vil bli forsøkt utbedret før overtakelse av denne boligen. Nevnte forhold kan ha betydning for hvilke tilstand jacuzzi er i ved overtakelse, det er derfor påpekt i salgsrapport at boblebad kan overtas etter avtale. Dersom det ikke er ønskelig å overta boligen med nevnte Jacuzzi inkludert så vil nåværende eier sørge for at dette fjernes før bolig overtas av ny eier. Det nevnes forøvrig at jacuzzi forøvrig er i god teknisk stand med nytt varmeelement samt HP pumpe. Jacuzzi medfølger evt. uten noen form for garanti da denne er utløpt. Merk at det er en liten skade på parkettgulv foran ildsted forårsaket av glødende ved som falt ut fra peisovn ved åpning av dør. Det medfølger en pulverlakkert sort firkantet plate som kan festes over skadet område, men dette blir opp til ny eier å vurdere. Nevnte plate er anskaffet av nåværende huseier og tiltenkt formålet beskrevet ovenfor. Plate vises på annonse bilder, men er p.t. ikke festet til gulv.

Tilleggs kommentar:

Det er oppført 3 x eik laminat spilevegg innvendig i bolig, samt på deler av soveroms vegg hovedsoverom. Spiler er limt på eksisterende vegger.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Gang, garasje, garderobe, vaskerom, bod, bad, 3 soverom og soverom innredet som trimrom.

2. etasje: Entré, stue/kjøkken, 2 bad og 2 soverom

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører

Utvendig Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Overflater gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

2 parkeringsplasser i garasje med elbil-lader.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold hele dagen.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

81545436

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektriske varmekabler og vedovn i stue.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Energikarakter

B

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 10 490 000

Kommunale avgifter

Kr 26 428

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr beregnet for 2025 er kr. 3 691,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt utgjør kr 11 748,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 2 036 548

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 146 190

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Årlig velavgift

Kr 3 800

Velforening

Årskontingent for veilag. Settes hvert år, og kan derfor variere i beløp)

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 2, bruksnummer 845 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 833 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 834 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 837 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 839 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 840 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 841 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:

4204/2/845:

13.12.1974 - Dokumentnr: 13791 - Rettigheter iflg. skjøte

RETT TIL VEDHOGST FOR SELGERNE.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1975 - Dokumentnr: 6587 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:32

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1992 - Dokumentnr: 13551 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand bygningsråd
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1999 - Dokumentnr: 14954 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2001 - Dokumentnr: 6865 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:312
Rettighetshaver
Ivar Martinsen f. 10 05 62 m/livsarvinger
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2005 - Dokumentnr: 6265 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:32
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2019 - Dokumentnr: 182783 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256

01.01.2020 - Dokumentnr: 14920 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:2 Bnr:845

13.12.1974 - Dokumentnr: 13791 - Rettigheter iflg. skjøte
RETT TIL VEDHOGST FOR SELGERNE.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1975 - Dokumentnr: 6587 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:32
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1992 - Dokumentnr: 13551 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand bygningsråd
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1999 - Dokumentnr: 14954 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2001 - Dokumentnr: 6865 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:312
Rettighetshaver
Ivar Martinsen f. 10 05 62 m/livsarvinger
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2005 - Dokumentnr: 6265 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:32
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2019 - Dokumentnr: 182783 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256

01.01.2020 - Dokumentnr: 14920 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:2 Bnr:845

13.12.1974 - Dokumentnr: 13791 - Rettigheter iflg. skjøte
RETT TIL VEDHOGST FOR SELGERNE.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1975 - Dokumentnr: 6587 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:32
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1992 - Dokumentnr: 13551 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand bygningsråd
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1999 - Dokumentnr: 14954 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2001 - Dokumentnr: 6865 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:312
Rettighetshaver
Ivar Martinsen f. 10 05 62 m/livsarvinger
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2005 - Dokumentnr: 6265 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:32
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2019 - Dokumentnr: 182783 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256

01.01.2020 - Dokumentnr: 14920 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:2 Bnr:845

13.12.1974 - Dokumentnr: 13791 - Rettigheter iflg. skjøte
RETT TIL VEDHOGST FOR SELGERNE.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1975 - Dokumentnr: 6587 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:32
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1992 - Dokumentnr: 13551 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand bygningsråd
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1999 - Dokumentnr: 14954 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2001 - Dokumentnr: 6865 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:312
Rettighetshaver
Ivar Martinsen f. 10 05 62 m/livsarvinger
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2005 - Dokumentnr: 6265 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:32
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2019 - Dokumentnr: 182783 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256

01.01.2020 - Dokumentnr: 14920 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:2 Bnr:845

13.12.1974 - Dokumentnr: 13791 - Rettigheter iflg. skjøte
RETT TIL VEDHOGST FOR SELGERNE.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1975 - Dokumentnr: 6587 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:32
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1992 - Dokumentnr: 13551 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand bygningsråd
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1999 - Dokumentnr: 14954 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2001 - Dokumentnr: 6865 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:312
Rettighetshaver
Ivar Martinsen f. 10 05 62 m/livsarvinger
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2005 - Dokumentnr: 6265 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:32
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2019 - Dokumentnr: 182783 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256

01.01.2020 - Dokumentnr: 14920 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:2 Bnr:845

13.12.1974 - Dokumentnr: 13791 - Rettigheter iflg. skjøte
RETT TIL VEDHOGST FOR SELGERNE.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1975 - Dokumentnr: 6587 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:32
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1992 - Dokumentnr: 13551 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand bygningsråd
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1999 - Dokumentnr: 14954 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2001 - Dokumentnr: 6865 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:312
Rettighetshaver
Ivar Martinsen f. 10 05 62 m/livsarvinger
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2005 - Dokumentnr: 6265 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:32
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2019 - Dokumentnr: 182783 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256

01.01.2020 - Dokumentnr: 14920 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:2 Bnr:845

13.12.1974 - Dokumentnr: 13791 - Rettigheter iflg. skjøte
RETT TIL VEDHOGST FOR SELGERNE.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1975 - Dokumentnr: 6587 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:32
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1992 - Dokumentnr: 13551 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand bygningsråd
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1999 - Dokumentnr: 14954 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2001 - Dokumentnr: 6865 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:312
Rettighetshaver
Ivar Martinsen f. 10 05 62 m/livsarvinger
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2005 - Dokumentnr: 6265 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:32
Overført fra: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2025 - Dokumentnr: 451985 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

12.02.2019 - Dokumentnr: 182783 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:2 Bnr:256

01.01.2020 - Dokumentnr: 14920 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:2 Bnr:845

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med garasje datert 19.03.2020.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger viser ikke tilbygget bak huset der det er bod i 1. etasje og entré i 2. etasje.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.03.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei som er opprettet som realsameie.

Privat vei er organisert som et veilag Vestre Hustofta Veilag med sekretær og medlemmer fra hver hustand. Veien i Hustofta er privat, og består av husstandene nr. 4, 10, 12, 14, 16, 20, 22, 24, 26, 30, 32, 34, 36. Husnr. 6, 8, 18 og 28 finnes ikke (ennå). Antall medeiere blir dermed 13. Ved oppgradering/utbedringer av privat vei kan det tilkomme fremtidige utgifter. Dette vedtas ved avstemning. Årlig kontingent går hovedsaklig til brøyting og strøing på vinterstid.

Hustofta veilag disponerer i dag en felles badebrygge.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

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 godkjenning 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/utleieeenheten. 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

10 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

262 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

263 600 (Omkostninger totalt)
279 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
282 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 753 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 769 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 772 300 (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 263 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

12 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 183 785

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

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

08.05.2025









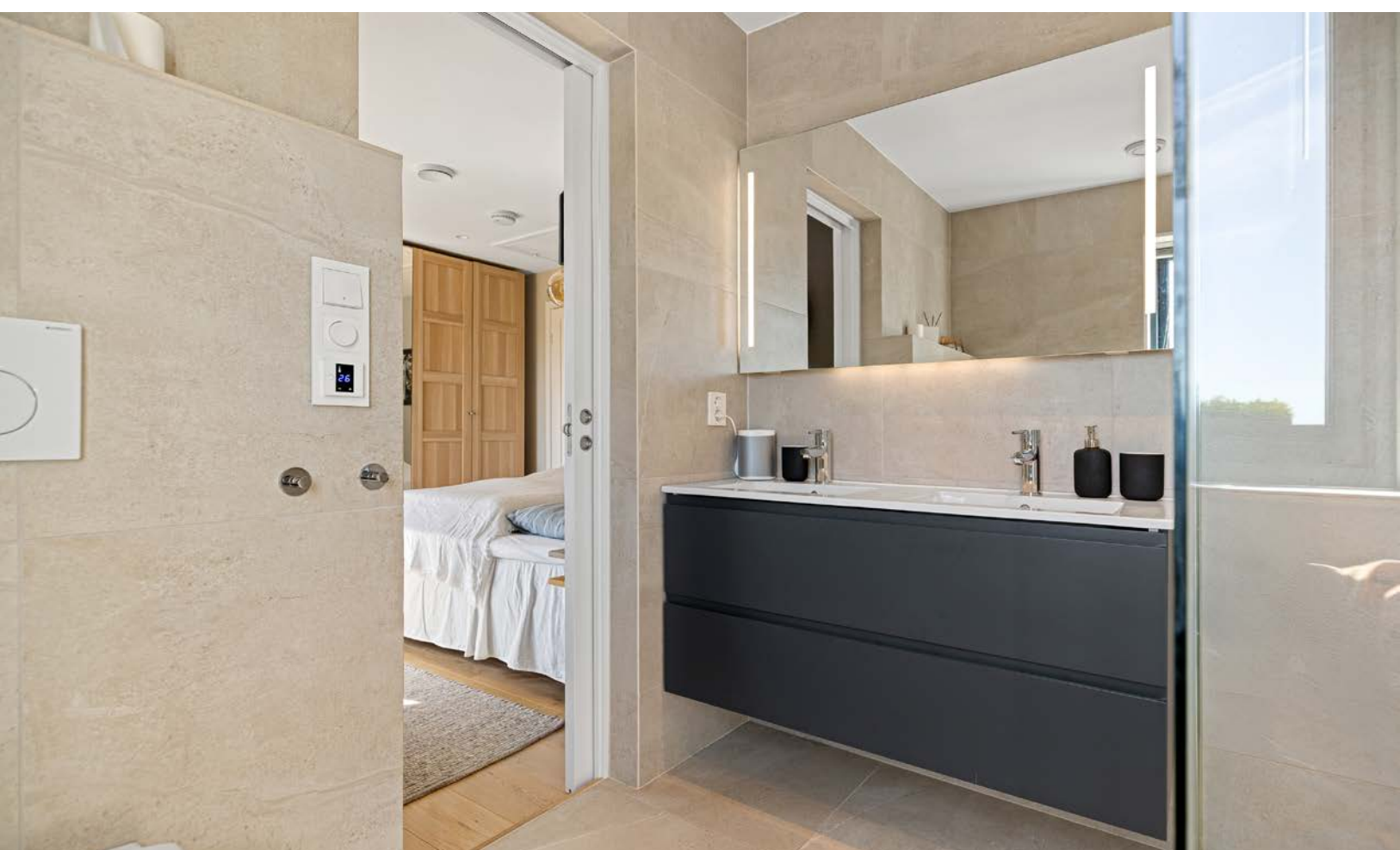






















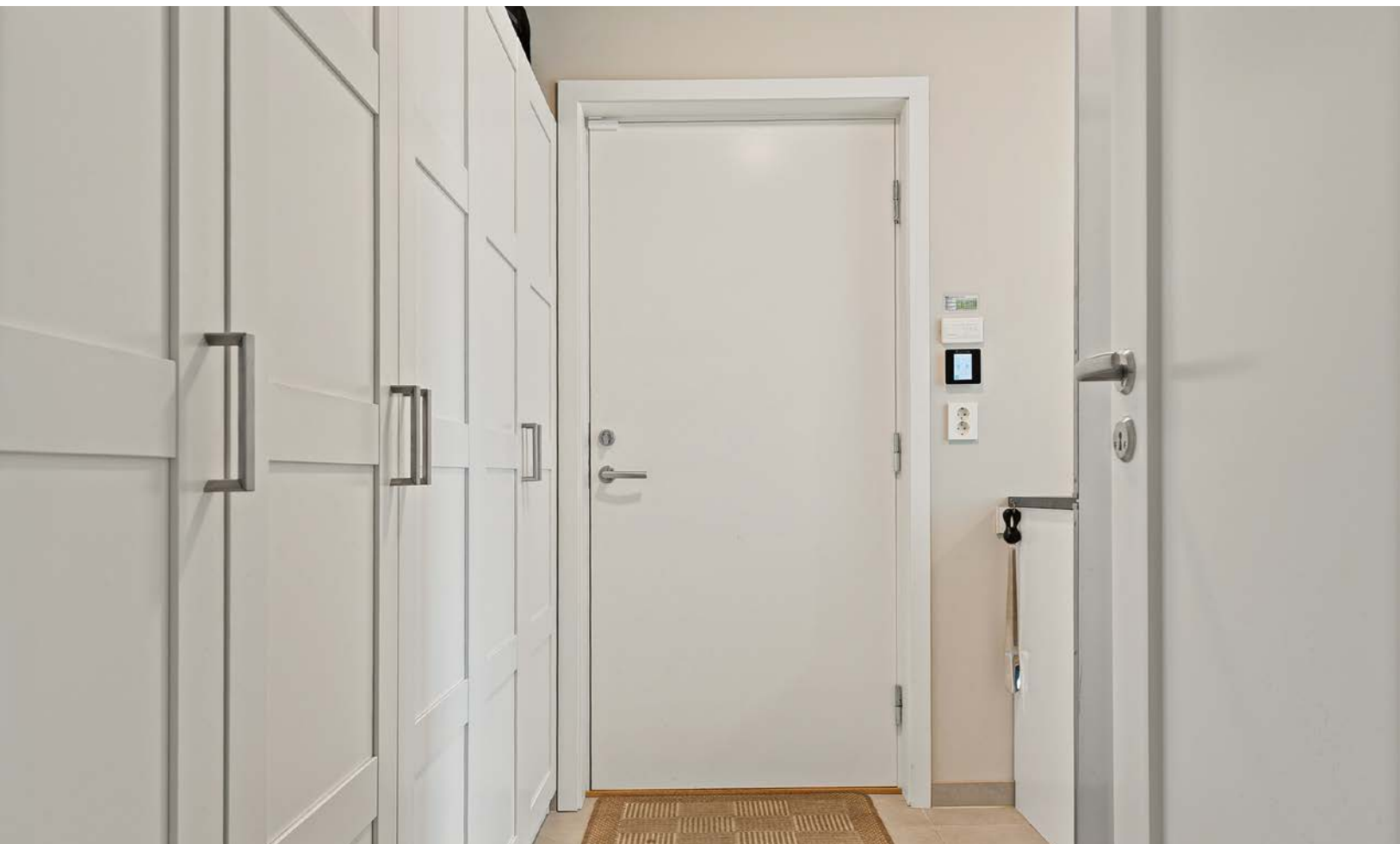




















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hustofta 14, 4625 FLEKKERØY



KRISTIANSAND kommune



gnr. 2, bnr. 845

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 20924-2221

Referansenummer: QJ9705

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset fasadeplater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. I garasjen er det betonggulv. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2

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 dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 1. etasje

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 dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

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

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Boligen har balansert ventilasjon.
Jevnlig bytte av filter må påregnes.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

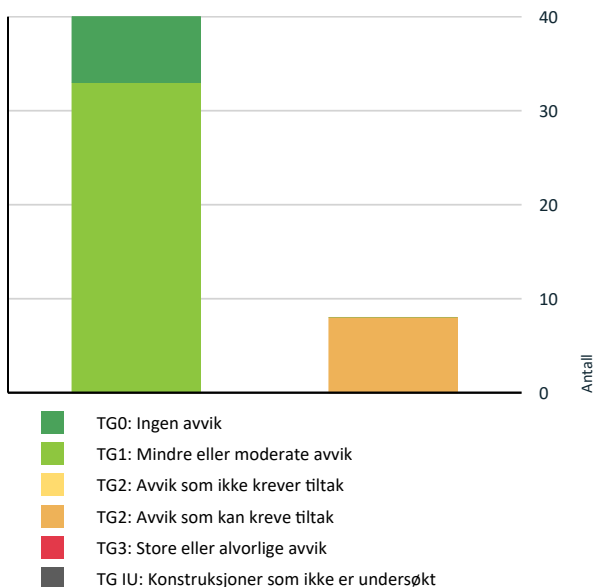
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger viser ikke tilbygget bak huset der det er bod i 1. etasje og entre i 2. etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 30.4.2025 Klokka 12.00

Det var skyer/sol og 14 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2019

Anvendelse
Enebolig

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Takflaten er kontrollert i hht forskrift. Det er registrerte fall på takflatene, renner/sluk er undersøkt, taket har overløp/utløp. Det er ikke registrert avvik i forbindelse med oppkant, beslag eller rørgjennomføringer.

Årlig kontroll av takflater anbefales spesielt etter mye snø eller regn.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset fasadeplater. Normalt vedlikehold i form av vask og maling av vegger må forventes.



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. Forutsetter av konstruksjonen er isolert på utsiden da det på kottet ikke er tilstrekkelig isolert.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Tilstandsrapport

Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

Vurdering av avvik:

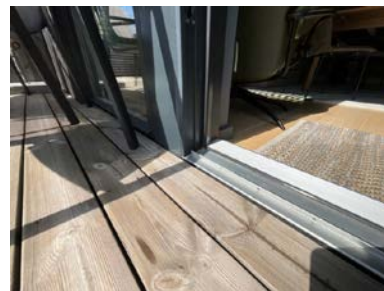
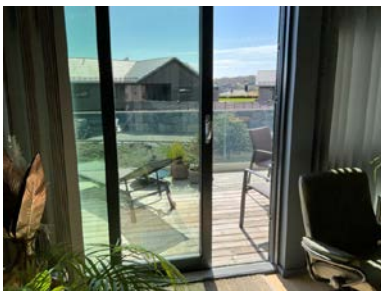
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Dørene er plassert like ned mot utvendig terrassebord, ved regn og snø er denne typen løsning ikke å anbefale da det er stor fare for vann inn gjennom utettheter i og rundt dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Holdes under oppsikt, skuffe snø som blir liggende inntil dører/vinduer.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Tekking på gulvet med asfalt belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er ikke montert beslag mellom vegg og veranda.

- Overgang mellom veranda og vegg uten beslag vil ved snø og regn være utsatt for fukt i konstruksjonen.

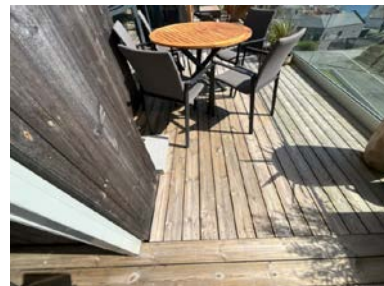
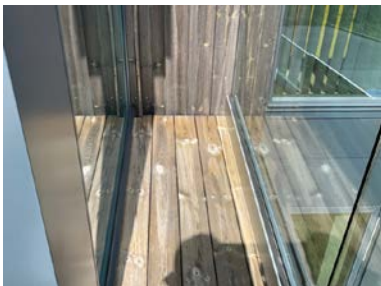
- Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 12-15. Utforming av rekkverk

Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Anbefaler å montere beslag og øke avstanden mellom dekke og kledningen, fare for vann/fukt inn i bygget.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. I garasjen er det betonggulv. 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.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

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

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 1

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

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



2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 20 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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med avviket da det er lokalt fall i dusjsonen.

Våtrom uten oppkant og uten tilstrekkelig fall til sluk vil ved vannlekkasje ha økt fare for vann i tilstøtende rom og konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Mangler hull for drenering av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

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

Ved lekkasje i innebygd toalett vil ikke vannet bli synlig før det oppstår store vannskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

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



2. ETASJE > BAD 2

TG 2 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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med avviket da det er lokalt fall i dusjonen.

Våtrom uten oppkant og uten tilstrekkelig fall til sluk vil ved vannlekkasje ha økt fare for vann i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Mangler hull for drenering av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

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

Ved lekkasje i innebygd toalett vil ikke vannet bli synlig før det oppstår store vannskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom bak våtsone for dusjen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 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 1. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

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

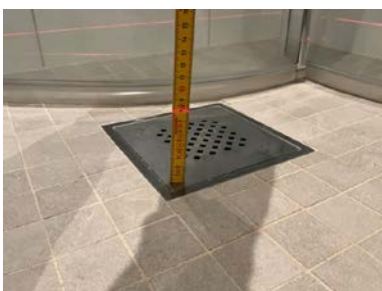
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Mangler hull for drenering av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

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

Ved lekkasje i innebygd toalett vil ikke vannet bli synlig før det oppstår store vannskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i våtsone bak 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 > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet. Det er ikke flyttet på vaskemaskin eller fastmonterte skap.

Vurdering av avvik:

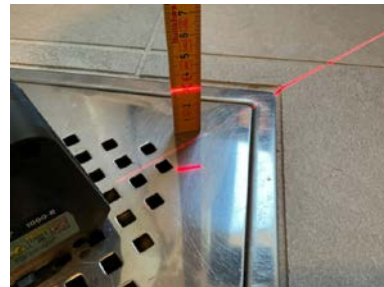
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

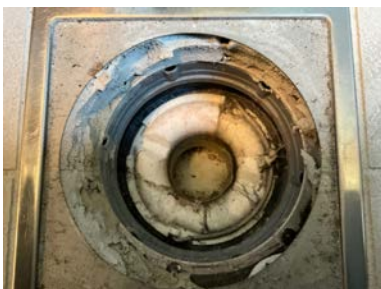
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Rommet er kun i bruk som vaskerom med kum. Gulvet får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

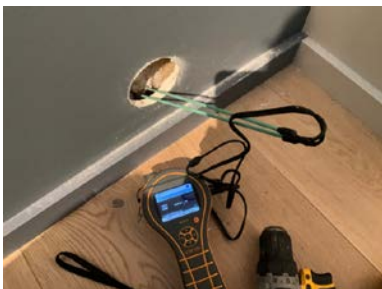
Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i veggen mot soverommet. 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.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Jevnlig bytte av filter må påregnes.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Årlig kontroll på trykktanker må påregnes.



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2017 Byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremvist samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

Tilstandsrapport

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrenghold

Boligen er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

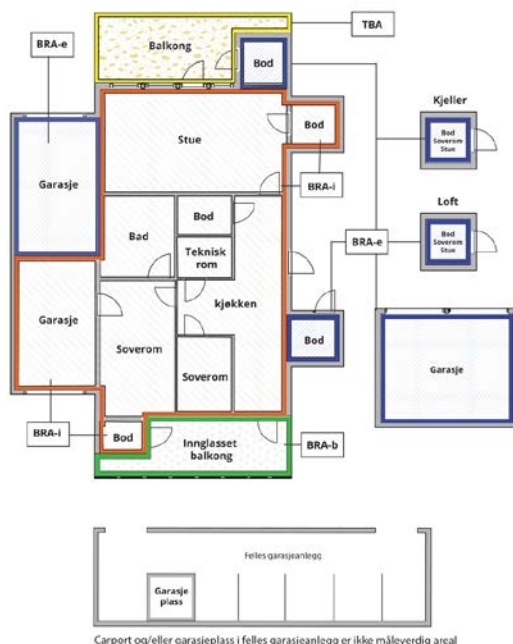
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	126			126	40
1. etasje	146			146	40
SUM	272				80
SUM BRA	272				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Entré, Bad 1, Bad 2		
1. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Hall m/trapp, Garderobe, Garasje, Bod, Bad 1. etasje, Vaskerom		

Kommentar

TBA for 1. etasje er skjønsmessig satt da deler av arealet er i bruk som parkering.
Åpent areal er ikke medregnet i oppstillingen for 2. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger viser ikke tilbygget bak huset der det er bod i 1. etasje og entre i 2. etasje.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	227	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Roger Mælen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	2	845		0	958.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hustofta 14

Hjemmelshaver

Mælen Roger

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2021	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	29.04.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QJ9705>

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.	
1411250231	
Selger 1 navn	
Roger Mælen	
Gateadresse	
Hustofta 14	
Poststed	Postnr
FLEKKERØY	4625
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige forsikring
Polise/avtalnr.	81545436

Document reference: 1411250231

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Strøm utebelysning

Arbeid utført av

Elektroexperten 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

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegg utført av elektrisitetstilsynet hos Agder Energi Nett AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tesla veggglader 400V pluss dedikert 230V ladepunkt for elbil. Begge er lokalisert i garasje.

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Enkel spilevegg og tak over utendørs boblebad terrasse 2.etg. Levegg m/blomsterkasse utendørs på terrasse på grunnivå.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250231

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jacuzzi har p.t. en liten vannlekkasje som vil bli forsøkt utbedret før overtakelse av denne boligen. Nevnte forhold kan ha betydning for hvilke tilstand jacuzzi er i ved overtakelse, det er derfor påpekt i salgsrapport at boblebad kan overtas etter avtale. Dersom det ikke er ønskelig å overta boligen med nevnte Jacuzzi inkludert så vil nåværende eier sørge for at dette fjernes før bolig overtas av ny eier. Det nevnes forøvrig at jacuzzi forøvrig er i god teknisk stand med nytt varmeelement samt HP pumpe. Jacuzzi medfølger evt. uten noen form for garanti da denne er utløpt. Merk at det er en liten skade på parkettgulv foran ildsted forårsaket av glødende ved som falt ut fra peisovn ved åpning av dør. Det medfølger en pulverlakkert sort firkantet plate som kan festes over skadet område, men dette blir opp til ny eier å vurdere. Nevnte plate er anskaffet av nåværende huseier og tiltenkt formålet beskrevet ovenfor. Plate vises på annonse bilder, men er p.t. ikke festet til gulv.

Document reference: 1411250231

Tilleggs kommentar

Det er oppført 3 x eik laminat spilevegg innvendig i bolig, samt på deler av soveroms vegg hovedsoverom. Spiler er limt på eksisterende vegger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250231

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Mælen	e7d66a610c3b54b3b4f8a0e c7cd129d2024f0a1e	08.05.2025 10:06:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250231

- 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

MÆLEN ROGER
HUSTOFTA 14
4625 FLEKKERØY

Eiendom 2/845/0/0/1 - HUSTOFTA 14
Eier MÆLEN ROGER

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500748444
Kundenr. 4024704
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04024704500000170
Fakturabeløp NOK 6520,00

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	269	m2	8,90	1	010124	310324	598,53	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	269	m2	19,58	1	010124	310324	1316,76	25%
EIENDOMSSKATT	5676300	kr	2,07	1	010124	310324	2937,25	
Netto							5803,54	
MVA							716,57	
Øreavrunding							-0,11	
Å betale NOK							6520,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2866,29, MVA: 716,57

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04024704 AvtaleGiroreferanse 04024704500000170



Kristiansand
kommune

MÆLEN ROGER
HUSTOFTA 14
4625 FLEKKERØY

Eiendom 2/845/0/0/1 - HUSTOFTA 14
Eier MÆLEN ROGER

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500797169
Kundenr. 4024704
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04024704500000188
Fakturabeløp NOK 6520,00

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	269	m2	8,90	1	010424	300624	598,53	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	269	m2	19,58	1	010424	300624	1316,76	25%
EIENDOMSSKATT	5676300	kr	2,07	1	010424	300624	2937,25	
Netto							5803,54	
MVA							716,57	
Øreavrunding							-0,11	
Å betale NOK							6520,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2866,29, MVA: 716,57

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

04024704

AvtaleGiroreferanse

04024704500000188



Kristiansand
kommune

MÆLEN ROGER
HUSTOFTA 14
4625 FLEKKERØY

Eiendom 2/845/0/0/1 - HUSTOFTA 14
Eier MÆLEN ROGER

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500845863
Kundenr. 4024704
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04024704500000196
Fakturabeløp NOK 6520,00

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	269	m2	8,90	1	010724	300924	598,53	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	269	m2	19,58	1	010724	300924	1316,76	25%
EIENDOMSSKATT	5676300	kr	2,07	1	010724	300924	2937,25	
Netto							5803,54	
MVA							716,57	
Øreavrunding							-0,11	
Å betale NOK							6520,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2866,29, MVA: 716,57

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 04024704 AvtaleGiroreferanse 04024704500000196



Kristiansand
kommune

MÆLEN ROGER
HUSTOFTA 14
4625 FLEKKERØY

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500894605
Kundenr. 4024704
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04024704500000204
Fakturabeløp NOK 6868,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

Eiendom 2/845/0/0/1 - HUSTOFTA 14
Eier MÆLEN ROGER

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

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	199,51	1/1	011024-311024		199,51	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	199,51	1/1	011124-301124		199,51	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	199,51	1/1	011224-311224		199,51	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	438,92	1/1	011024-311024		438,92	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	438,92	1/1	011124-301124		438,92	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	438,92	1/1	011224-311224		438,92	25%
EIENDOMSSKATT	5676300,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		2937,25	

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

04024704

AvtaleGiroreferanse

04024704500000204



Kristiansand
kommune

MÆLEN ROGER
HUSTOFTA 14
4625 FLEKKERØY

Eiendom 2/845/0/0/1 - HUSTOFTA 14
Eier MÆLEN ROGER

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500894605
Kundenr. 4024704
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04024704500000204
Fakturabeløp NOK 6868,00

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	
FORSINKELSESENTE	Gjelder faktura 500845863, periode 20.08.2024-28.			18,00	
Rentesats 20.08.2024 - 28.08.2024 12,50% - NOK 18,00					
				Netto	6151,54
				MVA	716,58
				Øreavrunding	-0,12
				Å betale NOK	6868,00

Grunnlag MVA høy sats: 2866,29, MVA: 716,58

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

04024704

AvtaleGiroreferanse

04024704500000204

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.2.845.0.0 / 1 (Hustofta 14)

Avtale nr.	284729	Avtaletype	Endret tømmefrekvens - prosjekt
Eiendom	Hustofta 14	Eiendomstype	Enebolig
Bruksnavn		Eiendomsforhold	Ukjent
Gårds- og bruksnr.	4204.2.845.0.0	Tinglyst	
Delnummer	1	Utgår	

Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1

Kunde navn	Mælen Roger	Eier navn	Mælen Roger
Adresse	Hustofta 14	Adresse	Hustofta 14
Postnr/sted	4625 FLEKKERØY	Postnr/sted	4625 FLEKKERØY
Land	NORGE	Land	NORGE

Beregnet årsbeløp for 2025

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Boenhet, standard	0	2 156,52	1 725,20	431,32	2 156,52
Tømminger 140 l rest	0	600,45	480,36	120,09	600,45
Fastavgift avregning 120l/ 140l	0	455,12	364,08	91,04	455,12
Papp og papir dunk 140 liter	0	479,80	383,84	95,96	479,80
Totalt		2 953,48	2 953,48	738,41	3 691,89

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



Kristiansand
kommune

ARKICON AS
PB 5585 Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02965-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
19.03.2020

Hustofta 14, 2/845 - ferdigattest for enebolig med garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 2 / 845 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ARKICON AS
Tiltakshaver: Kristin Martinsen

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen 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.

Ferdigattesten gjelder for oppført enebolig med integrert garasje slik det er beskrevet i tillatelse av 9.11.2018 i tidligere sak 201806004.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkeloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til: Kristin Martinsen

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesakbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet 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-, bygg- og oppmålingsetaten 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.



Arkicon AS
Postboks 5585 Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201806004-5 /ØFI
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 09.11.2018

Hustofta 14 - tomt B1 - 2/256 – bolig med garasje - tillatelse

Byggeplass:	Eiendommen 2/256/0/0 har ikke adresse.	Eiendom:	2/256
Ansvarlig søker:	Arkicon AS	Adresse:	Postboks 5585 Voiebyen 4677 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Kristin Martinsen	Adresse:	Kårholmsveien 35 4625 FLEKKERØY
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Oppføring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan som omsøkt.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 23.5.2018, ligger til grunn for godkjenningen.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Det søkes om oppføring av enebolig med integrert garasje. Søknaden er fremmet som en ett- trinns søknad. BRA er oppgitt til 269,5 m².

Søknad om dispensasjon er dat. 18.09.2018.

Rekkefølgekrav vedr. Vågsbygdveien anses å være innfridd 05.11.2018.

Byggetomten:

Tomta B1 som i detaljreguleringsplan for Hustofta Vest har en størrelse på i alt 1398,8 m².

Tillatt beregnet grad av utnytting for B1 er oppgitt til 600 m² og det tillates oppført 2 boenheter på tomten.

Det foreligger søknad om å dele tomten i to for å bebygge den med to eneboliger. Dersom maks. grensen på 600 m² skal kunne utnyttes for hele eiendommen er det derfor riktig å se byggesøknad nr. 2 og delesøknaden i sammenheng. Dette for å vurdere om det er mulig å kunne bebygge eiendommen med maks 600 m² uten å dispensere fra byggegrense og avstandskrav iht. pbl § 29-4.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Øyvind Fiskaa
Telefon
+47 38 24 32 00

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Estetiske krav:

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 23.5.2018, til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

VA-tilkobling:

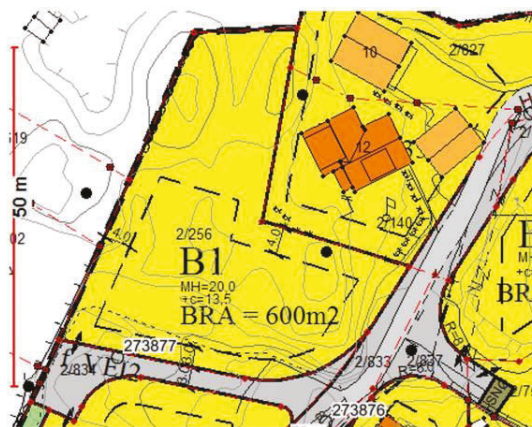
Søknad om arbeid på vann- og avløpsledning for utvendige og innvendige arbeider er godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet, jfr. ref. 201805701-3 og 201805701-4.

Avkjørsel:

Veien i reguleringsområde er omregulert fra offentlig til privat vei.

Gjeldende plangrunnlag:

Detaljreguleringsplan for Hustofta Vest, plan nr. 1337 – godkjent av Bystyret den 16.9.2015 som sak nr 124.



Utsnitt av reguleringsplan

Relevante reguleringsbestemmelser for tomt B1:

1.1.1. Bebyggelsestype: Innenfor planområdet kan det oppføres maks 1 boenhet per tomt. For tomt B7 og B8 kan det tillates oppført 1 tomannsbolig til sammen. For tomtene B1 og B2 kan tillates oppført 2 boenheter. For tomt B3 kan tillates en tomannsbolig.

1.1.2. Universell utforming: Alle nye boenheter skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

1.1.3. Krav til uteoppholdsareal: For hver boenhet skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal på terreng. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

1.1.4. Garasjer: Garasjer kan ha maks mønehøyde = 4,5 m og maks BRA = 50 m². Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense til vei i henhold til kommunens veinormaler og mot nabogrense i.h.t. bestemmelsene i plan- og bygningsloven. For B2 tillates garasje oppføres utenfor byggegrense med min. 1 m fra nabogrense.

1.1.5. Utnyttelse: Boligene på B 6 – B 9 kan oppføres med max. bruksareal (BRA) = 320 m² som vist på plankart. I nye bygg for opphold, arbeid eller publikum skal overkant gulv være min kote +3. Boligene i B1 kan oppføres med max. bruksareal (BRA) = 600 m², B2 med max. bruksareal (BRA) = 640 m², B3 og B4 med max. bruksareal (BRA) = 450 m².

1.1.6. Høyder: Bygningenes maksimale høyde (Ok gulv 1. etg) og tillatt mønehøyde på boligene fremgår av plankartet. Bygninger på tomtene B1 – B 9 kan ha underetasje dersom terrenget tilsier det.

1.1.7. Terrengtilpasninger: Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 m.

1.1.8. Estetiske forhold: Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 38 grader. Bygningene skal gis en god estetisk utforming og tilpasning til hverandre og det eksisterende miljø. Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet. Det skal etableres 0.25 plasser til gjesteparkering pr. boenhet.

1.1.10 Avkjørsel: Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Det tillates 1 avkjørsel pr. eiendom med maks bredde = 7,0 m. For tomt B10 tillates 2 avkjørsler som i dag. Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.

2.1. Bruk av veggrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14: O_Vei 1 skal være offentlig. F_Vei 2 skal være felles for tomtene B 1 og B 2. Det tinglyses gangveirett for allmennheten frem til kommunal vei i forbindelse med etablering av kyststi.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3):

3.1. Utomhusplan: Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og "normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommunen

3.2. Turvei: O_F1 skal opparbeides med bredde 3,0 m inkl. skulder. Feltet skal være offentlig.

4. Hensynssoner (pbl § 12-6:

4.1. Sikringssone – friskt:

Innenfor frisktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

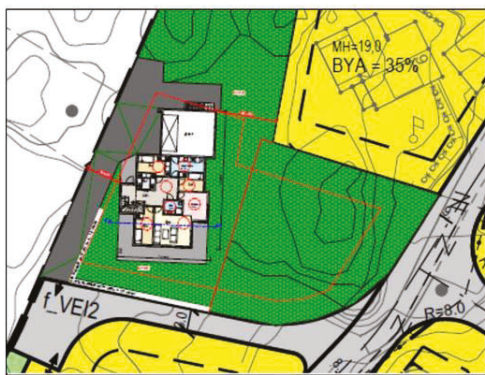
5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10):

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- godkjent utomhusplan.
- godkjente tekniske planer.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i feltet skal:

- det foreligge brukstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- ras- og fallsikringstiltak skal være gjennomført.
- Vågsbygdveien være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber til Andøyveien
- Området kan ikke utbygges før skolekapasiteten er tilfredsstillende
- Sandlekertilbud innenfor Hustofta øst være opparbeidet
- Området o_F1 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Forholdsmessig andel av kvartalslekeplass ved Paulen opparbeides. Parkvesenet angir tiltak, jf. godkjent utomhusplan.



Situasjonsplan omsøkte bolig



Tenkt utnyttelse av den øvrige del av nabotomt

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenserer fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Søknad om dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold:

- Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 38 grader. Bygningene skal gis en god estetisk utforming og tilpasning til hverandre og det eksisterende miljø.

Begrunnelse: «Omsøkt tiltak har hovedtak med takvinkel 25 grader. Mindre deler av taket er utformet som flatt. Tiltaket fremstår fortsatt tydelig som bolig med saltak. Dette kombinert med flat takkonstruksjon mener vi gir boligen et pent uttrykk som ikke strider vesentlig med hensynet bak bestemmelsene. Tiltaket er som videre nevnt nabovarslet med kombinert takform og det var ingen merknader. Dette bør være tungtveiende i vurderingen av denne søknaden. Vi mener det ligger til rette for dispensasjon.»

Hensynet bak bestemmelser det søkes dispensasjon fra:

En godkjent reguleringsplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike reguleringsplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen.

Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Største delen av bygningskroppen ca. 55% har saltak og ca. 45 % av bygningskroppen har flatt tak. Saltaket er sammenhengende og ikke delt opp. Den delen som har flatt tak har ikke takterrasse. Boligen ligger på et sted der den er lite eksponert i reguleringsplanen.

Saken har vært diskutert i kvalitetsgruppa.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen finner under tvil å konkludere med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Forutsetningene for på gitte vilkår, å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, foreligger.

Vilkår for dispensasjon knyttet til gjennomføringen av tillatelsen:

- Vågsbygdveien være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber til Andøyveien.
- Området kan ikke utbygges før skolekapasiteten er tilfredsstillende.
- Sandleketilbud innenfor Hustofta øst være opparbeidet.
- Området o_F1 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Forholdsmessig andel av kvartalslekeplass ved Paulen opparbeides. Parkvesenet angir tiltak, jf. godkjent utomhusplan.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som maks. topp gulv i 1. etasje og maks. topp møne som fastsettes til cote + 13,5 og cote 20.0 iht. reguleringsplan (NN1954 eller NN2000).

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitets-sikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan /gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og evt. søknad om endring av tillatelse.

Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 2 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning i boligens 1. etasje, og skal opparbeides slik de er vist.

Adresse:

Matrikkelavdelingen har tildelt tiltaket følgende adresse: Hustofta 14

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

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

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

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. Rekkefølgebestemmelser som nevnt i reguleringsbestemmelsene skal være oppfylt.
4. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
5. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Dispensasjon	kr 6 500,-
Byggesøknad	kr 26 000,-
Kartavgift	kr 1 000,-

Faktura på i alt kr 33 500,- ettersendes til eier/søker.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Vann- og avløpsavdelingen, Andreas Almedal, Rådhusgata 18
Kristin Martinsen, Kårholmsveien 35, 4625 FLEKKERØY

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

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 du 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

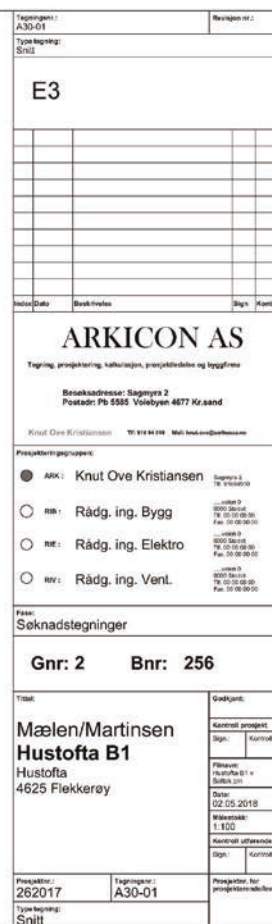
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

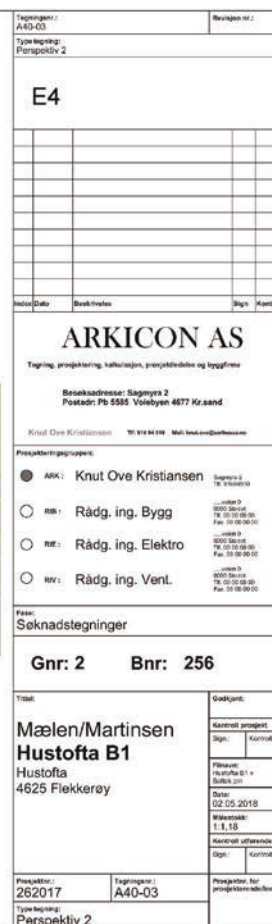
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

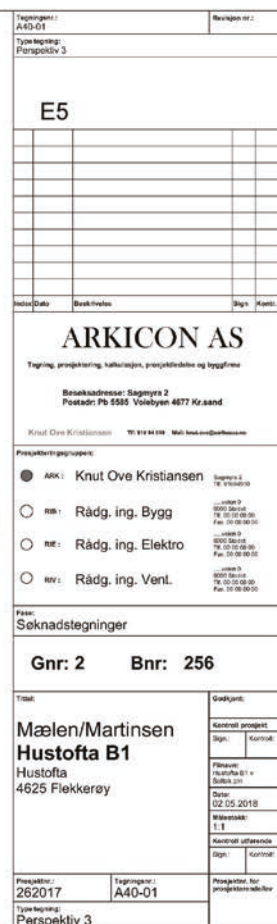
Kostnader ved omgjøring av vedtak

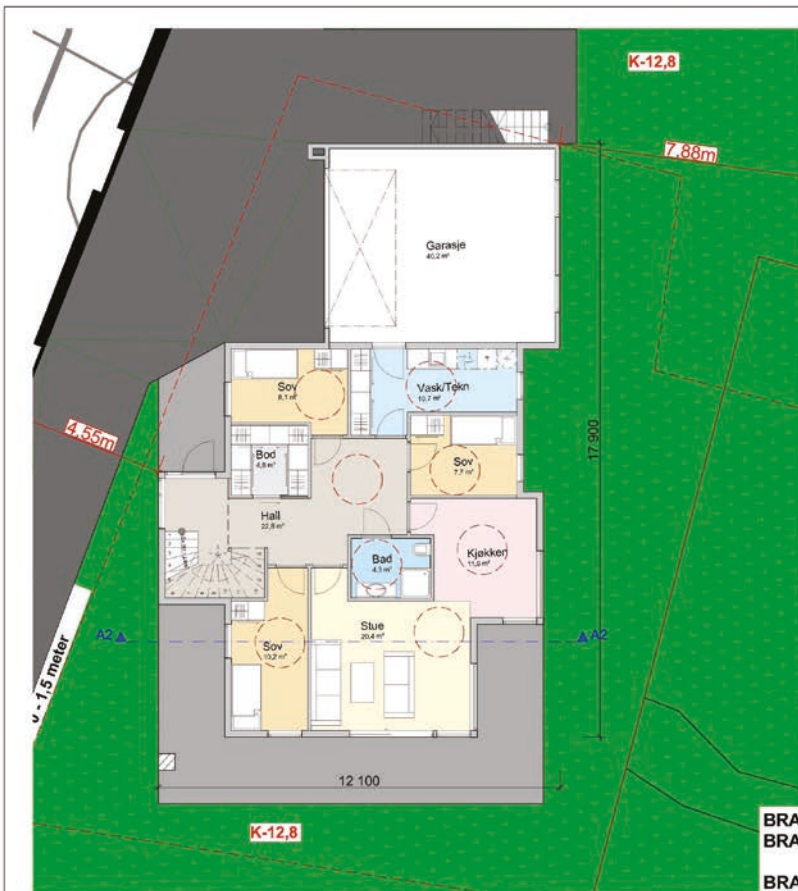
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet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



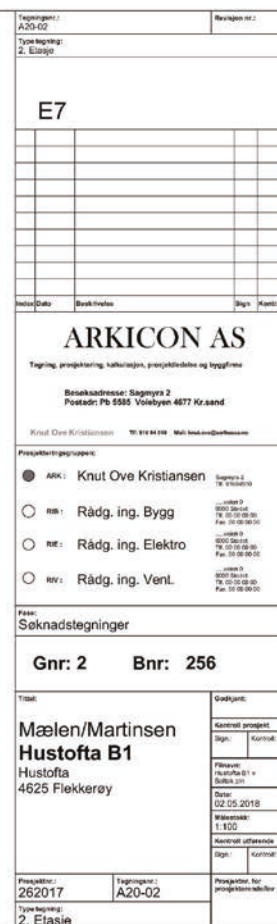






BRA 1. ETASJE: 104,9 m²
 BRA 2. ETASJE: 124,4 m²
 BRA BOLIG: 229,3 m²
 BRA Garasje: 40,2 m²

Tegningsnr.: A20-01		Revisjon nr.:																																									
Type tegning: 1. Etasje																																											
E6																																											
<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>																																											
Arkiv (Date)		Bokstempel (Sign)																																									
ARKICON AS Tegning, prosjektering, kalkulasjon, prosjektdokument og bygghåndboken Boksadresse: Sagmyra 2 Postadr: Pb 5585, Vossbyen 4877 Kr.sand Knut Ove Kristiansen 91 816 84 118 Mail: knut.ove@arkicon.no																																											
Prosjektinformasjon:																																											
☒ ARK: Knut Ove Kristiansen Sagmyra 2, 19. 10.2018 ☐ RBK: Rådg. ing. Bygg Sagmyra 2, 19. 10.2018 ☐ REE: Rådg. ing. Elektro Sagmyra 2, 19. 10.2018 ☐ RW: Rådg. ing. VenL Sagmyra 2, 19. 10.2018																																											
Fase: Søknadstegninger																																											
Gnr: 2 Bnr: 256																																											
Tittel:		Grafikk:																																									
Mælen/Martinsen Hustofta B1		Kontroll utsatt Sign: Kontroll:																																									
Hustofta 4625 Fiekerøy		Planlagt: Hustofta B1 + Hustofta 4625 Dato: 02.05.2018 Målestokk: 1:100 Kontroll utført: Sign: Kontroll:																																									
Prosjekt nr.: 262017		Tegningsnr.: A20-01																																									
Type tegning: 1. Etasje		Prosjekt nr. for prosjektdokument																																									



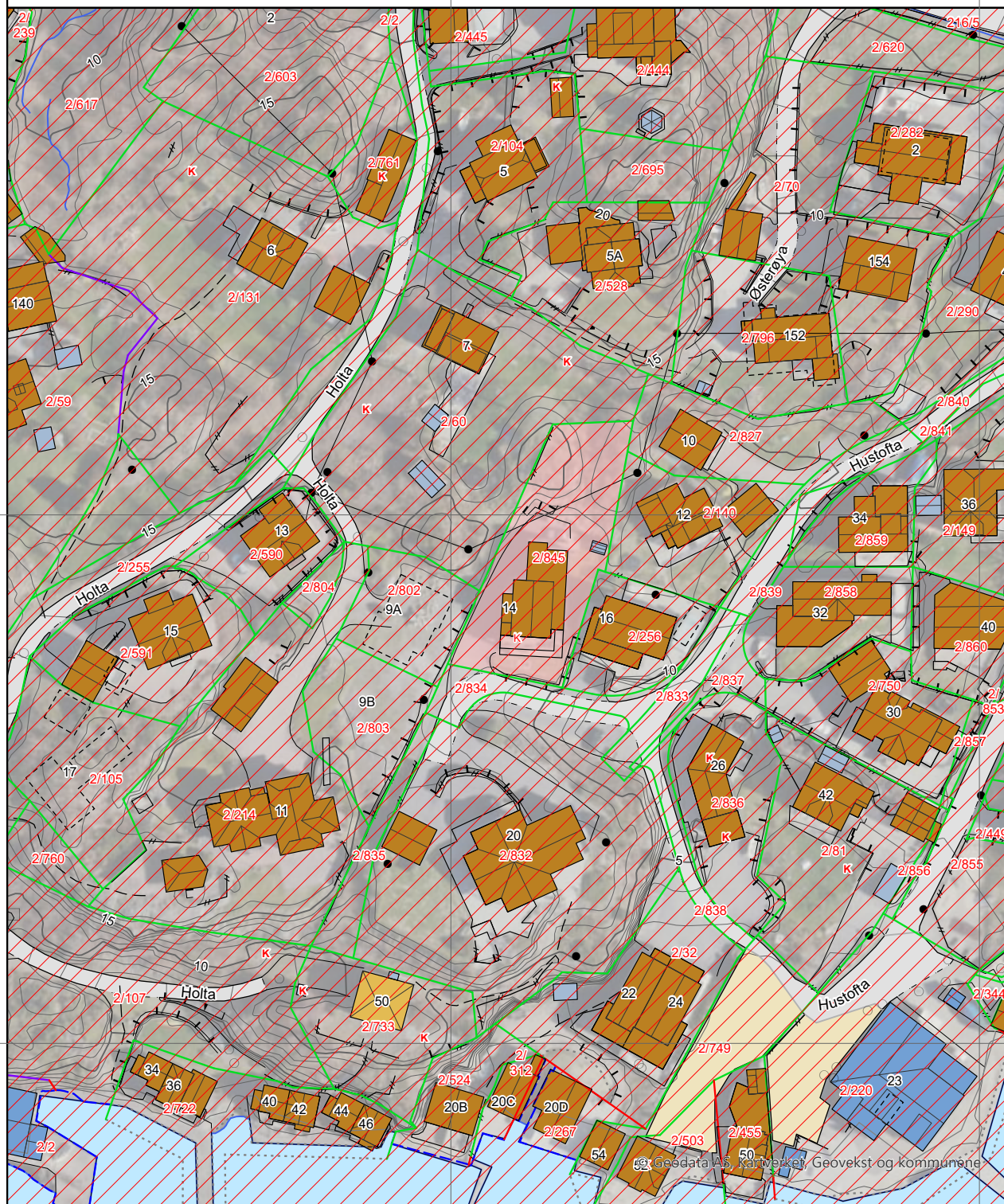
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/2/845/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 6.5.2025



0 25 50 m

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

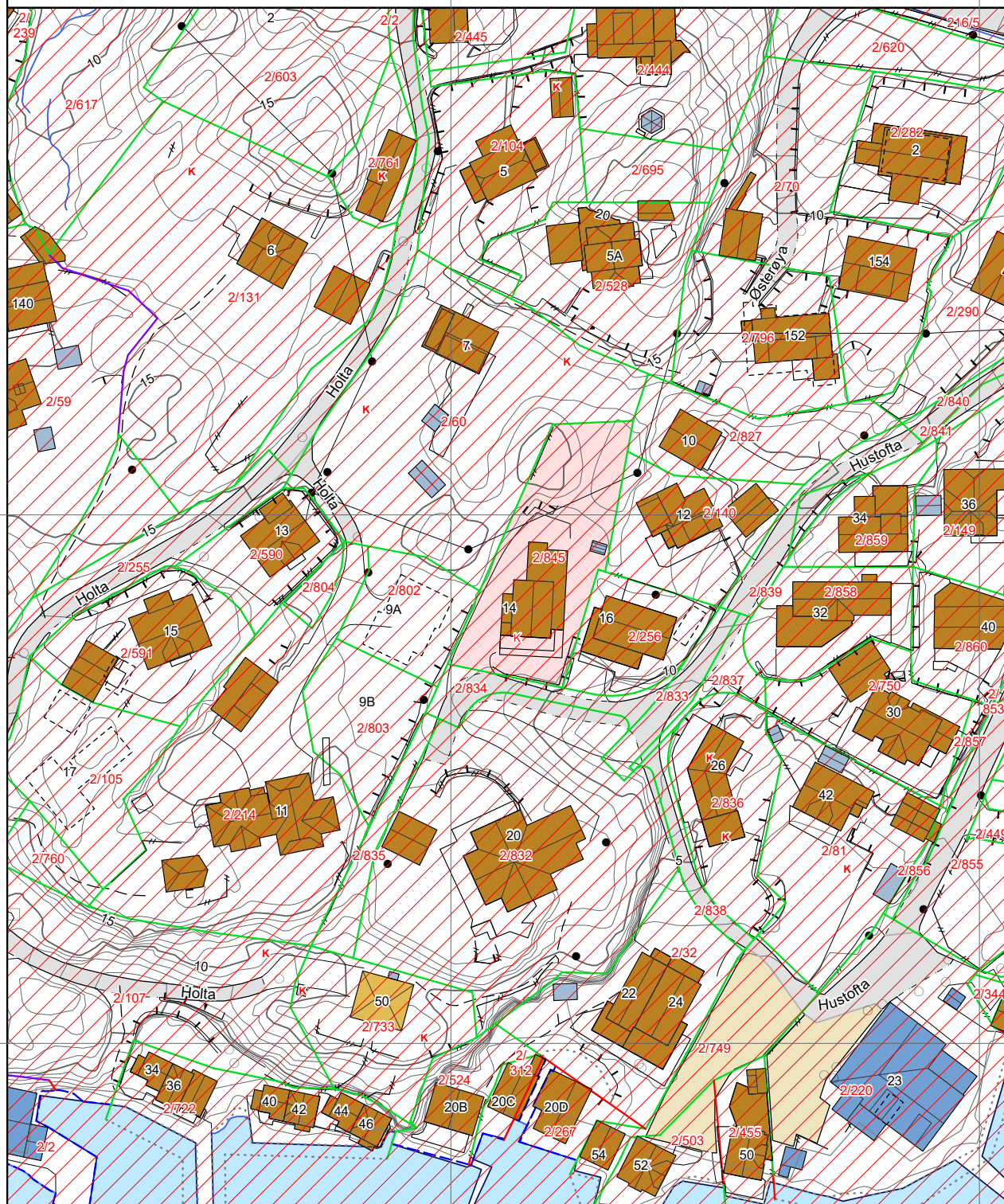
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/2/845/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 6.5.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 06.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 2 Bruksnr.: 845

Adresse: Hustofta 14, 4625 FLEKKERØY

Referanse: 1411250231

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 06.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 2 Bruksnr.: 845

Adresse: Hustofta 14, 4625 FLEKKERØY

Referanse: 1411250231

Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
-----	--------------------------------------

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Dato: 06.05.2025



0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1337

Reguleringsbestemmelser for Hustofta Vest - Detaljregulering

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

1.1. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5 nr 1)

1.1.1. Bebyggelsestype

Innenfor planområdet kan det oppføres maks 1 boenhet per tomt.

For tomt B7 og B8 kan det tillates oppført 1 tomannsbolig til sammen. For tomtene B1 og B2 kan tillates oppført 2 boenheter.

1.1.2. Universell utforming

Alle nye boenheter skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

1.1.3. Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal på terreng.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

1.1.4. Garasjer

Garasjer kan ha maks mønehøyde = 4,5 m og maks BRA = 50 m². Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense til vei i henhold til kommunens veinormaler og mot nabogrense i.h.t bestemmelsene i plan- og bygningsloven. For B2 tillates garasje oppføres utenfor byggegrense med min. 1 m fra nabogrense.

1.1.5. Utnyttelse

Boligene på B 6 – B9 kan oppføres med max. bruksareal (BRA) = 320 m² som vist på plankart. I nye bygg for opphold, arbeid eller publikum skal overkant gulv være min kote +3

Boligene i B1 kan oppføres med max. bruksareal (BRA) = 600 m², B2 med max.bruksareal (BRA) = 640 m², B3 og B4 med max. bruksareal (BRA) = 450 m²

1.1.6. Høyder

Bygningenes maksimale høyde (Ok gulv 1. etg) og tillatt mønehøyde på boligene fremgår av plankartet.

Bygninger på tomtene B1 – B 9 kan ha underetasje dersom terrenget tilsier det.

1.1.7. Terrengtilpasninger

Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 m

1.1.8. Estetiske forhold

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 38 grader. Bygningene skal gis en god estetisk utforming og tilpasning til hverandre og det eksisterende miljø.

1.1.9. Parkering

Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet.

1.1.10 Avkjørsel

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Det tillates 1 avkjørsel pr. eiendom med maks bredde = 7,0 m. For tomt B10 tillates 2 avkjørsler som i dag.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

2.1. Bruk av veigrunn, if. pbl § 12-7 nr. 14.

f_Vei 1 skal være felles for alle tomter innenfor planområdet, med unntak av gnr/bnr. 2/81 og tomt B9. Det tinglyses gangveirett for allmennheten fram til offentlig kommunal vei i Hustofta øst, plan id 1343.

f_Vei 2 skal være felles for tomtene B 1 og B 2. Det tinglyses gangveirett for allmennheten frem til f_vei1 i forbindelse med etablering av kyststi.

f_vei 4 skal være felles for tomtene B3 og B 4. Det tinglyses gangveirett fram til offentlig kommunal vei i Hustofta øst, plan id. 1343.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

3.1. Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og "normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommunen

3.2. Turvei

o_F1 skal opparbeides med bredde 3,0 m inkl. skulder. Feltet skal være offentlig.

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1. Sikringssone – friskt

Innenfor frisktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)

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

- godkjent utomhusplan.
- godkjente tekniske planer.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i feltet skal

- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer/reguleringsplan/reguleringsbestemmelser.
- ras- og fallsikringstiltak skal være gjennomført.
- Vågsbygdveien være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber til Andøyveien
- Området kan ikke utbygges før skolekapasiteten er tilfredsstillende
- Sandleketilbud innenfor Hustofta øst være opparbeidet
- Området o_F1 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Forholdsmessig andel av kvartalslekeplass ved Paulen opparbeides. Parkvesenet angir tiltak, jf godkjent utomhusplan.

Dato: 01.10 2013 Rev 25.09 14 Rev. 28.10 14 Rev. 31.10 14, Rev. 09.06 15

Revidert etter bystyrets vedtak 16.09.2015.

Revidert i henhold til mindre endring i vedtak 25.01.2017.

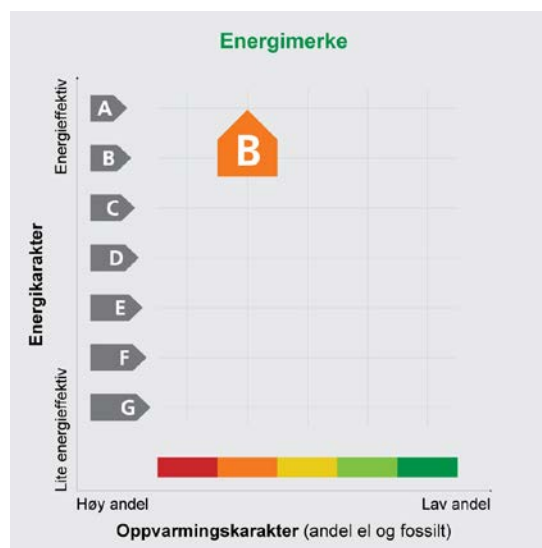
Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.09.2015 som sak nr. 124.

Plan- og bygningssjefen.



Adresse	Hustofta 14
Postnr	4625
Sted	FLEKKERØY
Leilighetsnr.	
Gnr.	2
Bnr.	256
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300714931
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1081558
Dato	16.12.2019

Innmeldt av Rikke Mølland



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

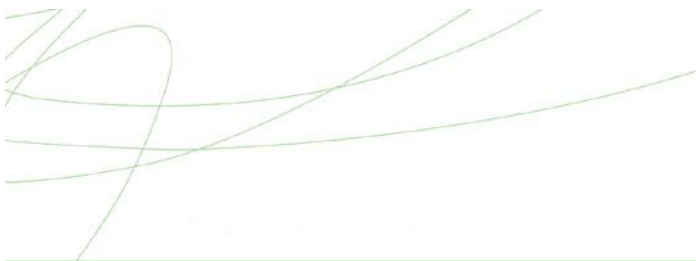
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no

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.

Energimerket 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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

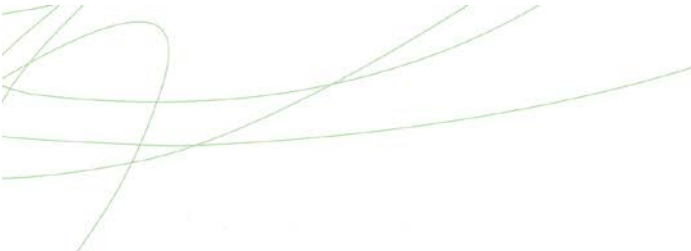
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



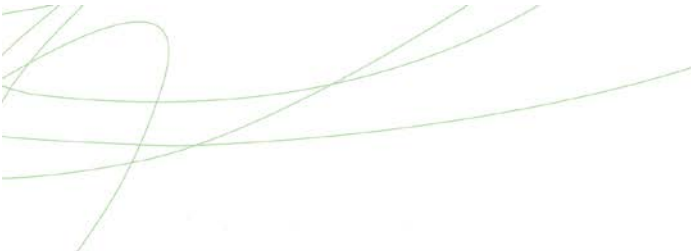
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	2019	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	236	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved	
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft	
Ventilasjon:	Balansert	
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hustofta 14
Postnr/Sted: 4625 FLEKKERØY
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 16.12.2019 12:09:03
Energimerkenummer: A2019-1081558
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Rikke Mølland

Gnr: 2
Bnr: 256
Seksjonsnr:
Festenr:
Byggnr: 300714931

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Hustofta 14 - Nabolaget Lindebø/Skålevik - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kvennesviga Linje 57, 586T	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	18 min 12.2 km
Kristiansand Kjevik	35 min

Skoler

Flekkerøy skole (1-7 kl.) 360 elever, 20 klasser	20 min 1.8 km
Lindebøskauen skole (8-10 kl.) 181 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	14 min 9.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	21 min 13.7 km

Ladepunkt for el-bil

Lindebø Brygge - Kristiansand kom...	13 min
Plug - Flekkerøy	14 min

«Idyllisk og barnevennlig område med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

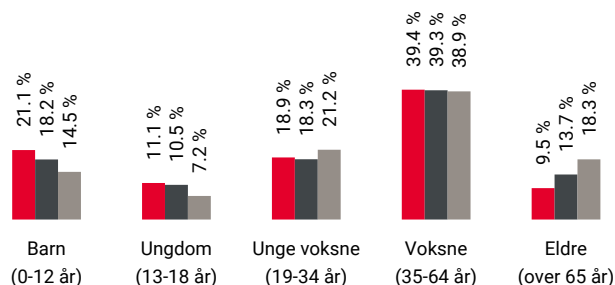
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindebø/Skålevik	1 731	594
Skålevik	3 637	1 347
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindebøskauen Solkollen barnehage (1-5...)	12 min 96 barn 1.1 km
Taremareskogen barnehage (1-5 år)	12 min 43 barn 1.1 km
Flekkerøya barnehage (0-5 år)	21 min 53 barn 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Flekkerøy Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 km
Joker Ytre Vågsbygd PostNord	9 min 6.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

	Flekkerøy idrettspark	17 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.5 km	
	Flekkerøy skole	20 min	
	Aktivitetshall, ballspill	1.7 km	
	Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	12 min	
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	14 min	

Boligmasse



83% enebolig
3% rekkehus
2% blokk
12% annet

«Mange flotte naboer med godt samhold.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Vågsbygd

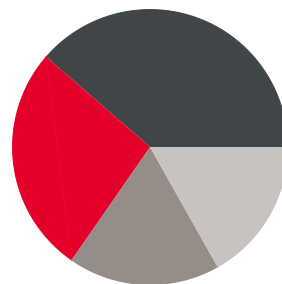
14 min



Boots apotek Vågsbygd

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



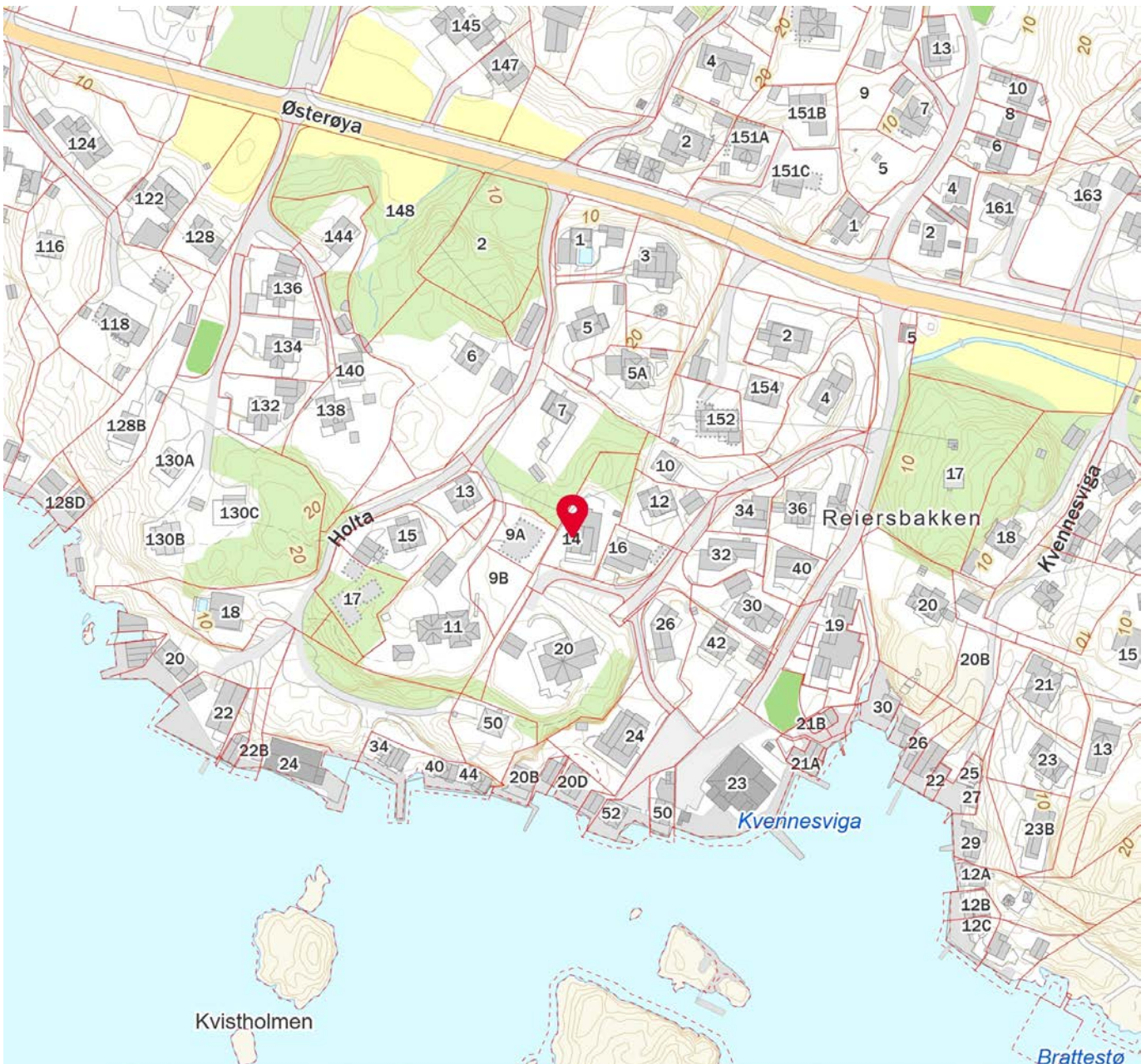
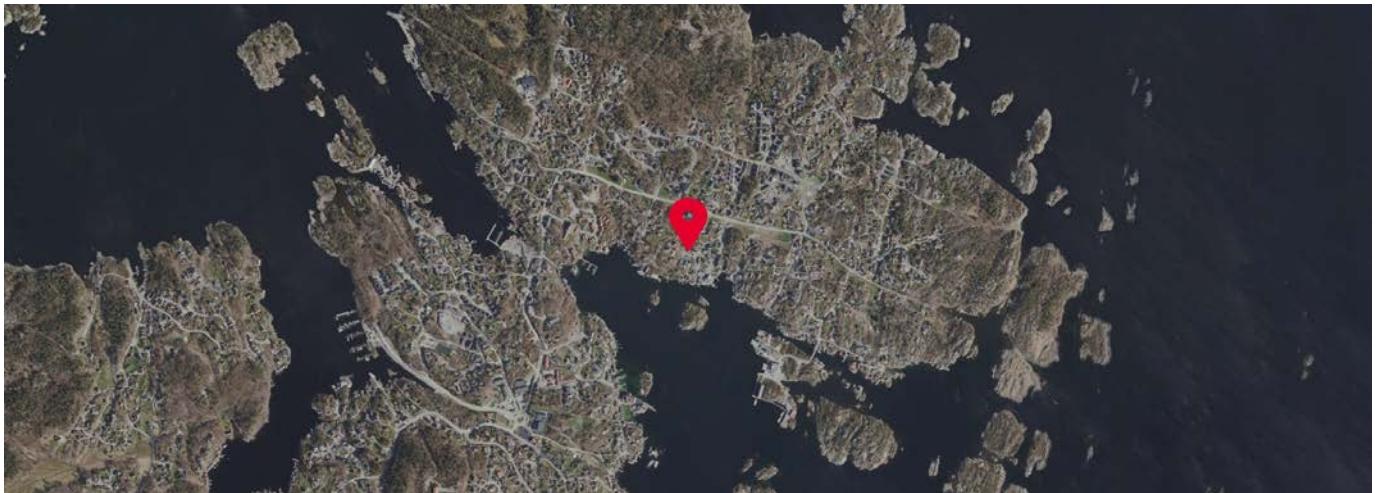
0%

43%

Lindebø/Skålevik
 Skålevik
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hustofta 14
4625 FLEKKERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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