

Andøyveien 48

Andøya



Prisantydning: **kr 5 190 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Sørmegleren v/ Johan R. Elieson har gleden av å ønske velkommen til visning av Andøyveien 48!



Flott beliggende enebolig over to etasjer i et attraktivt, familievennlig boligområde. Solrik uteplass! 4 soverom/ 2 bad

Flott beliggende enebolig over to etasjer i et attraktivt, familievennlig boligområde. Solrik uteplass! 4 soverom/ 2 bad

OMRÅDE

Andøya

ADRESSE

Andøyveien 48, 4623

KRISTIANSAND

Prisantydning

kr 5 190 000,-

Omkostninger: **kr 147 250,-**

Totalpris: **kr 5 337 250,-**

Formuesverdi: **kr 1 328 705,-**

Kommunale avgifter: **kr 16 913,- per år**

Eiendomskatt: **kr 6 014,-**



BRA-i: 154 m²

BRA-e: 9 m²

BRA Total: 163 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1990

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 260.6 m²

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

464 73 135

johan.elieson@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

ANDØYVEIEN 48

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 9, bnr. 217

Gnr. 9, bnr. 213, ideell andel 1/34, sameietype: realsameie
i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 154 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 163 m²

TBA: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Gang m/trapp , Gang , Kjøkken , Kott , Vaskerom , Bad , Soverom , Stue.

BRA-e: 9 m² Tilleggsbygg - Hagestue

2. etasje

BRA-i: 66 m² Trapperom, Gang/stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bod på tegning i 1. etasje er i dag vaskerom.

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

Bod i 1. etasje er bygd som vaskerom.

NB: Kott i 2. etasje er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

260.6 m²

Beliggenhet

Meget god beliggenhet, rett ved Andøya gård. Barnevennlig hyggelig boområde i tunmiljø. Kort spasertur til bussholdeplass, barnehage, flotte turområder, badestrender og friarealer på Andøya. Kort vei til flotteste skjærgård og småbåt-havner. Kort vei til barne og ungdomsskole og dagligvareforretning. Ca. 8 km. til sentrum.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Arild Grundetjern AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig bygd på støpt plate. Bindingsreisverk m/liggende kledning med skrå. Saltak ferdigproduserte takstoler og sutaksplater til undertak. Forøvrig vises det til tilstandsrapporten i sin helhet for utfyllende opplysninger

Sammendrag selgers egenerklæring

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Badekar, vasker, baderomsmøbler. Utført av Aamodt VVS i 2010.

Nytt bad i 2. etasje, utført av Rørlegger Paulsen AS i 2002.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, AMS måler. Utført av OneCo i 2017. Installert ellader til bil, utført av OneCo i 2023.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, Heving av loft, utført av Byggmester Dovland i 2002.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Standard

Velkommen til visning av Andøyveien 48. En flott, familievennlig enebolig med nydelig uteplass! Boligen ligger ideelt til, rett ved Andøya gård. Barnevennlig hyggelig boområde i tunmiljø. Kort spasertur til bussholdeplass, barnehage, flotte turområder, badestrender og friarealer på Andøya. Kort vei til barne- og ungdomsskole og dagligvareforretning. Ca. 8 km. til sentrum.

Hovedetasjen inneholder gang, stue med utgang til terrasse, romslig kjøkken, baderom, soverom, bod og vaskerom (opprinnelig bod) med grovinngang. Andre etasje består av tre soverom, bad og oppbevaringsplass i kott/ bod.

Fra et innbydende inngangsparti kommer man inn i den romslige gangen med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Gangen er flislågt med varmekabler i gulv. Herfra er det adkomst til etasjens øvrige rom. Like ved gangen, fra vindfanget er det trapp opp til boligens andre etasje.

Stuen har plass til stor sofagruppe og spisebord samt utgang til en hyggelig, skjermet uteplass med nydelige solforhold. Peisen i rommet sørger for rikelig med varme og hygge på kaldere dager. Vindusflatene mot uteplassen gir rikelig med naturlig lys i rommet. Stuen er enkel å innrede med plass til flere sittegrupper og rommet er naturlig inndelt i soner.

Kjøkkenet har rikelig med benke- og skapplass samt integrerte hvitevarer. DESIGNA-kjøkkeninnredning er

fra 2007.

I 1. etasje er et av boligens fire soverom. Rommet har god plass til garderobe og seng med tilhørende møblement.

Baderommet er plassert like ved soverommet. Et stort flislagt baderom med nyere baderomsinnredning og badekar. Vegg i vegg med baderommet er det et praktisk vaskerom (tidligere bod) med grovinngang.

Boligens andre etasje har en praktisk planløsning.

Hovedsoverommet er av meget god størrelse og ble bygget ut i 2003. Videre er det to soverom som passer utmerket som barnerom/ gjesterom og kontor.

Baderommet i etasjen er flislagt med toalett, dusjhjørne, servant samt oppbevaring.

Praktisk bod i etasjen.

Tomten grenser delvis mot friareal og er pent opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel, terrasse og utestue. Parkeringsplasser med el.lader på tomt.

Denne boligen bør sees. Velkommen!

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 16.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 26.11.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen er bygd i 1990 og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig har teglstein, takrenner og beslag fra byggetid normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Takkonstruksjon over stue/soverom i 2. etasje er fra 2003 da det ble påbygd. Det er flassing/rustdannelse på kilrenner. Vinduer og dører er stort sett fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Inngangsdør er av nyere dato, råte i brytning ved ytterdør på vaskerom. Lite stuevindu er fra 2006, og 2 vinduer på kvist er skiftet ut. 2 takvinduer er av nyere dato. Liggende kledning med skrå har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Kledningen er utlektet 10 mm. Terrasse er i bra stand, terrassebord av termoask med skjult innfesting er montert. Innvendig trenger våtrom generell oppgradering mht. membran m.m. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot begge bad og vaskerom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. DESIGNA-kjøkkeninnredning er fra 2007 og er i bra stand, keramisk platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Eier har dokumentasjon av kontroll på det elektrisk anlegget som ble utført i januar 2024, ingen feil/mangler ble oppdaget. El.bil-lader er montert. Rørapplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i kott u/trapp. V.v.-bereder er datostemplet 2019 og er på ca. 200 liter. Ved og elektrisk til oppvarming. JØTUL-peisovn er montert i stua. Hagestue er kun lettere vurdert og målt opp. Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Taktekking, TG2

Teglstein er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og beslag er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Flassing/rustdannelse på kilrenner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltak med ferdiglagde takstoler med sutaksplater til undertak.

Takkonstruksjonen over stue/soverom i 2. etasje er fra 2003 da det ble påbygd. Ventilert er montert i gavlvegg sør. Det er etablert luftespalte mellom undertaket og isolasjonen. Der det er liten avstand bør denne gjøres større. Glava er dyttet inn ved møne noen steder, usikkert av hvilken grunn da det er synlig plastfolie ved møne som skal hindre lekkasje. Fuktsøkt i undertak flere steder, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren. Loft ble kontrollert fra luke pga. fysiske hindringer, forbehold må tas.

Vurdering av avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Vaskeromsdør,TG3

Døra har råte i brystningen, utbedring trengs.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Radon,TG2

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din. Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Jøtul peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er for liten iht. krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dagens brannplate er for liten iht. krav.

- Tiltak:

- Montere ny brannplate.

Innvendige trapper,TG2

Tett trapp med håndløper montert på én side av trappa, det er krav om 2 håndløpere når rekkverk ikke er montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er kun montert én håndløper i trapp.

Tiltak

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

- Anbefale å montere ekstra håndløper av sikkerhetsgrunner.

Andre innvendige forhold,TG2

Hulrom under gulvfliser i gang. Fuktsøkt på takplater i stua inntil drager, ingen utslag på indikator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Se beskrivelse.
- Tiltak:
- Ingen strakstiltak.

Våtrom

2. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv. Det er etablert svakt fall til gulvsluket. Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen. Membran er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

1. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv, hulrom mange steder. Det er etablert fall til gulvsluket. Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen. Membran er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen. Membran/belegg er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Rørøppegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i kott under trapp.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør, TG2

Avløpsrør er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn x 2/koketopp og oppvaskmaskin.

Parkering

Parkering på tomt. El. lader montert.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Diverse

Plikt til medlemskap i Velforening og i Andøya Antennelag.

Feierappor: Feiing ikke utført siste rapport datert 29.08.2022.

ENERGI

Oppvarming

Ved, elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Ca. 1500,- (sommer) til ca. 3000,- (vinter), forbruk 022 er 16428 kWh, 2023 er på 18029 kWh, 2024 er pr. 2. des. på 17793 kWh.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 16 913

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, abonnementsgebyr vann, stipulert vannforbruk, abonnementsgebyr avløp og stipulert avløpsforbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4.536,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 6 014

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 328 705

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 314 820

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/9/217:

30.05.1990 - Dokumentnr: 7428 - Erklæring/avtale

Plikt til medlemskap i Velforening og i Andøya Antennelag.

Den ideelle andel av garasjetomten er knyttet til hovedbruket og kan ikke selges separat. Best. vedr. lekeplasser, adkomstveier, vedlikehold m.v.

30.05.1990 - Dokumentnr: 7428 - Forkjøpsrett
Bestem. om forkjøpsrett for Kristiansand kommune i 5 år som
viker for Husbanklån samt 1. og 2. pr. lån i banker o.l.

22.05.1990 - Dokumentnr: 7092 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1001 Gnr:9 Bnr:58
Areal ca. 260 m2.

02.03.1992 - Dokumentnr: 2569 - Målebrev
Areal: 261 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1417030 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:9 Bnr:217

30.05.1990 - Dokumentnr: 7428 - Erklæring/avtale
Plikt til medlemskap i Velforening og i Andøya Antennelag.
Den ideelle andel av garasjetomten er knyttet til hoved-
bruket og kan ikke selges separat. Best. vedr. lekeplasser,
adkomstveier, vedlikehold m.v.

30.05.1990 - Dokumentnr: 7428 - Forkjøpsrett
Bestem. om forkjøpsrett for Kristiansand kommune i 5 år som
viker for Husbanklån samt 1. og 2. pr. lån i banker o.l.

02.12.2024 - Dokumentnr: 2313896 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeglere AS
Org.nr: 944 121 331
Elektronisk innsendt

22.05.1990 - Dokumentnr: 7092 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1001 Gnr:9 Bnr:58
Areal ca. 260 m2.

02.03.1992 - Dokumentnr: 2569 - Målebrev
Areal: 261 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1417030 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:9 Bnr:217

4204/9/213:
30.05.1990 - Dokumentnr: 7428 - Erklæring/avtale
Plikt til medlemskap i Velforening og i Andøya Antennelag.
Den ideelle andel av garasjetomten er knyttet til hoved-
bruket og kan ikke selges separat. Best. vedr. lekeplasser,

adkomstveier,vedlikehold m.v.

30.05.1990 - Dokumentnr: 7428 - Forkjøpsrett
Bestem. om forkjøpsrett for Kristiansand kommune i 5 år som
viker for Husbanklån samt 1. og 2. pr. lån i banker o.l.

22.05.1990 - Dokumentnr: 7092 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1001 Gnr:9 Bnr:58
Areal ca. 260 m2.

02.03.1992 - Dokumentnr: 2569 - Målebrev
Areal: 261 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1417030 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:9 Bnr:217

30.05.1990 - Dokumentnr: 7428 - Erklæring/avtale
Plikt til medlemskap i Velforening og i Andøya Antennelag.
Den ideelle andel av garasjetomten er knyttet til hoved-
bruket og kan ikke selges separat.Best. vedr.lekeplasser,
adkomstveier,vedlikehold m.v.

30.05.1990 - Dokumentnr: 7428 - Forkjøpsrett
Bestem. om forkjøpsrett for Kristiansand kommune i 5 år som
viker for Husbanklån samt 1. og 2. pr. lån i banker o.l.

02.12.2024 - Dokumentnr: 2313896 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeglere AS
Org.nr: 944 121 331
Elektronisk innsendt

22.05.1990 - Dokumentnr: 7092 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1001 Gnr:9 Bnr:58
Areal ca. 260 m2.

02.03.1992 - Dokumentnr: 2569 - Målebrev
Areal: 261 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1417030 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:9 Bnr:217

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.08.1990. Ferdigattesten gjelder enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger vedtak/godtatt melding etter pbl prg 86A datert 04.02.2003, som gjelder takoppløft - soverom 31 kvm bruksareal. Tiltaket er godkjent etter daværende pbl. §86A, hvor det ikke stiltes krav til ferdigattest.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Vaskerom er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommet er byggemeldt som bod. Rommet er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.08.1990.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr 518 - Andøya, datert , datert 30.07.1987, sist revidert 10.05.1990. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2%

eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 5 190 000

Totalpris

Kr 5 337 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

129 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

130 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
147 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

5 320 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
5 337 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i

budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 116 990,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Rikke Skjærris

Jesper Skjærris

Oppdragsansvarlig

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

Ansvarlig megler

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

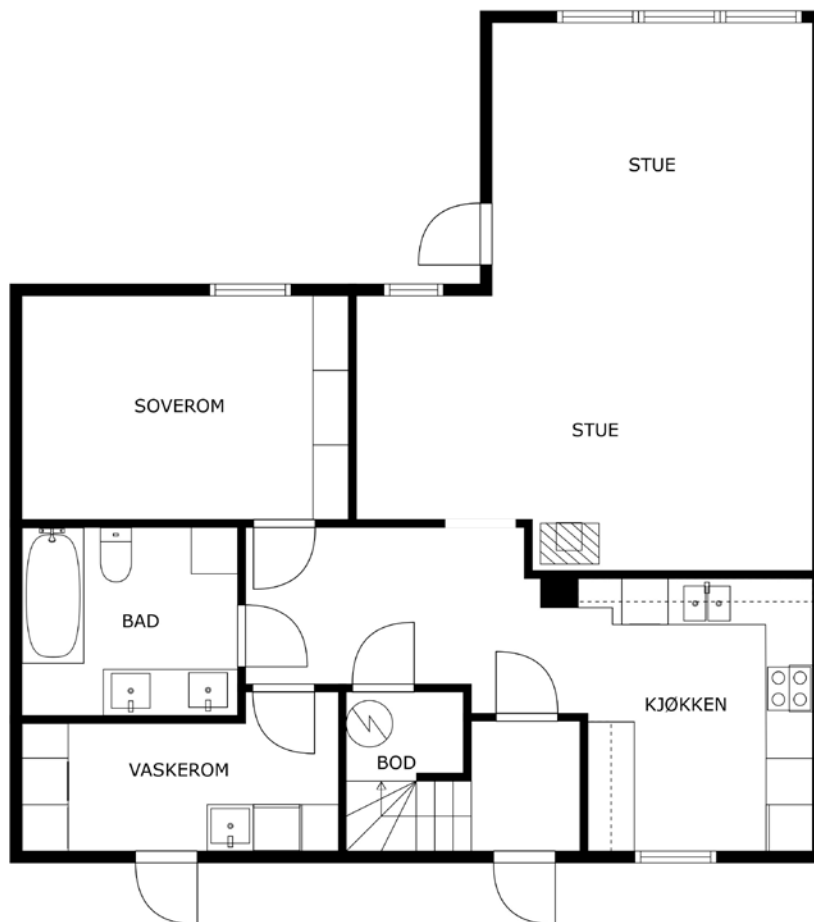
4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

24.01.2025



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Stuen har plass til stor sofagruppe og spisebord samt utgang til en hyggelig, skjermet uteplass med nydelige solforhold.



Peisen i rommet sørger for rikelig med varme og hygge på kaldere dager.



Vindusflatene mot uteplassen gir rikelig med naturlig lys i rommet



Stuen er enkel å innrede med plass til flere sittegrupper og rommet er naturlig inndelt i soner.



Videre ut til uteplassen



Tomten grenser delvis mot friareal og er pent opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel, terrasse og utestue





Gangen er flislagt med varmekabler i gulv. Herfra er det adkomst til etasjens øvrige rom.



Kjøkkenet har rikelig med benke- og skaplass samt integrerte hvitevarer. DESIGNA-kjøkkeninnredning er fra 2007.





I 1. etasje er et av boligens fire soverom. Rommet har god plass til garderobe og seng med tilhørendemøblement.

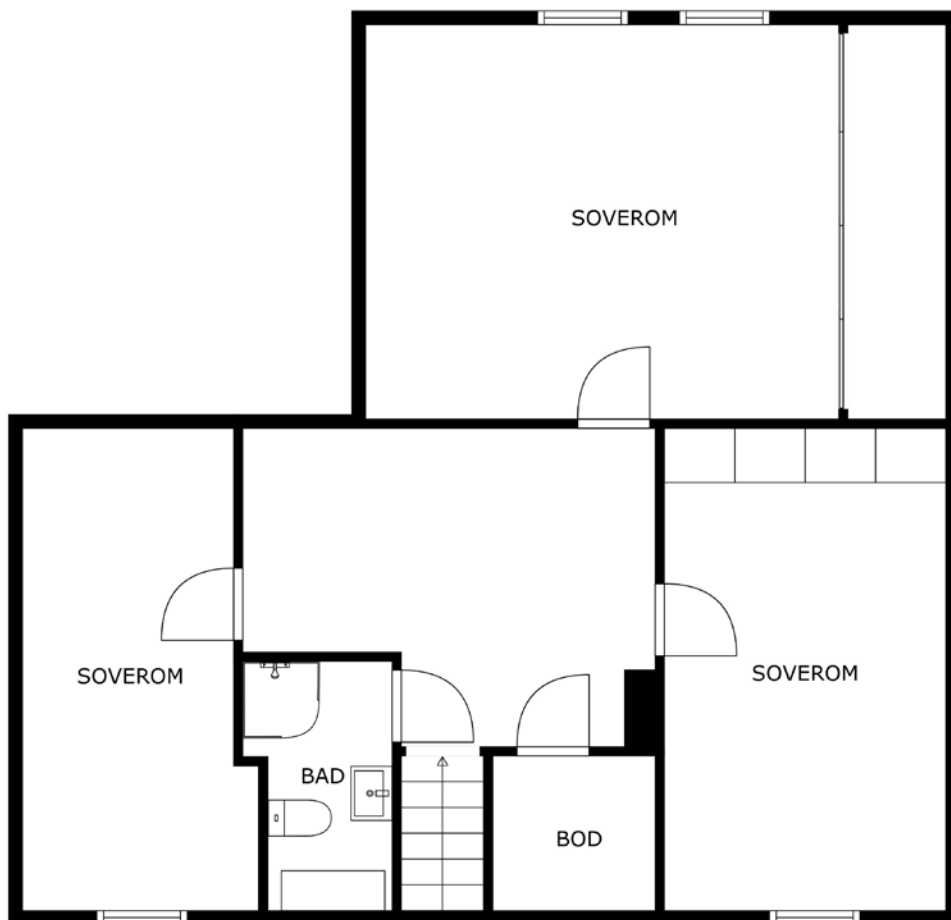




Baderommet er plassert like ved soverommet. Et stort flislagt baderom med nyere baderomsinnredning og badekar.



Vegg i vegg med baderommet er det et praktisk vaskerom (tidligere bod) med grovingang.



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Hovedsoverommet er av meget god størrelse og ble bygget ut i 2003.



Hovedsoverom med stor skyvedørgarderobe



Flott utsikt fra soverommet.





Videre er det to soverom som passer utmerket som barnerom/ gjesterom og kontor. Sov II.



Sov III





Inngangsparti

Nabolagsprofil

Andøyveien 48 - Nabolaget Andøya - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Andøytoppen Linje 51	5 min	0.3 km
Møvig Linje M1, N1, M2, N2, A26, 218, 219	23 min	1.7 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min	6.9 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	11 min	7.4 km
Kristiansand Kjevik	25 min	

Skoler

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	5 min	2.7 km
Sjøstrand skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser	6 min	2.8 km
Voiebyen skole (1-7 kl.) 313 elever, 15 klasser	5 min	3.2 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 458 elever, 40 klasser	6 min	3.4 km
Møvig skole (8-10 kl.) 303 elever, 24 klasser	23 min	1.7 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min	4.1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	13 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

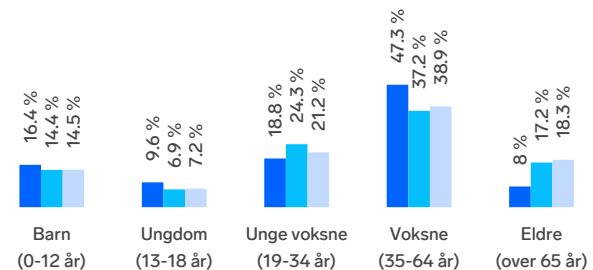
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Andøya	1 315	503
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Andungen barnehage (1-5 år) 113 barn	6 min	0.4 km
Ternevig barnehage (1-5 år) 19 barn	19 min	1.4 km
Mummidalen barnehage (1-5 år) 33 barn	23 min	1.7 km

Dagligvare

Joker Ytre Vågsbygd PostNord	14 min	1 km
Meny Vågsbygd PostNord	25 min	1.8 km



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene









Veldig bra 92/100



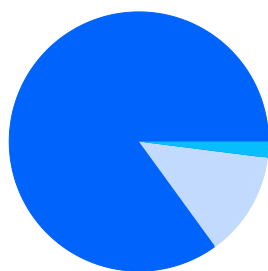
Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100

Sport

-  Fruens allé balløkke
Fotball 3 min 
0.3 km
-  Andøya
Ballspill, sandvolleyball 6 min 
0.4 km
-  Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 5 min 
-  Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 6 min 

Boligmasse







- 85% enebolig
- 2% blokk
- 13% annet

«Barnevennlig og nærheten til sjø - et sommerparadis»

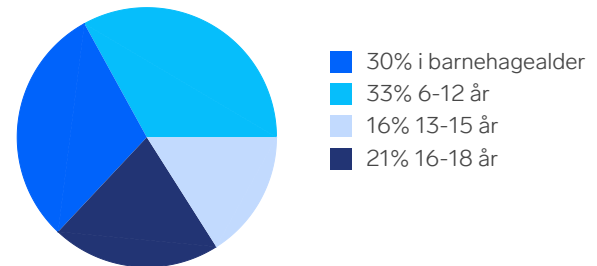
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  AMFI Vågsbygd 6 min 
-  Apotek 1 Sagmyra 25 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



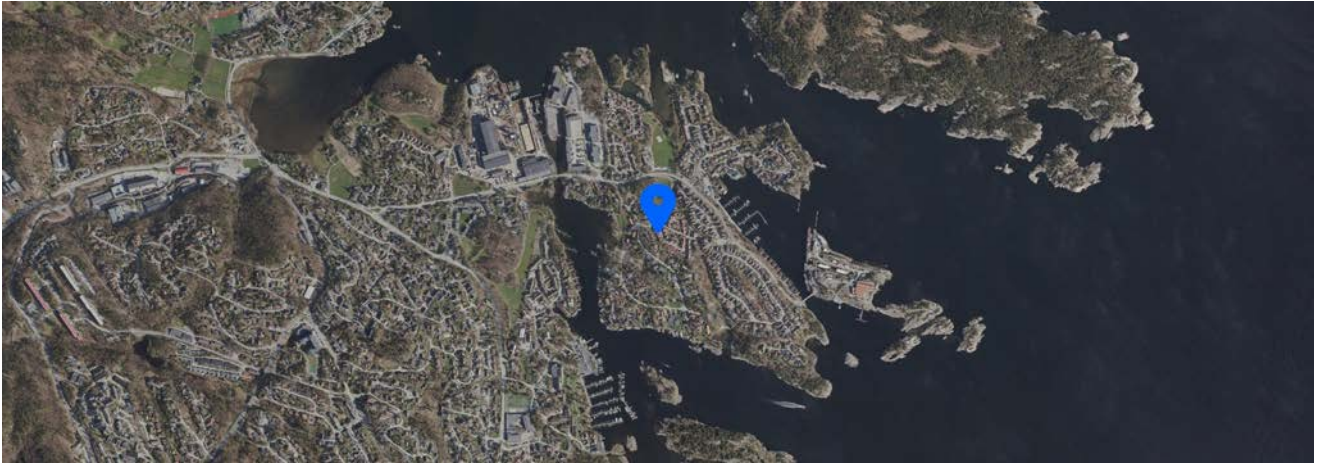
0%

45%

- Andøya
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som 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.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.


..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løstre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Mr. Sand 22/11-24
Sted/dato


Selgers signatur


Selgers signatur

Egenerklæring

Andøyveien 48, 4623 KRISTIANSAND S

02 Dec 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Andøyveien 48	Andøyveien 48	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

juni 1999

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden juni 1999

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Hovedselger

Skjærris, Jesper

Medselger

Skjærris, Rikke Merete

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2010

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badekar, vasker, baderomsmøbler

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aamodt VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2002

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad i 2. etasje

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Paulsen AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

AMS måler

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oneco

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2023

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert ellader til bil

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oneco

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2002

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Heving av loft

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Buggmester Dovland

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?



Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94315384

Tilstandsrapport

📍 Andøyveien 48, 4623 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 9, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 26.11.2024

Rapportdato: 22.01.2025

Oppdragsnr.: 18128-1975

Referansenummer: VQ3704

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verdivurdering-bolig
- Tilstandsrapport-bolig
- Konsulenthjelp ved byggesaker



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

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 fuktspøk.

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 byggeår

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

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, annek, 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
- løsløse 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Boligen er bygd i 1990 og er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har teglstein, takrenner og beslag fra byggetid normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Takkonstruksjon over stue/soverom i 2. etasje er fra 2003 da det ble påbygd. Det er flassing/rustdannelse på kilrenner. Vinduer og dører er stort sett fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Inngangsdør er av nyere dato, råte i brystning ved ytterdør på vaskerom. Lite stuevindu er fra 2006, og 2 vinduer på kvist er skiftet ut. 2 takvinduer er av nyere dato. Liggende kledning med skrå har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Kledningen er utlektet 10 mm. Terrasse er i bra stand, terrassebord av termoask med skjult innfesting er montert.

Innvendig trenger våtrom generell oppgradering mht. membran m.m. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot begge bad og vaskerom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. DESIGNA-kjøkkeninnredning er fra 2007 og er i bra stand, keramisk platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Eier har dokumentasjon av kontroll på det elektrisk anlegget som ble utført i januar 2024, ingen feil/mangler ble oppdaget. El.bil-lader er montert. Røropplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i kott u/trapp. V.v.-bereder er datostemplet 2019 og er på ca. 200 liter. Ved og elektrisk til oppvarming. JØTUL-peisovn er montert i stua.

Hagestue er kun lettere vurdert og målt opp.

Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten.

Førøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

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.

Bod på tegning i 1. etasje er i dag vaskerom.

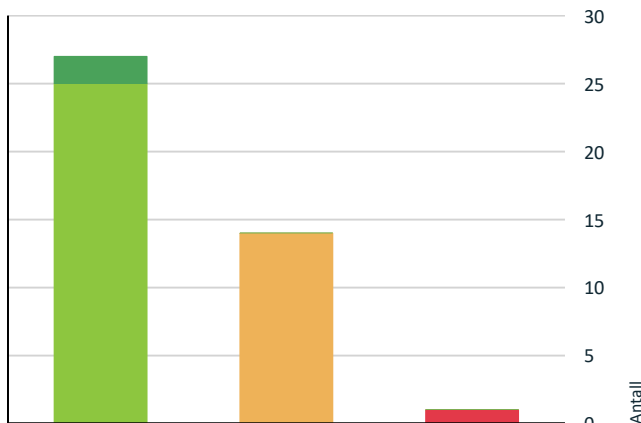
Hagestue

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

Bod i 1. etasje er bygd som vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

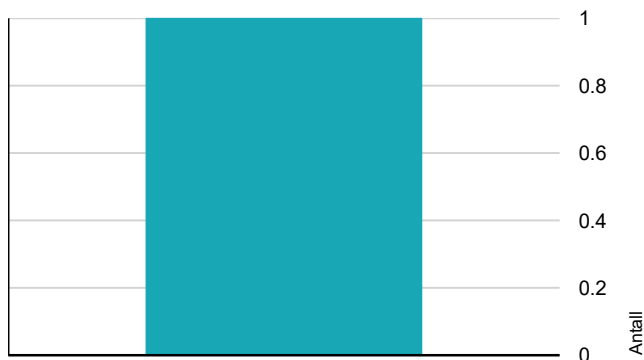
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

Frittliggende garasjer/bygg, støttemurer, gjerder m.m. blir ikke kontrollert under beferingen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vaskeromsdør [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Teglstein er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Flassing/rustdannelse på kilrenner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Liggende kledning med skrå er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Det er småsprekker/skolding i kledningen noen steder, dette må sies å være normal slitasje.

Kledningen er utlektet 10 mm.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med ferdiglagde takstoler med sutaksplater til undertak.

Takkonstruksjonen over stue/soverom i 2. etasje er fra 2003 da det ble påbygd.

Ventiler er montert i gavlvegg sør.

Det er etablert luftespalte mellom undertaket og isolasjonen. Der det er liten avstand bør denne gjøres større.

Glava er dyttet inn ved møne noen steder, usikkert av hvilken grunn da det er synlig plastfolie ved møne som skal hindre lekkasje.

Fuktsøkt i undertak flere steder, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren.

Loft ble kontrollert fra luke pga. fysiske hindringer, forbehold må tas.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Vinduer er stort sett fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Lite stuevindu er fra 2006.

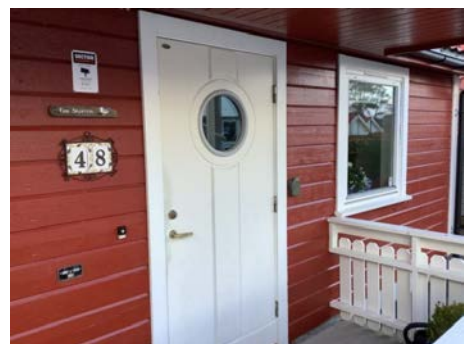
2 takvinduer er av nyere dato.

2 vinduer på stort soverom i 2. etasje er av nyere dato.

TG 1 Dører

Inngangsdør er av nyere dato og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Terrassedør i stue er fra byggetid og har normal slitasje.



Inngangsdør.

TG 3 Vaskeromsdør

Døra har råte i brystningen, utbedring trengs.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er i bra stand.

Terrassebord av termoask med skult innfestning er montert.

Levegger mot naboer er ikke kontrollert.



INNSENDIG

Overflater

Overflater gulv:

2. etasje:

Gang/stue: Laminatgulv.
Bad: Fliser.
Soverom x 3: Laminatgulv.
Kott: Sponplategulv m/løst teppe.

1. etasje:

Gang m/trapp: Parkettgulv.
Gang: Fliser.
Kjøkken: Skipsgulv m/parkettgulv.
Kott: Betonggulv.
Vaskerom: Belegg.
Bad: Fliser.
Soverom: Laminatgulv.
Stue: Parkettgulv.

Forbehold om feil må tas.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 5 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 5 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 14 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom 1. etasje, avvik i rommet var 6 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom i 2. etasje, avvik i rommet var 13 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TO 2 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Jøtul peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er for liten i front iht. krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dagens brannplate er for liten iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere ny brannplate.



TO 2 Innvendige trapper

Tett trapp med håndløper montert på én side av trappa, det er krav om 2 håndløpere når rekkverk ikke er montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er kun montert én håndløper i trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefale å montere ekstra håndløper av sikkerhetsgrunner.



TO 2 Andre innvendige forhold

Hulrom under gulvfliser i gang.

Fuktsøkt på takplater i stua inntil drager, ingen utslag på indikator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er av eldre årgang, generell oppgradering mht. membran mm bør beregnes.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Malt takpanel og fliser på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert svakt fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

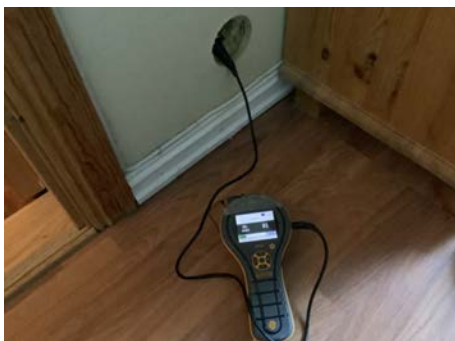
2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er av eldre årgang, generell oppgradering mht. membran mm bør beregnes.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt takpanel og fliser på vegger.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv, hulrom mange steder.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Foss-baderomsinnredning er i god stand.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

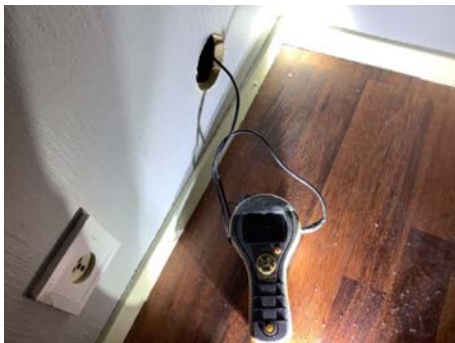
1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Det var små fuktmerker ved bunnsvill, ingen fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte takplater og baderomspanel på vegger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelasere.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran/belegg er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert vaskekum/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble registrert.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Veggventil er montert.

Luftespalte er etablert under dørbladet.

1. ETASJE > VASKEROM

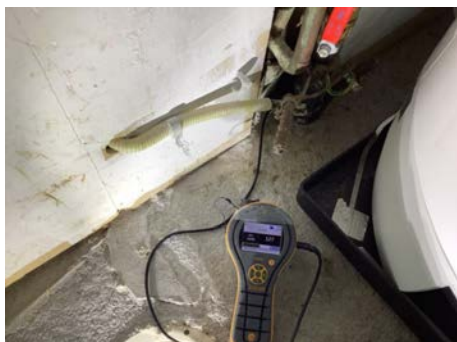
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontroll av konstruksjon ble kontrollert i luke i vegg mellom vaskerom og kott som var der fra før, hulltaking derfor ikke aktuelt.

Ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Fuktsøking ble utført med Protimeter MMS 3 fuktmåler.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Designa-kjøkkeninnredning er fra 2007 og er i bra stand.

Keramisk platetopp er montert.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rørøppegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Innvendig stoppekran er montert i kott under trapp.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Innvendig stoppekran i kott u/trapp.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Villavent-boligventilasjon er montert og er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Anlegget er kun på begge bad.

NB: Da anlegget er av eldre årgang kan det plutselig slutte å fungere.

TG er satt ut i fra at det har normal slitasje.

TG 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2019 og er på ca 200 liter.

Berder står plassert i ett kar og lekkasjevarsler er montert, det er også montert gulvsluk ved berederen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider er fremvist.

El.bil-lader er montert.

Rapport fra Rejlers etter tilsyn med elektrisk anlegg er datoført 11.01.24.

Ingen feil eller mangler ble avdekket.

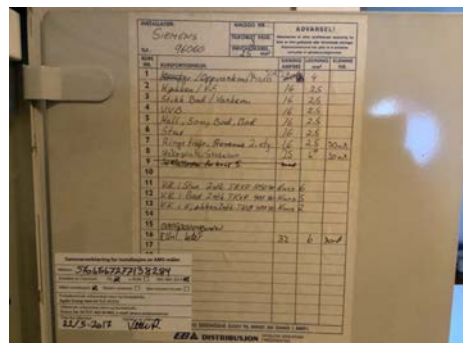
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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



Kursoversikt.

Tilstandsrapport



El.bil-lader er montert.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

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

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

TG 0 Terrengforhold

Flatt terreng rundt boligen.

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Teglstein på tak og plast takrenner.

2 vinduer og skyvedør er montert.

Liggende kledning med skrå.

Plasttrammer på betonggulv.

Uisolert konstruksjon.

Strøm er innlagt.

Vanlig vedlikehold bør beregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

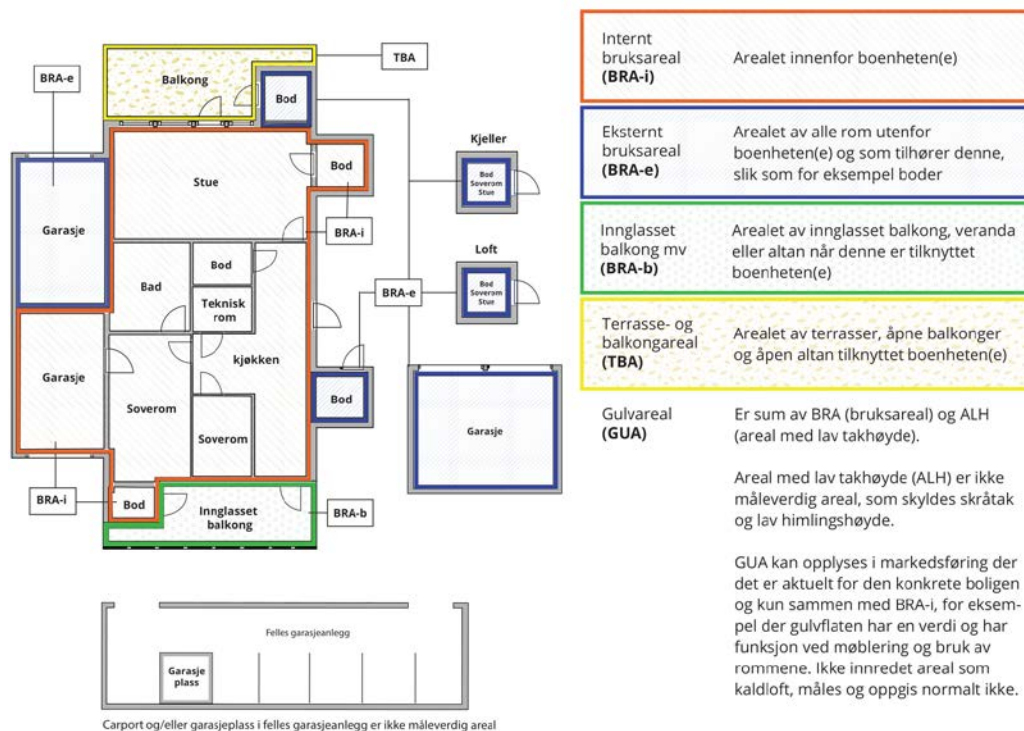
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

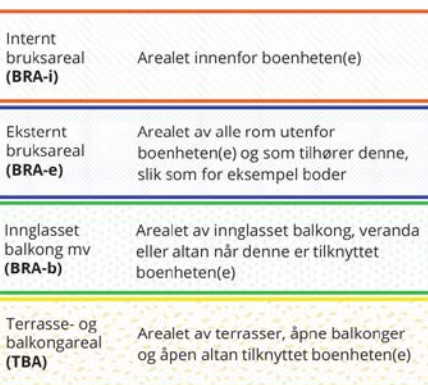
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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



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.

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	66			66	
1. etasje	88			88	58
SUM	154				58
SUM BRA	154				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, Gang/stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott		
1. etasje	Gang m/trapp, Gang, Kjøkken, Kott, Vaskerom, Bad, Soverom, Stue		

Kommentar

Kott i 2. etasje er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod på tegning i 1. etasje er i dag vaskerom.

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?

Kommentar: Montert el.bil-lader i 2023.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Hagestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		9		9	

SUM		9
SUM BRA	9	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Hagestue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i 1. etasje er bygd som vaskerom.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2024	Arild Grundetjern Rikke Skjærris	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	9	217		0	260.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Andøyveien 48

Hjemmelshaver

Skjærris Jesper, Skjærris Rikke Merete

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 220 000	1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.12.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.11.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.12.2024	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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 omsluttede 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 bolig-omsetningen. 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/VQ3704>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 9 Bnr.: 217 Fnr.: Snr.:
Adresse: Andøyveien 48
Areal i m²: 260
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 27.11.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Andøyveien 48

Dato: 27.11.2024

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 518

ANDØYA

Godkjent av bystyret 16.12.1987 som sak nr. 277/87.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Områder for boliger

a. I område B1, B2, B4, B5, B6, B7 og B8, regulert til boligformål, kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Bygningene skal ha saltak eller valmtak. Takform og takvinkel skal godkjennes av bygningsrådet.

På hver enkelt tomt kan oppføres garasje. I tillegg til grunn for garasje skal det være 1 biloppstillingsplass på egen grunn.

b. I område B3 kan oppføres bolighus som vist på planen i 1 etasje med loft. Loftsetasjens utnyttbare areal skal ikke overstige halve husets grunnflate. Bygningene skal ha saltak, felles takvinkel mellom 35 og 45 grader og tekkes med rød uglassert teglstein. Bygningene skal gruppevis godkjennes av bygningsrådet.

c. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

Ingen tomt må beplantes med busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De utbygde områder må gis en tiltalende form og behandling, og verdi-full skog må i størst mulig grad bevares.

d. For byggeområdene skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser. Det må, før utbygging igangsettes, utarbeides bebyggelsesplaner for de nevnte områder i samsvar med utnyttelse som vist på reguleringskart. Planene må godkjennes av bygningsrådet.

§ 3. Kontor/service

a. Området for kontor/service er på planen vist med blå farge. Innenfor dette området kan arealet nyttes til virksomheter som etter bygningsrådets skjønn ikke er til vesentlig ulempe for omliggende boliger.

b. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

Byggenes eksteriørmessige utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Byggehøyden skal ikke overstige 3 etasjer eller 12 m fra terreng til gesims. Om måling av byggverks høyde, jfr. byggeforskriftenes kap.23:12. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,4. Til fasadene skal settes

strengt estetiske krav, og frastillings- eller lagerplasser i det fri tillates ikke.

- c. Bygningsrådet kan ved anmeldelse av bygg og anlegg kreve at anmelderen utarbeider en samlet plan for tomtens eller deler av tomtens utnyttelse som viser prosjektert bebyggelse, atkomstforhold, parkmessig behandling av området, samt parkeringsfelt. Bebyggelsen i felt K1 skal danne støyskjerm mot industriareal for bakenforliggende boliger i felt B1. Dersom ikke bebyggelsen blir sammenhengende, må det anordnes spesielle støytiltak som skal godkjennes av forurensningstilsynet. Slik bebyggelse med spesielle støytiltak må være oppført før støyrattet boligbebyggelse oppføres.
- d. Avkjørsler skal anlegges som vist på planen. I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,6 m over tilstøtende vei-ers planum.

§ 4. Trafikkområde, småbåthavn.

- a. I tilknytning til område regulert til småbåthavn kan oppføres bygg og anlegg som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig av hensyn til områdets bruk. For disse må det påses at bebyggelsen får en tiltalende utforming og materialbehandling.
- b. Brygge langs strandlinjen fra parkerings- opplagsplass til bro over til Bredalsholmen skal være åpen for almen ferdsel.
- c. Båtfester i området nærmest bro til Bredalsholmen må ikke legges lengre ut enn 15 m fra brygge.

§ 5. Friområdene

- a. I friområdene kan anlegges parkeringsplasser og bygg som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig av hensyn til områdets bruk, og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

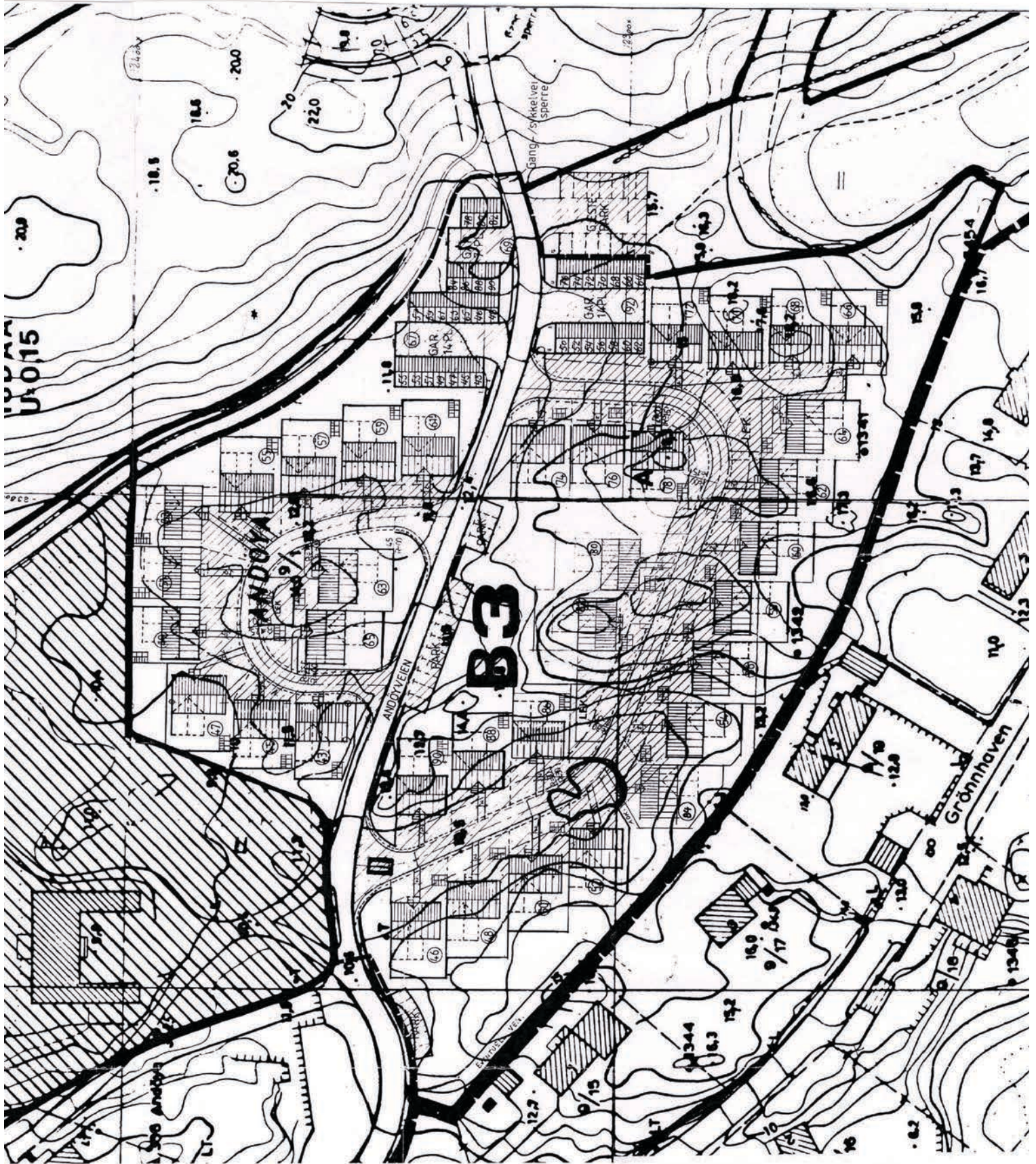
§ 6. Spesialområder.

Områder ved Andøya hovedgård og båthus skal bevares.

Inngrep i bygninger og kulturlandskap kan derfor bare foretas med de antikvariske myndigheters godkjenning.

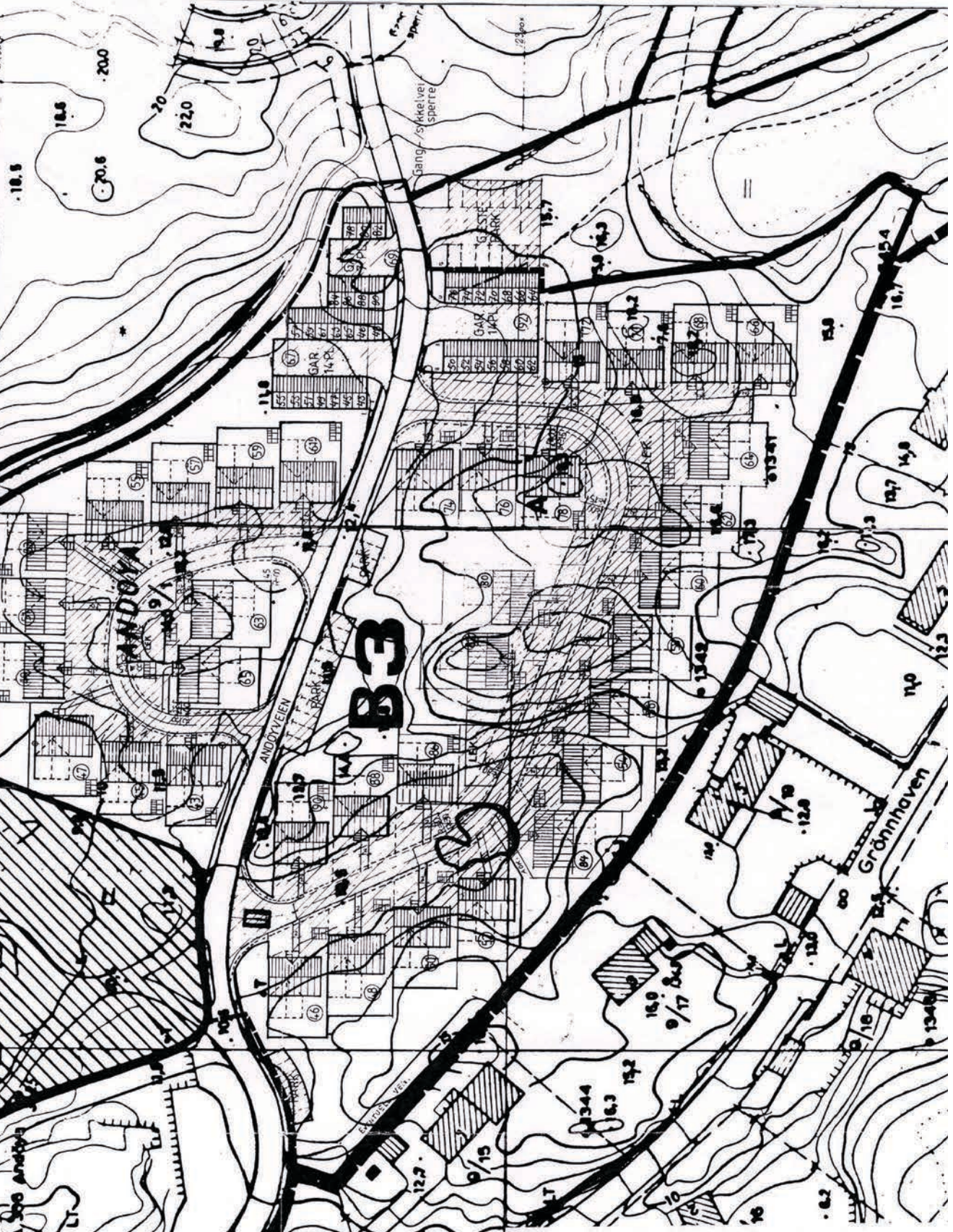
Byplankontoret i Kristiansand	30.07.1987
Rev.	12.11.1987
Rev.	10.05.1990, med vedtak i Bygningsrådet 16.08.1990

Byplansjefen i Kristiansand



UJ015

Sbo Andow



ANDOWA

BIB

ANDOYEEN

BARK

LEK

Grønningen

Gang / Sykkelvei
Spærre

GAR 14 PK

GAR 14 PK

GAR 14 PK

GAR 14 PK

GAR 14 PK

GAR 14 PK

GAR 14 PK

GAR 14 PK

GAR 14 PK

GAR 14 PK

GAR 14 PK

GAR 14 PK

1344

16.3

17.2

15.9

9/17

8.4

12.8

12.0

12.0

12.0

12.0

12.0

12.8

12.0

12.0

12.0

12.0

12.0

12.8

12.0

12.0

12.0

12.0

12.0

12.8

12.0

12.0

12.0

12.0

12.0

12.8

12.0

12.0

12.0

12.0

12.0

12.8

12.0

12.0

12.0

12.0

12.0

12.8

12.0

12.0

12.0

12.0

12.0

12.8

12.0

12.0

12.0








12.0

12.0


TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL





1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER U
-  BOLIGER U
-  FORRETNINGER KONTOR M.V
-  INDUSTRI
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  ALMENNYTTIGE FORMAL
- 


2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORDBRUK



3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANGVEG FORTAU
- 
- 





4. FRIOMRÅDER

-  PARK TURVEG LEK




5. FAREOMRÅDER

-  FLOMFARLIG AREAL
- 


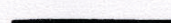

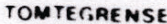

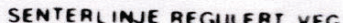



6. SPESIALOMRÅDER

-  GRAVLUND
- 
- 
- 

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

-  FELLES AVKJØRSEL PARKERINGSPLASS
-  GANGVEG
-  LEKEOMRADE

STREKSYSMBOLER M.V.

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  FRISIKTLINJE
-  SENTERLINJE REGULERT VEG
-  OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
-  OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR PLANEN
-  VANN

MALESTOKK 1:500

NORØPIL

0M 10M 20M 30M

KRISTIANSAND KOMMUNE
BEBYGGELSESPAN FELT B3 ANDÖYA
BYGGTRADING A/S



REV 21/12-07
ARKITEKTGRUPPEN LANDSVERK A/S
22/22/11-03
DATO: 05.11.87 REV. 29/3-85

REVISJONER

DATO SIGN

10.02.88

VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN
GODKJENT AV BYSTYRET / 198

DATO

STEMPEL

ORDFØRER I KRISTIANSAND

BYPLANKONTORET I KRISTIANSAND

SAKSBEHANDLER

(Kommune)

KRISTIANSAND S.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Selmer Furuholmen A/S
Holskogveien 8
4622 KRISTIANSAND S.

Byggherre (navn, adresse)

Selmer Furuholmen A/S

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Andøyveien 48

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres søknad	Dato		
	16. nov. 1987		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	enebolig		
Behandling/vedtak	godkjenning	Vedtak dato	Saksnr.
		7.9.88	
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.		
	Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.		
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.			
Evt. merknader:			

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kristiansand S.,	7.8.90	<i>P. Dalen</i> P. Dalen bygningssjef
		<i>Espen Pedersen</i> Espen Pedersen

Kristiansand, bygningsjefens kontor

KOPI
SENDT

<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Rolf Tag	Adresse	Selmer Furuholmen
<input checked="" type="checkbox"/> andre	Navn	Brannvesenet	Adresse	
	Navn		Adresse	
	Navn		Adresse	

Bygg Trading A/S
Jaktoddveien 23
4621 KRISTIANSAND S.

/511
AMO/rh

7.sept.1988

ANDØYVEIEN 48 - ENEBOLIG MED BOD

Bygningsgjefen godkjenner Deres byggemelding av 16. november 1987.
på følgende vilkår:

Ingeniørvesenets påtegning av 28. juli 1988 vedlegges, + byplankontorets påtegning.

Gavlvegger mellom boligene må utføres som minst B 15 vegg uten åpninger.
Takvinduer må være rønningsvinduer med utvendig stigetrinn.

Byggherren foretar avmerking av bygningens høyde og plassering i marken.
Bygningskontrollen skal varsles for kontroll når avmerking er foretatt,
jfr. byggeforskriftenes kap. 14:3.

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

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

Murte og støpte grunnmurer skal armeres forsvarlig i topp og bunn.
Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske
anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur
(såle). Autorisert elektroinstallatør må foreta kontroll før sålen støpes.

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

Bygningen må varmesoleres etter byggeforskriftenes kap.53.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feiedør,
må det for atkomst til pipen anskaffes stigetrinn eller takstige av varig
materiale i solid utførelse og med sikker festeanordning.

Eiendommen skal ha tilstrekkelig antall søppelholdere/stativ i friluft
eller ventilert avlukke, med adgang fra det fri.

Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret,
kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

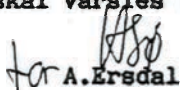
I boliger skal alle brannceller ha røykvarsler, jfr. byggeforskriftene
kap. 31:4.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter av
1987.

Gebyr kr. 2.000.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 55938.....

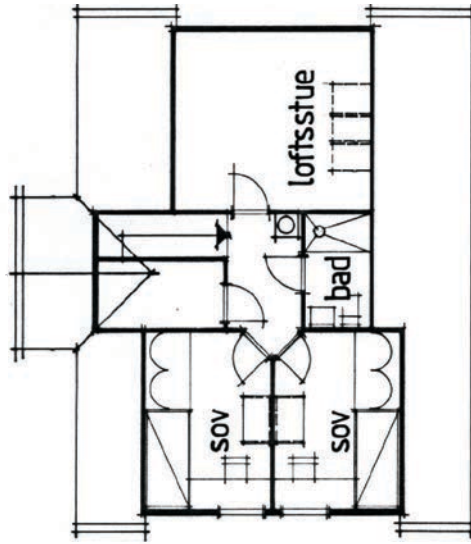
Bygningskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.

Vedlegg

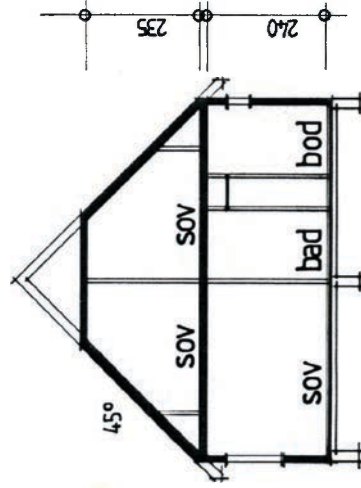

for A. Ersdal

Gjenpart: ing. vesenet v/Kvåle
Selmer-Furuholmen A/S, Holskogt. 8,
m/regning.


Alf-Martin Olsen



plan fremtidig loft.



tværsnitt



plan 1.etasje.

TILGJESTAND KOMMUNE

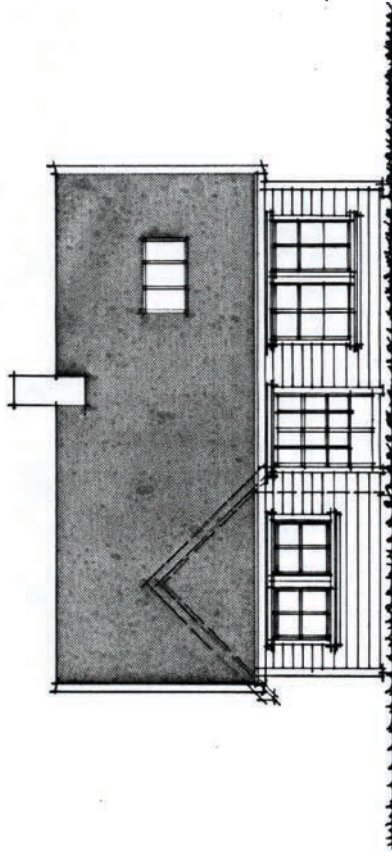
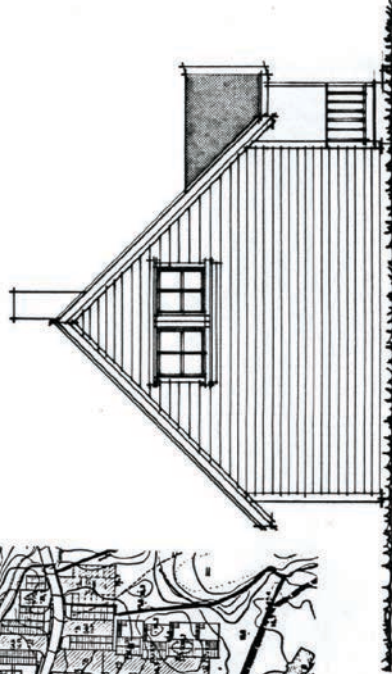
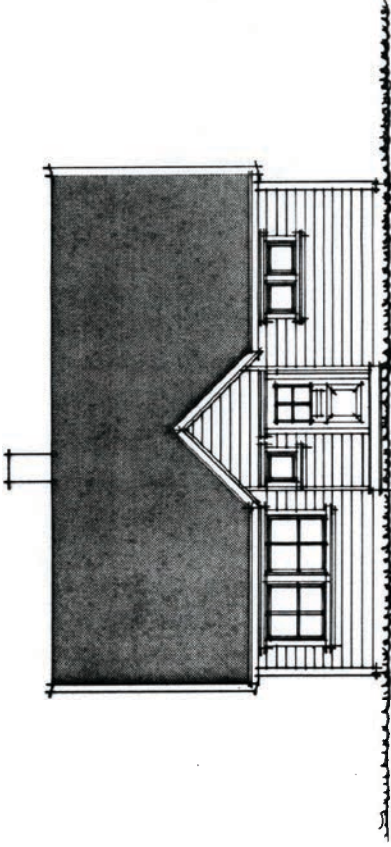
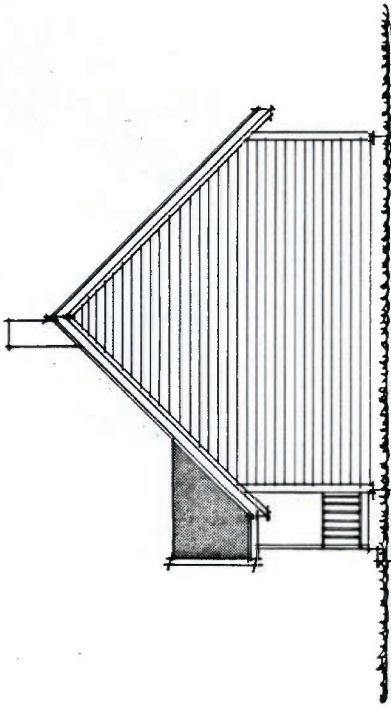
J.nr.

Mottatt 16. NOV. 1987

Ark.nr.

BYGNINGSKONTROLLEN

bygg trading a.s.
andøya felt B3. 35 stk.hus.
planer mål 1:100 dato 13.11.87



FRÅSTÅNGÅND KOMMUNE

Jnr.

Måttat 1:100 13.11.87

Arknt.

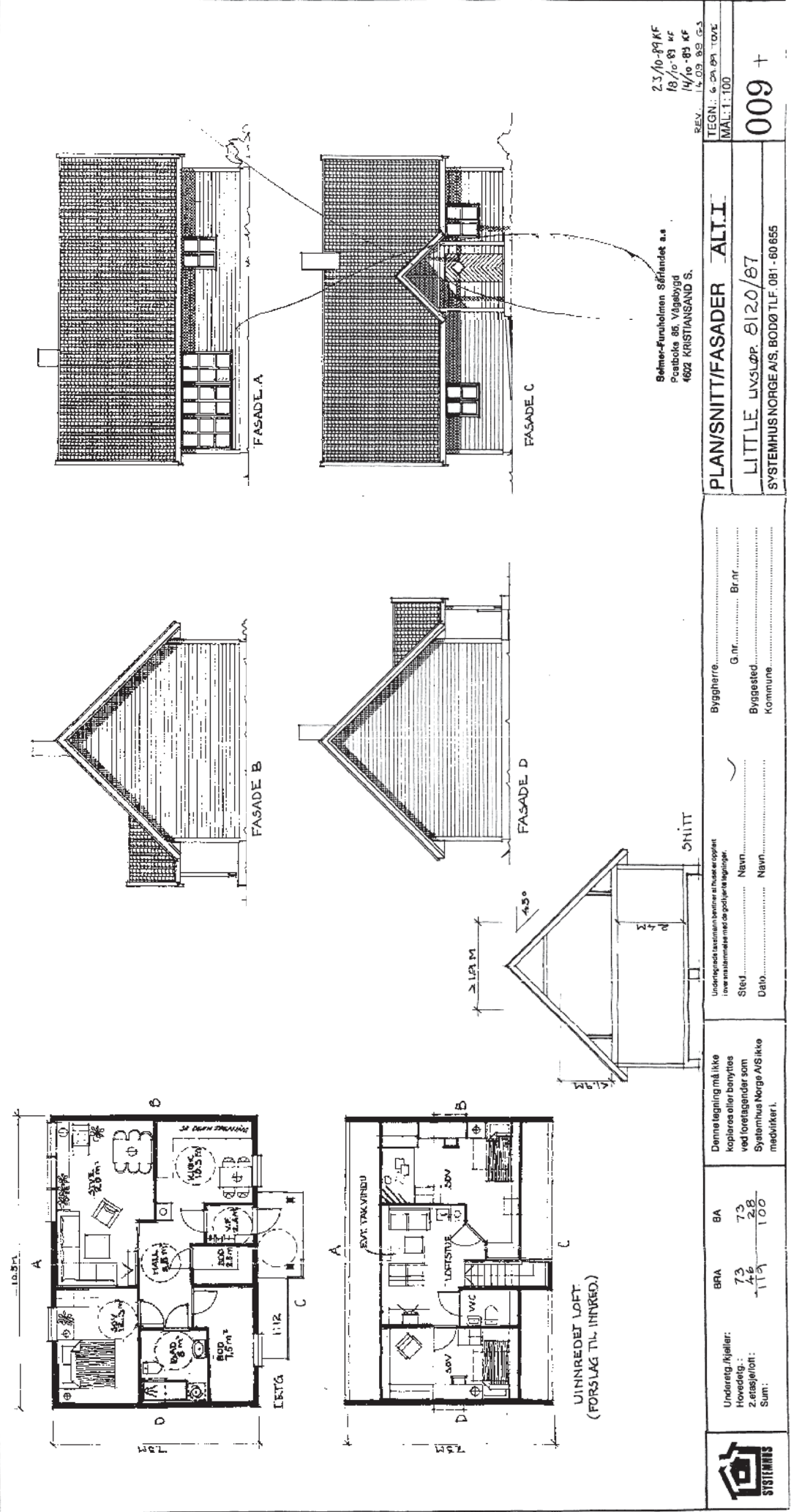
BYGNINGSKONTROLLEN

bygg trading a.s.
andöya, felt B3. 35 stk.hus.
fasader mål 1:100 dato 13.11.87

0 50

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

Dansk Scanning A/S



2.3/10-89 KF
 18/10-89 KF
 14/10-89 KF
 REV. 14.03.89 G.S.

Belmer-Funkholmén Sörfärdet a.s.
 Postboks 85, Vågebygd
 4602 KRISTIANSAND S.

TEGN.: G. ØYER TØRE
 MÅL 1:100

PLAN/SNITT/FASADER **ALTI**

LITTLE LVSLOPP. 8120/87
 SYSTEMHUS NORGE A/S, BODØ TLF. 081-60 855

009 +

Byggherre: G.nr.: Br.nr.:
 Navn: Navn:
 Sted: Dato:
 Byggested: Kommune:

Underliggende tegningene antas at er utarbejdet i henhold til de gjeldende lovgivninger.

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagelser som Systemhus Norge A/S ikke meddelt.

Underrett./kjeller:	BRA	BA
Hovedetg.:	73	73
2-etasjerloft:	41	28
Sum:	114	100



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



Rikke og Jesper Skjærris
Andøyveien 48
4623 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200300941-2

Saksbeh: Erling Berg

Dato:04.02.2003

VEDTAK - GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	ANDØYVEIEN 48	Eiendom:	9/217
Tiltakshaver:	Rikke og Jesper Skjærris	Adresse:	Andøyveien 48, 4623 KRISTIANSAND S
Søker:	Rikke Merete Skjærris	Adresse:	Andøyveien 48, 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Takoppløft – soverom 31 m ² bruksareal

Det vises til melding om arbeid mottatt 31.01.2003

Naboene har gitt samtykke til meldingen

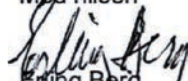
Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, på betingelse av at det settes inn minst ett vindu til på 110 x 120 cm. i gavlen.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene er ferdig utført.

Gebyr kr.1136,- må innbetales. Faktura ettersendes.

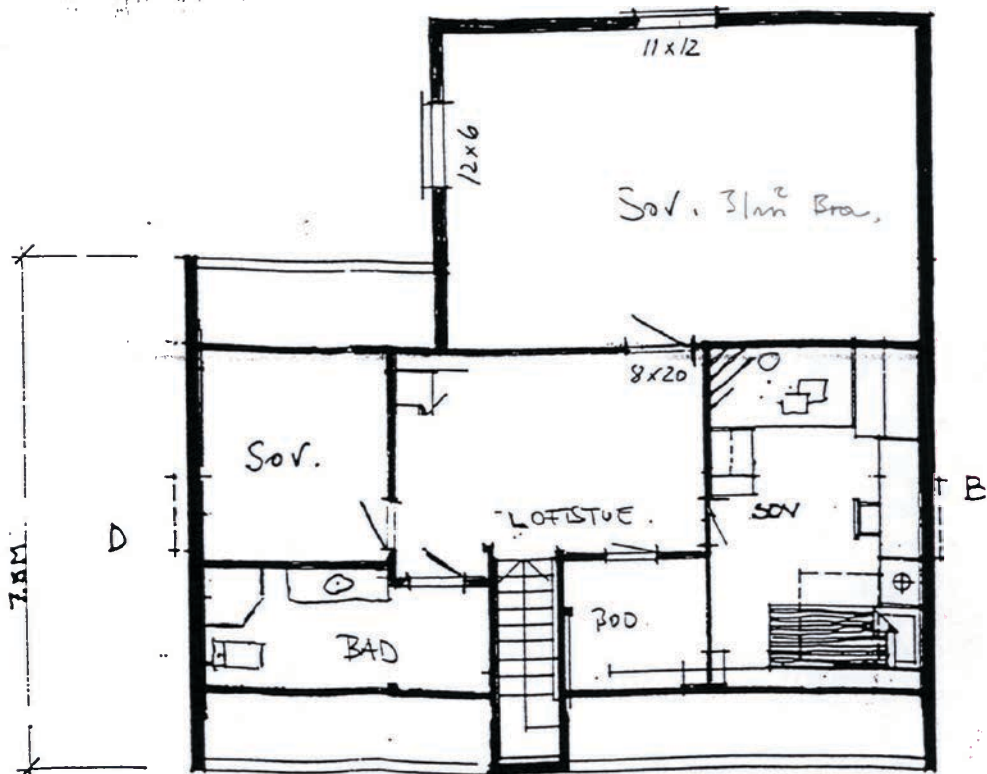
Med hilsen


Erling Berg
Saksbehandler

Vedlegg.



KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
31 JAN. 2003	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	



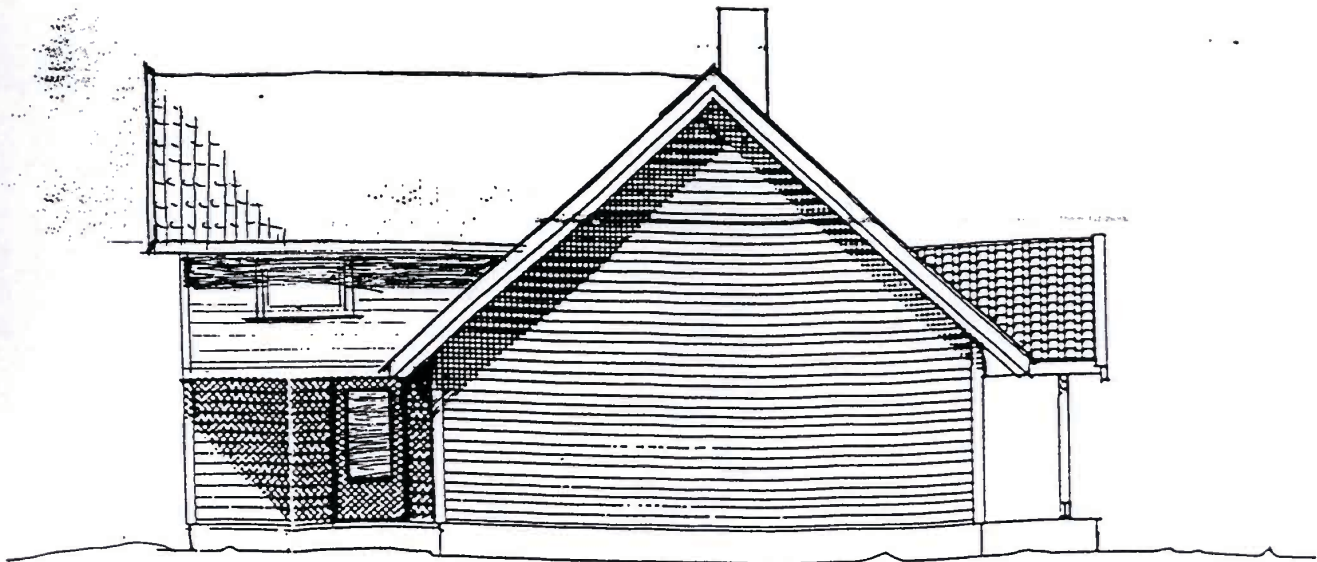
PLAN LOFT.

Rikke R JESPER SKJARRIS.
 ANDØYUN, 48.
 4623. KR. SAND.

BYGGMESTER
Kurt A. Ulland A/S
 Bånerfjell 21, 4625 FJÆKKERØY

Kurt A. Ulland.
 24/1-03

G.nr. 9. B.nr. 217.



FASADE
SØR

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
31 JAN. 2003	
Arkivkode	
Unntatt off. l.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningssaker	

 **BYGGMESTER** 
Knut A. Udland A/S
Banesjell 21, 4625 FLEKKERØY

Knut A. Udland
24/1-03.

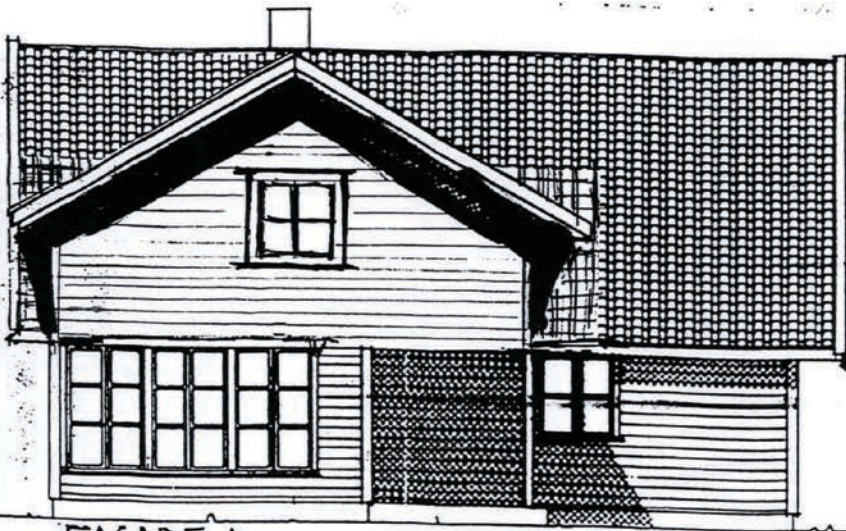
Rikke & PETER SKJERRIS.
ANDØYEN, 48.
4623 KRISTIANSAND.

G.NR. 9. B.NR. 217.



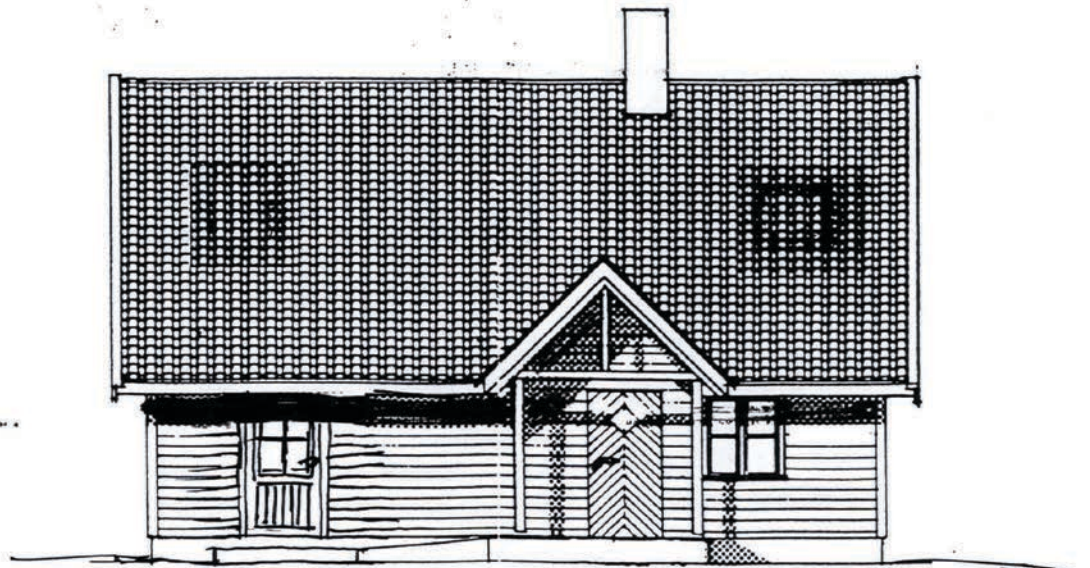
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



FASADE A

ØST.



FASADE C

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk afdeling	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.	
31 JAN. 2003	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	

Rikke R Jesper Skjærris
 Andøyvn. 48.
 4623 KRISTIANSAND.

0

50

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

Dansk Scanning A/S

firmaatt

SKJØTE

REGISTRERT
30 MAI 1990
Kristiansand byrett
DAGBOK NR.

Selmer-Furuholmen Sørlandet a.s skjøter herved sin eiendom

Andøyveien 48 9 217
....., gnr....., bnr.....og 1/21 ideell andel av garasjetomt, gnr. 9 213
....., bnr.

i Kristiansand kommune til:

Tor Skuland 010566

Møy , personnr.....

Rita Nordstrokå 010470

..... , personnr.....

717.320,-
for en kjøpesum stor kr.....Overdragelsen gjelder førstegangsoverføring av bebygd eiendom. Verdi av tomten
utgjør kr..... 90.000,-

For kjøperen og senere eiere gjelder følgende forpliktelser og rettigheter:

1. Kjøper har rett og plikt til å tegne medlemskap i Velforeningen som skal etableres for felt B3 og må betale de kontingenter og avgifter som foreningen pålegger medlemmene. Velforeningen har panterrett i eiendommen for kr. 5.000,- til dekning av velforeningens eventuelle tilgodehavende.
2. Kjøper har rett og plikt til å tegne medlemskap i Andøya Antennelag. Antennelaget skal eie og ha ansvaret for driften av fellesantenneanlegget på Andøya.
3. Kjøper er kjent med at arealet som ikke tilhører tomtene vil bli overskjøtet til kommunen.
Arealet mellom boligen og fellesadkomstvei skal opparbeides med plen av kjøper senest innen ett år etter overtagelse.
Arealet mellom regulert veikant og asfaltkant kan disponeres av kjøper.
Arealet skal fortrinnsvis tilsåes med plen og eventuell beplantning skal maks ha 50 cm. høyde.
4. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrensene samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inn på tomtene. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
5. Kommunen har rett til vedlikehold av de anlegg som skal overtas for kommunalt vedlikehold. For ulemper og skader som skyldes slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer tomteeier erstatning etter kommunale retningslinjer.
6. Lekeplasser i området er privat og skal vedlikeholdes av beboerne i området gjennom velforeningen.
7. Områdets felles adkomstveier skal kun benyttes til nødvendig bilkjøring.
8. Den ideelle andel av garasjetomten er knyttet til hovedbruket og kan ikke selges separat.

Pb85

4602 Kr.

9. Dersom to eller flere eiendommer får felles kummer, vann- og avløpsledninger e.l. er eierne eller de som fester tomtene solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av de anlegg som er felles.

Nevnte heftelser kan ikke avlyses uten Kristiansand ingeniørvesen's samtykke.

10. Ved salg av eiendommen de første 5 år etter første overdragelse kan eier ikke kreve høyere pris enn hva eiendommen har kostet ham, eventuelt med tillegg i henhold til endringer i Statistisk Sentralbyrå's prisindeks.
11. Kommunen har forkjøpsrett de første 5 år etter førsteoverdragelse for seg selv eller andre. Vedtak om bruk av forkjøpsrett må være truffet innen 3 måneder etter at kommunen har mottatt skriftlig melding om salg og fastsatt pris.
12. Kommunen viker prioritet med særbestemmelsene i skjøtets pkt. 10 og 11 om pris og forkjøpsrett, til fordel for lån innvilget i Den Norske Stats Husbank samt for 1. og 2. prioritets pantelån med eventuelt statuttmessig tilleggsansvar innvilget i banker, legater, forsikringsselskaper og andre godkjente kredittinstitusjoner.

Kristiansand, den 16-90.....

Ståle Vikman
.....
Utsteders underskrift

Som kjøper vedtaes de betingelser som er inntatt i nærværende skjøte.

Kristiansand, den.....

For Skutland
RITA MØY NORDSTØKKA
.....
Kjøper

Det bekreftes herved at kjøper i mitt nærvær har underskrevet foranstående og at underskriveren er over 18 år.

Bent Fuglestad
.....
Vitneunderskrift

f.nr

Adresse

Kjempem. 7E
4631 Kr. sand

"skjøte.aøy"

Anne Hemansen
.....
Vitneunderskrift

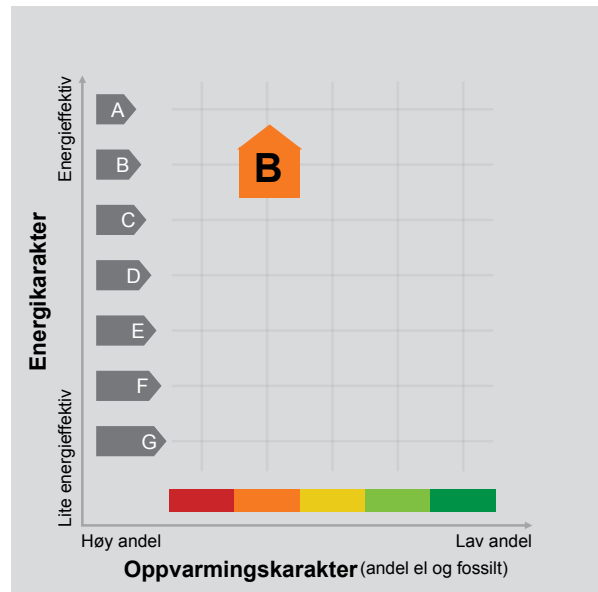
f.nr.

Adresse

Nordhemansen 57 B
4621 KR. Sand

ENERGIATTEST

Adresse	Andøyveien 48
Postnummer	4623
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8929351
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-9246
Dato	14.08.2024
Innmeldt av	ROY GRIMESTAD



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

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 kontraktsgjøring. 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 eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Andøyveien 48, 4623 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JOHAN ROGGE ELIESON | Eiendomsmegler | **464 73 135**

johan.elieson@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22