

Andøyfaret 96

Andøya



Prisantydning: **kr 15 900 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Enebolig med en sjelden beliggenhet på Andøya. Flott tilhørende brygge og sjøbod.



Opparbeidet inngangsparti med garasje og carport

Sjelden strandeiendom på Andøya med stort og solrikt bryggeanlegg. Stort innredet sjøhus. Velkommen!

OMRÅDE

Andøya

ADRESSE

Andøyfaret 96, 4623

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 15 900 000,-

Omkostninger: **kr 380 000,-**

Totalpris: **kr 16 280 000,-**

Formuesverdi: **kr 1 582 038,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 398,- per år**

Eiendomskatt: **kr 18 066,-**



Henrik Lossius

Eiendomsmegler

476 00 602

henrik.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

BRA-i: 197 m²

BRA-e: 53 m²

BRA-b: 12 m²

BRA Total: 262 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989

Soverom: 3

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 623.2 m²

ANDØYFARET 96

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 87 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 197 m²

BRA - e: 53 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 262 m²

TBA: 82 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.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 m² Trapperom, TV-stue, bod, kjølerom, soverom, soverom 2, garderobe, vaskerom, bad.

1. etasje

BRA-i: 87 m² Vindfang, hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken, hagestue, bad.

BRA-b: 12 m²

2. etasje

BRA-i: 44 m² Trapperom, soverom, stue, toalettrom, garderobe, garderobe 2.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

25 m²

1. etasje

57 m²

Sjøbu

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-e: 26 m² Innredet rom, trapperom.

Bod v/ brygge

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-e: 7 m²

Garasje

BRA-e: 20 m²

Ikke målbare arealer

Sjøbu: Kun svært liten del på loft er måleverdig, etasjen derfor ikke målt opp. Gulvareal på loft: 28 m².

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det mangler tegning for 2. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

623.2 m²

Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at sjøboden ligger delvis over på naboens eiendom. Carport og garasje er plassert helt inntil tomtegrensa. Eventuelle pålegg som følge av dette er kjøpers risiko og ansvar.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Andøya i Kristiansand. Boligområdet er et av de mer attraktive i kommunen. Sjønært, flott friområder, etablerte bedrifter og sentrumsnært. En kort båttur over fjorden så er du på Fiskebrygga og Kilden.

På Andøya er det barnevennlig med barnehager, gangavstand til skole, ballbinge, lekeplasser, etc. Se nabolagsprofil for nærmere beskrivelse.

Adkomst

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, vaskerom, vannet heller fra sluk toalettrom loft vasken er sprekt. Toalettet renner det litt vann.

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom.

Ja, utført av faglært fra murerfirma Rune Bringedal 28.02.2019. Fliselegging i 1.etg og 2.etg og underetasjen. Rørlegger til vask og innredning både i 1etg og. Dokumentasjon foreligger.

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

Ja, utført av faglært fra Atle Finsådal som utgjorde arbeidet. Ny kledning vegg mot øst, nye vinduer mot øst. 2 store vinduer i stua mot nord. Nye vinduer i kjellerstue og det ene soverommet. Nytt vindu soverom mot vest. Dokumentasjon foreligger.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, utført av faglært fra IKEA, nye kurver til kjøkken og nytt til hagestuen (innglasset balkong).

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja, nytt arbeid utført av faglært. Byttet ut peis til peisovn.

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

Ja, veranda om til stue og 2 skyvedører. Skyvedør mot nord kan være litt trekkfull i nordavind.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmeglere ved Henrik Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Andøya 96!

Dette er en sjelden strandeieendom på Andøya i Kristiansand. Eiendommen har flotte kvaliteter med bryggeanlegg, sjøbod, hage, flott utsikt, usjenert og gode solforhold. Denne må sees og oppleves!

Du parkerer bilen i et fint opparbeidet inngangsparti enten i garasje med automatisk port åpner eller i carporten. Videre inn til boligen i gang/entré med oppbevaringsmuligheter. Hyggelig og lys stue med fine vindusflater. Stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Vedovn i stue. Utgang til flere solrike uteplasser fra stue/kjøkkendel. Praktisk åpen stue/kjøkken. Kjøkken med mye skap- og benkeplass. Integreerte hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. i forlengelse av spisestuen er det utgang til en utestue (ikke søkt godkjent hos kommune). Du finner også et bad med fliser på gulv i 1.etg. med wc, servant og dusjhjørne.

I boligens loft finner du en loftstue med god plass til sofagruppe. Soverom med god plass til dobbeltseng. Stort bad med wc og servant. Godt med bodplass. Det foreligger ikke byggetegninger av 2. etasje/loft Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Fra stue i hovedetasje er det trapp ned til underetasje. Her kommer du ned til en flislagt trappegang som også kan brukes som tv-stue/soverom om ønskelig. 2 gode soverom med plass til seng og garderobeskap. Bad som inneholder wc, dobbeltservant og dusjhjørne. Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Fra underetasjen er det utgang til et hyggelig overbygd uteområde og trapp videre ned til en stort og solrikt bryggeanlegg og sjøbod. Her kan man sole seg helt usjenert. Ikke bare på bryggen, men omtrent rundt hele huset er det mange flotte uteplasser. Stor innredet sjøbod, samt bod til oppbevaring av fiskeutstyr og diverse. På bryggen kan deilige sommerdager nytes med venner og familie og det er også god plass for båter å legge til ved bryggen.

Velkommen til visning!

Tilstandsrapport

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 , og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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 1989 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig har dobbelkrummet betongtakstein, takrenner og beslag fra byggetid normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer og dører er av blandet årgang, eldre vinduer/dører har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Noen vinduer er fra 2018. Kledningen er i bra stand. Gavlvegg sør ble kledd om for ca 10 år siden. Terrasse/trapper trenger vedlikehold noen steder da det er retningsavvik/sig. Topplist anbefales montert ved platonplate for å hindre evt. fuktinntrengning. Innvendig anbefales det å lage inspeksjonsluke til øverste loft og kneloft slik at man kan holde kontroll med konstruksjonen, forbehold må tas. Begge bad oppusset for ca. 10 år siden, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vaskerom er av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble utført hulltaking i vegger inn mot våtrom og ved utføret trevegg på soverom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. IKEA-kjøkkeninnredning er ca 10 år gammel og er i bra stand. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Elanlegget er stort sett fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Rørapplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i vaskerom, her er også lekkasjestopper montert. Ved og elektrisk til oppvarming. 2 stk. PANASONIC varmpumpe er montert, disse er datostemplet 2006 og 2021. Tilleggsbygninger inngår ikke i rapporten og er kun lettere kontrollert og målt opp. Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det må foretas utbedring av fallforhold. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Taktekking.

Utvendig > Nedløp og beslag.

Utvendig > Dører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Utvendig > Utvendige trapper.

Innvendig > Radon.

Innvendig > Innvendige trapper.

Innvendig > Andre innvendige forhold.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Tomteforhold > Drenering.

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, komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin og integrert mikro og kaffemaskin.

Parkering

Garasje med automatisk portåpner samt carport.

Det foreligger en tinglyst bestemmelse i forbindelse med at at garasjen er tillatt oppført på eiendommen ca. 1 meter fra veikant. Eier av eiendommen/garasje frafaller mulige fremtidige erstatningskrav mot Kristiansand kommune for skade som måtte påføre garasjen i forbindelse med vintervedlikehold av boligveien.

ENERGI

Oppvarming

Ved og elektrisk til oppvarming. 2 stk. PANASONIC varmpumpe er montert, disse er datostemplet 2006 og 2021.

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

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 11 398 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr 3778. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 18 066 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 582 038 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 011 744 pr. 2022

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:

Heftelser:

11.07.1989 - Dokumentnr: 10333 - Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelse om gjerde. Elektriske kraftlinjer. Eier plikter å sette opp mur/innhegning mot gate, vei eller offentlige plasser i samsvar med bygningsmyndighetenes og veimyndighetenes eventuelle bestemmelser. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledninger, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. Tomteeier forplikter seg til å delta økonomisk i feils kabel, radio og TV-antenneanlegg. Med flere bestemmelser. 08.09.1992 - Dokumentnr: 9858 - Erklæring/avtale. Bestem. om erstatningsansvar. Kan ikke slettes uten samt. av Kr.sand ing.vesen. Eier av eiendommen/garasje frafaller mulige fremtidige erstatningskrav mot Kristiansand kommune for skade som måtte påføre garasjen i forbindelse med vintervedlikehold av boligveien. Dette i forbindelse med at garasjen er tillatt oppført på eiendommen ca. 1 meter fra veikant.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.01.1990. Brukstillatelsen gjelder for enebolig - under + 1.etasje.

Det fremkommer av den midlertidige brukstillatelsen at bygningskontrollen må varsles når loftsetasjen er ferdig. Loftsetasjen er i dag innredet. Det foreligger ikke noen godkjente bygningstegninger av loftsetasjen i kommunens arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i etasjen samsvarer med det de er godkjent som. Rommene er beskrevet slik de er benyttet i dag. Takstmann bekrefter ovenfor Sørmeglereen at rommene i etasjen tilfredsstillende krav til rom for varig opphold. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med

eventuell søknad/godkjenning/pålegg som følge av manglende brukstillatelse samt innredning av loftsetasjen påhviler kjøper.

Det foreligger byggetillatelse på sjøbu datert 05.10.1989. Sjøboden er i dag innredet, men er ikke godkjent til varig opphold. Det foreligger også byggetillatelse på garasje og carport datert 17.08.1992. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd.

Det foreligger godkjent fasadeendring datert 20.03.2003. Meldingen gjelder utvidelse av terrasse mot nordøst. Det foreligger godkjent oppføring av veranda mot vest på sjøboden datert 21.02.2008. Tiltakene er godkjent etter datidens plan- og bygningslov §86A, hvor det ikke var krav til ferdigattest.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Vinduer på fremsiden av boligen er endret/utvidet ut i fra original byggetegning. Det er satt inn kvist på loftsetasjen. Endringene er ikke omsøkt. Utebod ved siden av sjøbod samt utestue i tilknytning til boligen er ikke søkt om/godkjent hos kommunen. Det foreligger ikke noen byggesaksdokumenter eller tegninger for brygga. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad/godkjenning/pålegg påhviler kjøper. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommer i 100-metersbeltet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr.518 "Andøya", datert 16.12.1987. 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.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommer i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Ingen konsesjonsplikt.

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 15 900 000

Totalpris

Kr 16 280 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

15 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

362 500,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfridd))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

363 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

380 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

16 263 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

16 280 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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 meglers 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 meglers 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 meglers 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 meglers på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har meglers 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 meglers 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 meglersforetaket 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

Meglere vederlag er avtalt til 0,90 % 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 164 850,00,- 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

Gjert Karl Haaland

Oppdragsansvarlig

Henrik Lossius
Eiendomsmegler
henrik.lossius@sormegleren.no
Tlf: 476 00 602

Kristian Lossius
Eiendomsmegler
kristian.lossius@sormegleren.no
Tlf: 908 95 907

Ansvarlig megler

Henrik Lossius
Eiendomsmegler
henrik.lossius@sormegleren.no
Tlf: 476 00 602

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

02.08.2024



Lys og romslig stue



Stue med god plass til sofagruppe



Flott sjøutsikt fra stuevindu



Tv-krok



Stue med god plass til sofagruppe



Plass til spisebord i stue



I forlengelse av spisestue er det en hyggelig utestue



Terrasse med formiddagssol



Terrasse med plass til utemøbler



Utestue(ikke søkt godkjent hos kommune)



Uteområde



Åpen stue/kjøkkenløsning



Integrerte hvitevarer



Kjøkken med mye skap- og benkeplass



Flislagt bad i 1.etg. med wc og servant



Trapp opp til loft



Loftstue med god plass til sofagruppe(ingen tegninger av loft i arkivene til kommunen).



Soverom på loft



Romslig bad på loft med wc og servant



Trappegang underetasje



Trappegang underetasje



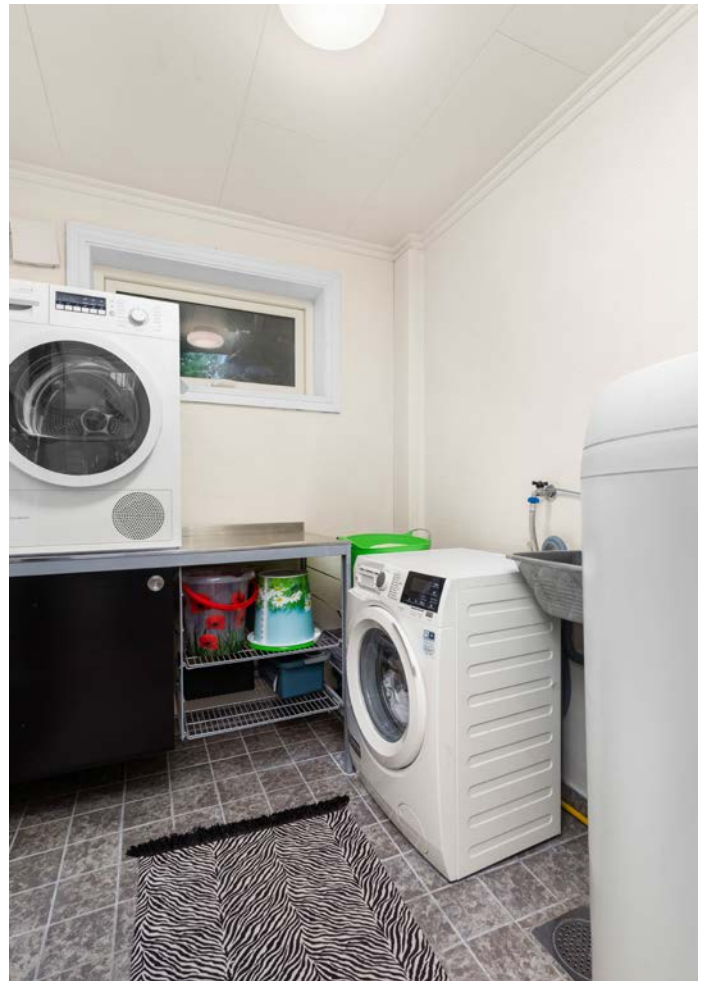
Soverom 1 i underetasje



Soverom 2 i underetasje



Dusjhjørne på bad



Vaskerom



Bad i underetasje med fliser på gulv



Inngangsparti



Uteområde



Uteområde



Garasje med automatisk portåpner



Fasade. Enebolig går over 3 etasjer.



Utsikt



Tilhørende romslig sjøbod



Innredet sjøbod med god plass til sofagruppe



God plass til båter ved bryggen



Her kan deilige sommerdager nytes



Terrasse ved sjøbod



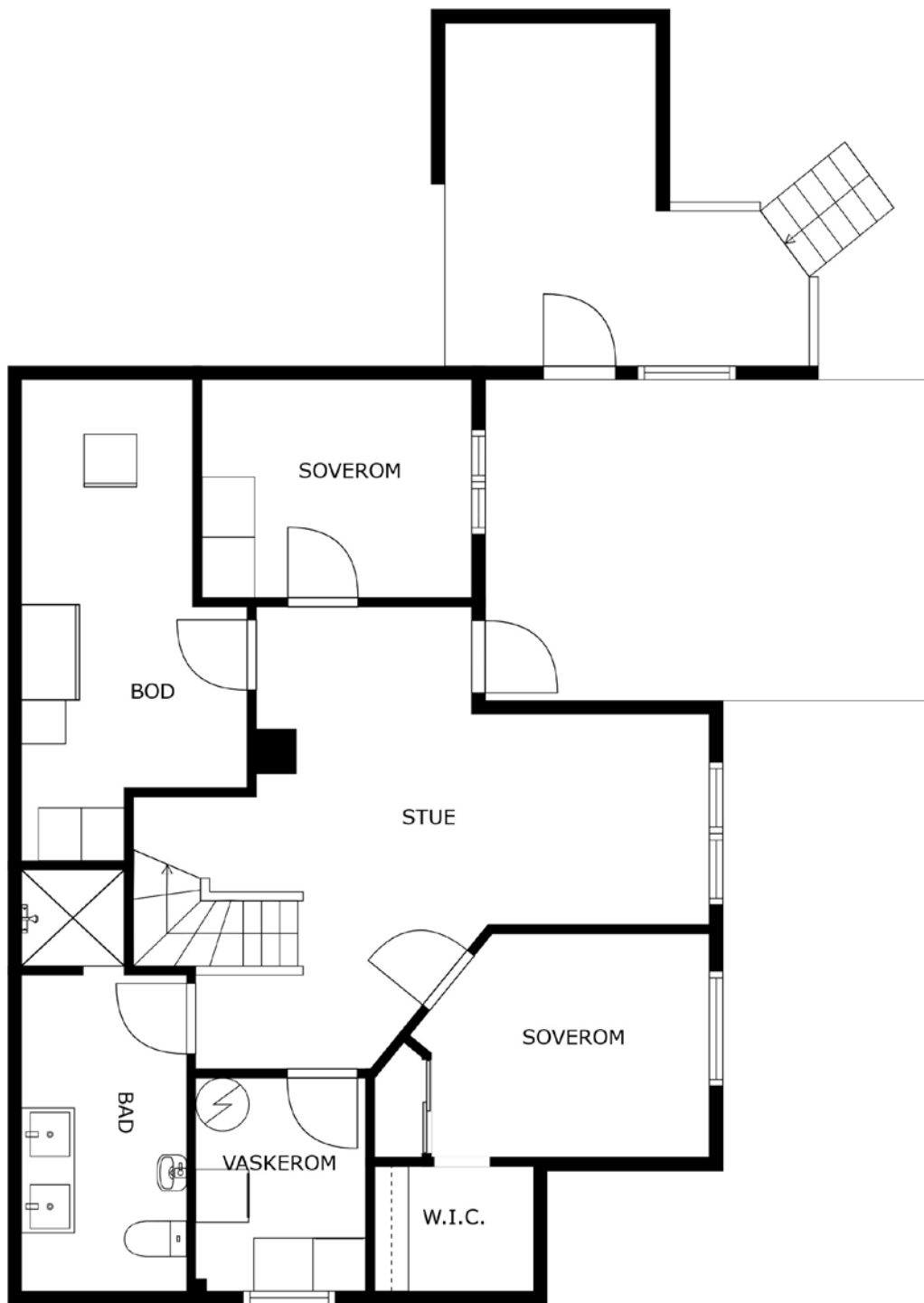
Solrik brygge med sjøbod



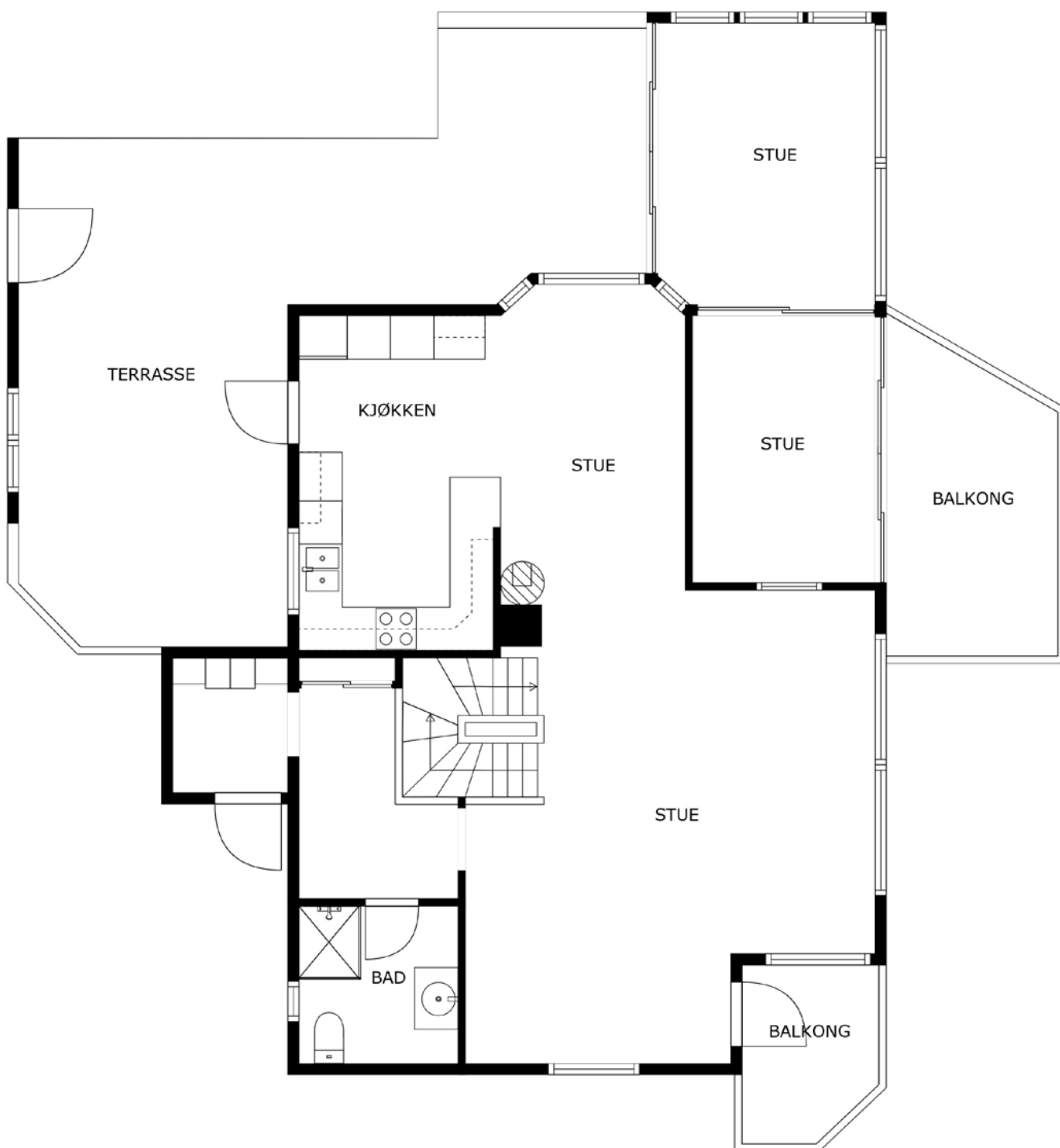
Hyggelig overbygd uteplass med vedpeis



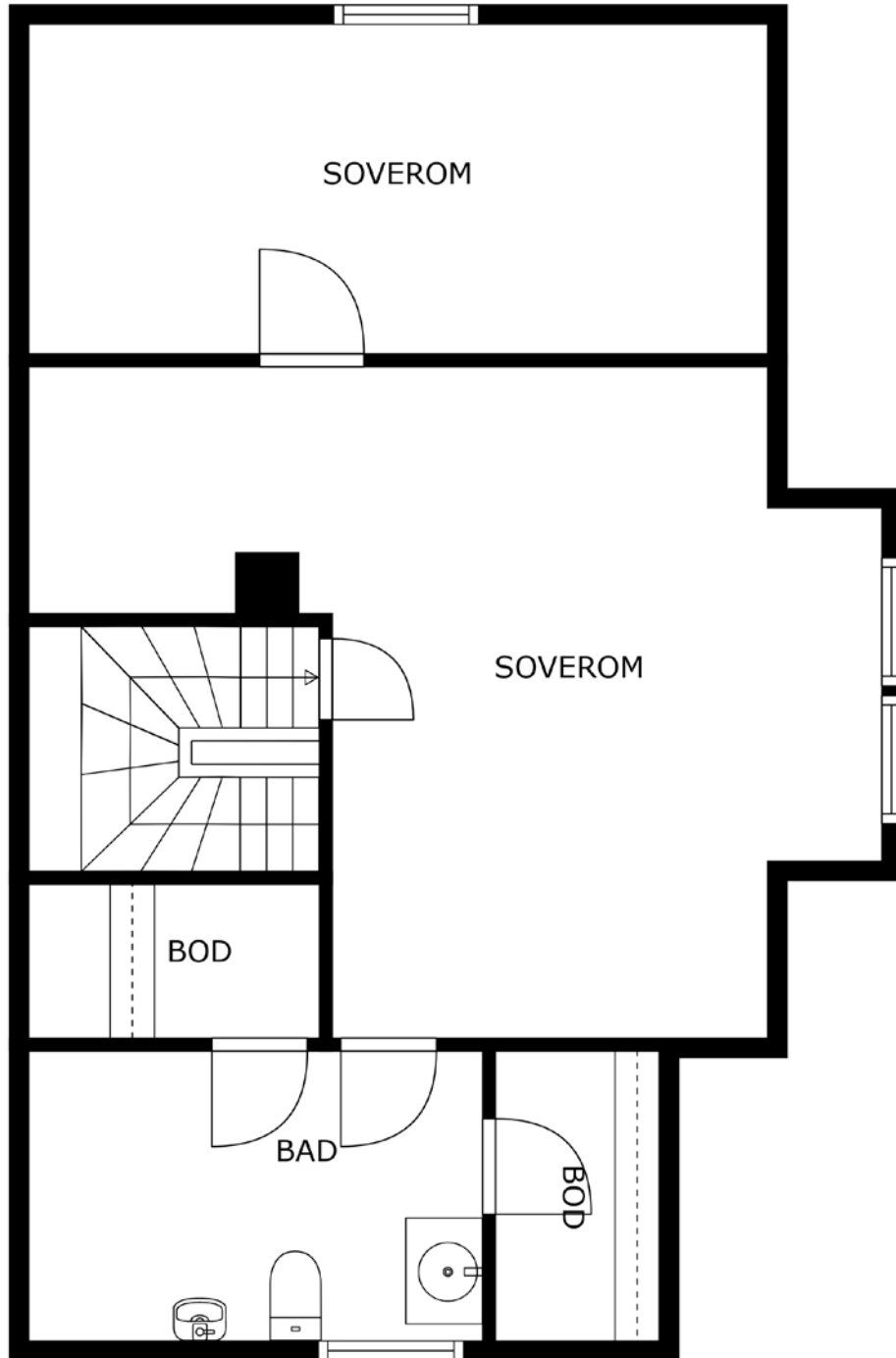
Uteområde



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Andøyfaret 96

Nabolaget Andøya - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyriereiere



Offentlig transport

Andøyfaret 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	12 min	7.3 km
Kristiansand Kjevik	26 min	

Skoler

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	6 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	6 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	22 min	1.6 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	8 min	3.8 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	14 min	8.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

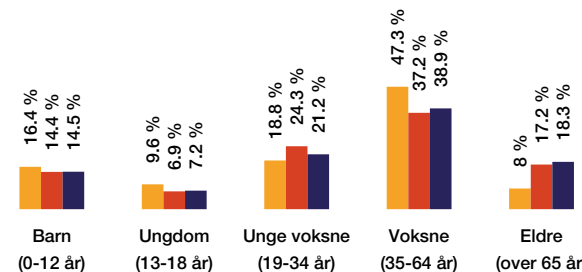
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

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	4 min	0.3 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

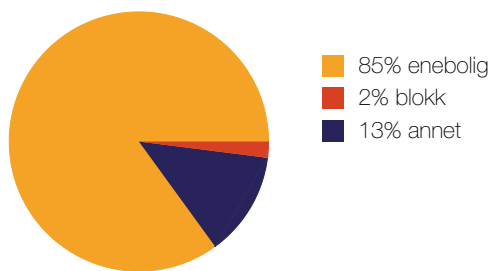
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

Sport

-  Andøya 0.2 km
Ballspill, sandvolleyball
-  Fruens allé balløkke 9 min 
Fotball 0.7 km
-  Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 5 min 
-  Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 7 min 

Boligmasse




«Barnevennlig og nærheten til sjø - et sommerparadis»

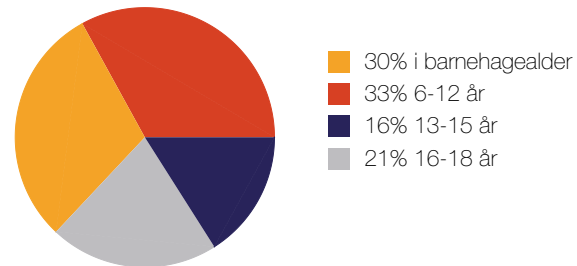
Sitat fra en lokalkjent



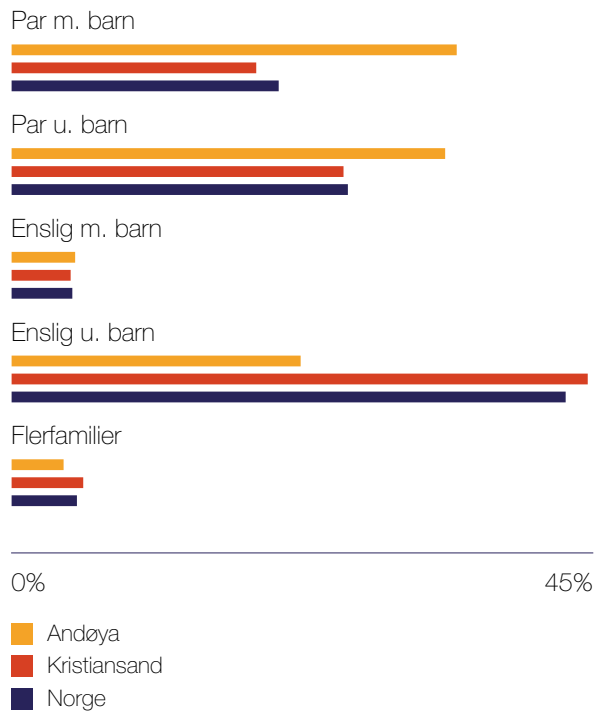
Varer/Tjenester

-  AMFI Vågsbygd 8 min 
-  Apotek 1 Sagmyra 25 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

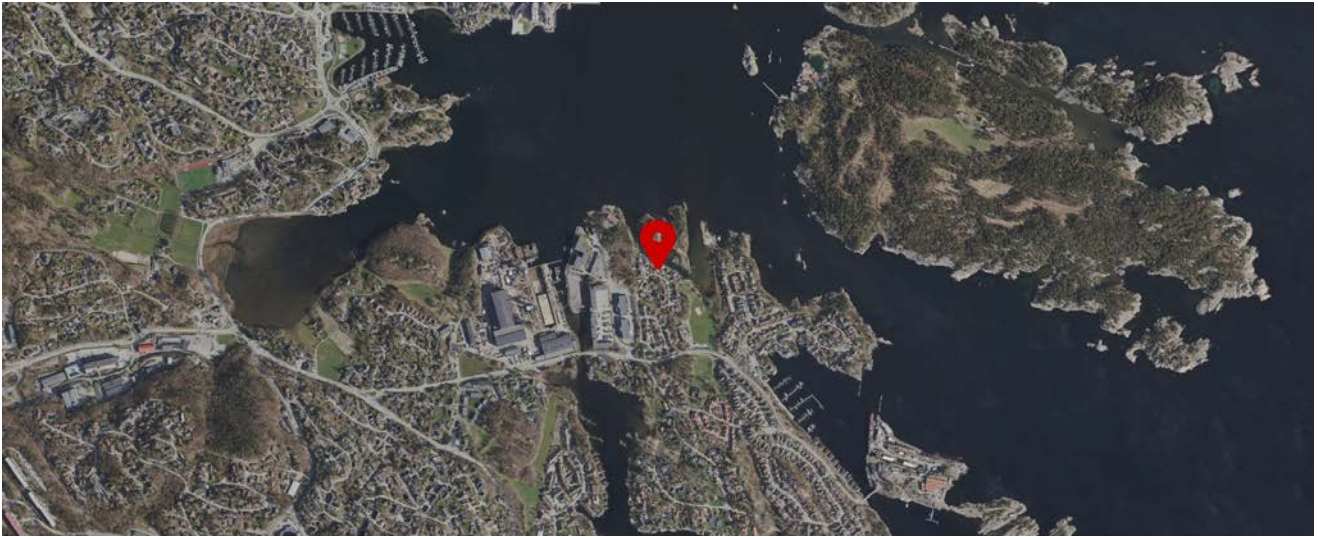


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Kristiansand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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.

1. **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 Komfyr/stekeovn/koketopp
 - Oppvaskmaskin Annet: Integrert micro og kaffemaskin
2. **Heldekningsstepper** følger med uansett festemåte.
3. **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.
4. **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.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **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.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd 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.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svår utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse	Andøyfaret 96.	Postadresse	4623.
Bruksenhetsnummer	9, 9 eiendomsnr Bnr 87	Boligtype	Enebolig
Antall våtrom	4.	Areal	262 m ² Bra. 197 m ²
		Byggeår	1989.

Informasjon om selger

Hovedselger	Gjert Karl Haaland
Medselger	Medselger
Medselger	Medselger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja Nei



Våtrom

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

Ja Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

Vaskerom.
Vannet heller fra sluk.
Toalettrom loft.
Vasken er sprøkt.
Toalettet renner del litt vann.

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

Ja Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Fliselegging i 1 etasje
og ~~2 etasje~~ og underetasjen.
Bytter legger til vask og innredning.
Badet i 1 etasje og

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Murerfirma Ruhe Bringedal 28/2-2019.
Varme vann og sanitærentreprenøren AS

2.4 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 eller utettheter?

Ja Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Det var byggmester Atle Finsidal
som utsjorde arbeidet.
Ny kledning. Vegg mot øst
nye vinduer mot øst.
2 store vinduer i stua mot nord.
nye vinduer i Kjellerstua og det ene soverommet
Nytt vindu soverom mot vest.

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Atle Finsidal.

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Ayde Nye Ruser til kjøkken
og nytt til hagestuen. (inneglasset balkong)

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Elektriker fra IKEA.

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Byttet ut peis til peisovn.

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningskader?

Ja Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svartesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

Ja Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

Ja Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Veranda om til stue og 2 skyvedører
Skyvedører mot nord kan være litt
trekkfull i nordavind.

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Glassmagasinet.

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

- Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring
- Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Eva Haaland
Signatur hovedselger
Eivind K. Heaber

10/724 Kv. Sand s.
Dato og sted

Tilstandsrapport

📍 Andøfaret 96, 4623 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 9, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 02.07.2024

Rapportdato: 30.07.2024

Oppdragsnr.: 18128-1858

Referansenummer: YM1817

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS



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 på fulltid siden 1995.

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

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 1989 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har dobbelkrummet betongtakstein, takrenner og beslag fra byggetid normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer og dører er av blandet årgang, eldre vinduer/dører har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Noen vinduer er fra 2018. Kledningen er i bra stand. Gavlvegg sør ble kledd om for ca 10 år siden. Terrasse/trapper trenger vedlikehold noen steder da det er retningsavvik/sig. Topplister anbefales montert ved platonplate for å hindre evt. fuktinntrengning.

Innvendig anbefales det å lage inspeksjonsluke til øverste loft og kneloft slik at man kan holde kontroll med konstruksjonen, forbehold må tas. Begge bad oppusset for ca. 10 år siden, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vaskerom er av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble utført hulltaking i vegger inn mot våtrom og ved utført trevegg på soverom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. IKEA-kjøkkeninnredning er ca 10 år gammel og er i bra stand. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. El-anlegget er stort sett fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Rørøpplaget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i vaskerom, her er også lekkasjestopper montert. Ved og elektrisk til oppvarming. 2 stk. PANASONIC varmepumpe er montert, disse er datostemplet 2006 og 2021.

Tilleggsbygninger inngår ikke i rapporten og er kun lettere kontrollert 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](#)

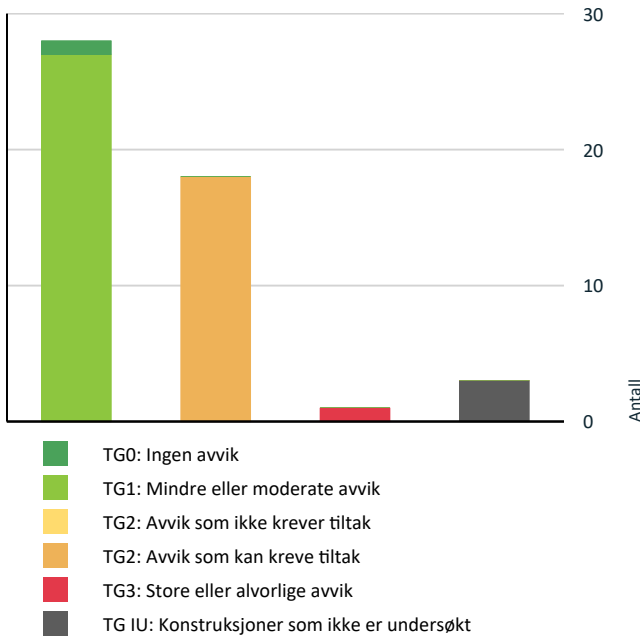
Enebolig

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

Det mangler tegning for 2. etasje.

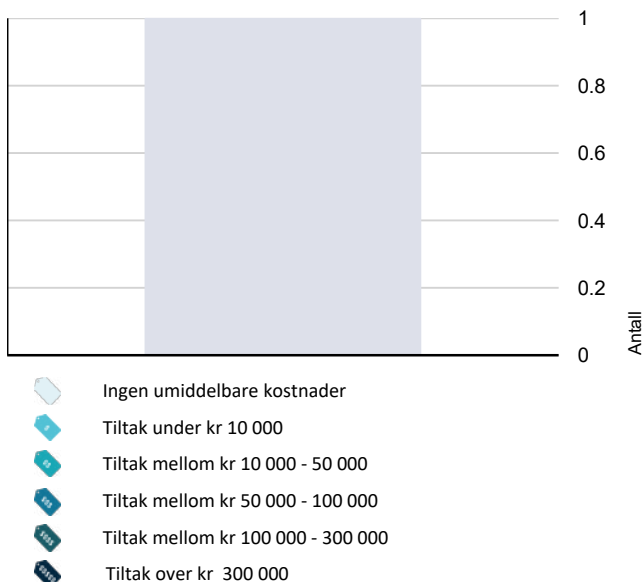
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



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, bryggeanlegg m.m. blir ikke kontrollert under befaringen 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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe x 2 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dobbelkrummet betongtakstein 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.

Nedløp og beslag

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

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.

Veggkonstruksjon

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

Gavlvegg sør ble kledd om for ca 10 år siden.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Forbehold vedr. luftespalte mellom isolasjon og undertak må tas da dette ikke kan kontrolleres uten å gjøre fysiske inngrep i konstruksjonen, noe det ikke er gjort. Luke bør lages til loft slik at konstruksjonen kan kontrolleres.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

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

Lite stuevindu er av nyere dato.

1 soveromsvindu i 2. etasje er fra 2018, og toalettromsvindu er fra 2017.

Vindu i TV-stue og på 1 soverom i underetasjen er fra 2018.

Vaskeromsvindu og badersvindu er skiftet ut.

Vindusglass som er eldre enn 5 år er utgått på garantien.

Store stuevinduer

Vinduer er fra 2017 og er i god stand.

Dører

Inngangsdør er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Døra tar litt i karm og bør justeres.

Balkongdør på kjøkken er fra 2013.

Skyvedører har normal slitasje.

Øvrige balkongdører er fra byggetid og har normal slitasje.

Nyere dør i levegg i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport



Inngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser trenger vedlikehold noen steder da det er retningsavvik/sig m.m.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Balkonger ved stue m/glassrekkverk

Balkongen er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Rekkverk er iht. krav.

TG 2 Utvendige trapper

Trapper trenger vedlikehold da det er retningsavvik/sig noen steder.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv:

Underetasje:

TV-stue: Fliser.
Soverom: Teppe.
Vaskerom: Fliser.
Bad: Fliser.
Bod: Betonggulv.
Soverom: Teppe.

1. etasje:

Vindfang: Fliser.
Stue, spisestue, kjøkken og hagestue: Parkettgulv.
Innglasset balkong: Teppe.
Bad: Fliser.

2. etasje:

Stue: Teppe.
Soverom: Laminatgulv.
Toalettrom: Belegg.
Garderobe/bod x 2: Sponplategulv.

Forbehold om feil må tas.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i TV-stue, avvik i rommet var 9 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom i underetasjen, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 6 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i spisestue, avvik i rommet var 6 mm.

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

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

TG 2 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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

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

Peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble utført i utforèt trevegg i soverom, ingen fuktighet ble registrert.



TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp med rekkverk som er iht. krav.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Andre innvendige forhold

Ingen inspeksjonsluke til loft eller knekott, anbefales laget.

Hulrom under gulvfliser i TV-stue.

Setningssprekk i bodgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset for ca 12 år siden, ingen dokumentasjon er fremlagt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte takpkater og fliser/malt veggpanel.

1. ETASJE > BAD

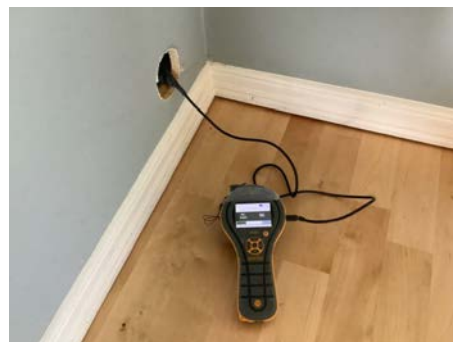
TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er ca 12 år gammel iflg. eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er i bra stand.

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

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Tak- og vindusventilasjon.

Luftespalte er etablert under dørbladet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og hall, 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 vegg hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Rommet ble oppusset for ca 12 år siden, ingen dokumentasjon er fremlagt.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Malte takplater og fliser/malt veggpanel.

UNDERETASJE > BAD

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.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket i dusjhjørnet under befaringen.

Slukrist er lagt oppå avløpsrør på hovedgulv (ingen gulvsluk).

Membran er ca. 12 år gammel, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i bra stand.

UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt.

Luftespalte er etablert under dørraket.

UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og TV-stue, 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 vegg hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

UNDERETASJE > VASKEROM

🔧 TG 1 Overflater vegger og himling

Malte takplater og glassfiberstrier på vegger.

UNDERETASJE > VASKEROM

🔧 TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv, hulrom ett par steder.

Det er etablert svakt bakfall 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

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

🔧 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:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen strakstiltak.

IKEA kjøkkeninnredning er ca 10 år gammel og er i bra stand.

Induksjon platetopp er montert.

UNDERETASJE > VASKEROM

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.



UNDERETASJE > VASKEROM

📌 TG 1 Ventilasjon

Vegg- og vindusventil er montert.

Luftespalte er etablert under dørbladet.



UNDERETASJE > VASKEROM

📌 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom vaskerom 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 > KJØKKEN

📌 TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

📌 TG 1 Overflater og konstruksjon

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

📌 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Huurre kjøleromskabin er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Kabinen har normal slitasje.



UNDERETASJE > KJØLEROM

TG IU Teknisk anlegg

Kjøleromsmaskinen trenger vanlig vedlikehold, virket under befaringen.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Panel i tak på vegger. Belegg på gulv. Vindusventil. Sprekk i servant. Luftespalte mangler i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

WC står og renner litt, utbedringer trengs.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

WC står å renner ved vannfylling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør beregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

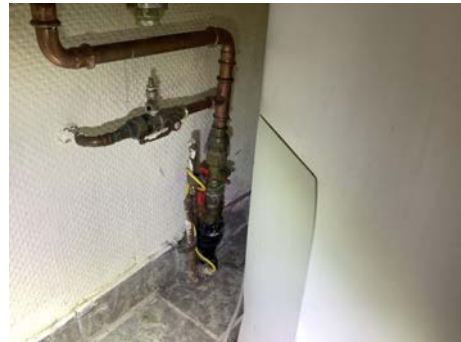
Innvendig stoppekran er montert i vaskerom.

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.

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 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 funksjonssvekkelse, 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

Naturlig ventilasjon i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2010 og er på ca 200 liter.

TG IU Varmepumpe x 2

Tilstandsrapport

Panasonic varmepumpe i stue er datostemplet 2006 og i hall m/trapp 2021, vanlig vedlikehold bør beregnes.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Sikringskap med automatsikringer.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ingen rehabilitering.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

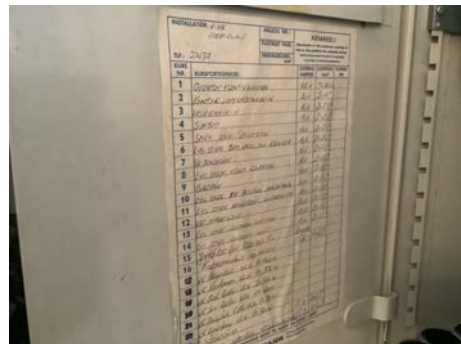
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.



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 bygnings sakkyndig 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

Tilstandsrapport

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

Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsa 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 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Fuktsøkt på grunnmur/yttervegger spredte steder, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren.

Topplst anbefales montert ved platonplate.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Topplst mangler ved platonplate og bør monteres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

Bygninger på eiendommen

Sjøbu



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Dobbelkrummet betongtakstein fra byggetid.

Plastrenner.

Liggende kledning med skrå er fra byggetid.

Vinduer og dører er fra byggetid.

Innredet i 1. etasje og på loft.

Retningsavvik på gulv tyder på sig i gulvet/konstruksjonen, utbedringer bør evt. beregnes.

Sjøbu trenger vanlig vedlikehold.

Bod v/brygge



Anvendelse

Byggeår

1990

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Dobbelkrummet betongtakstein fra byggetid.

Liggende kledning med staff har normal slitasje.

Vinduer og dør er fra byggetid.

Vedlikehold bør beregnes.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Dobbelkrummet betongtakstein og plastrenner fra byggetid.

Liggende kledning med staff har normal slitasje.

Nyere aluminiumsport med automatisk åpner.

Vinduer og dører er fra byggetid.

Støpt gulv.

Garasjen trenger vanlig vedlikehold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

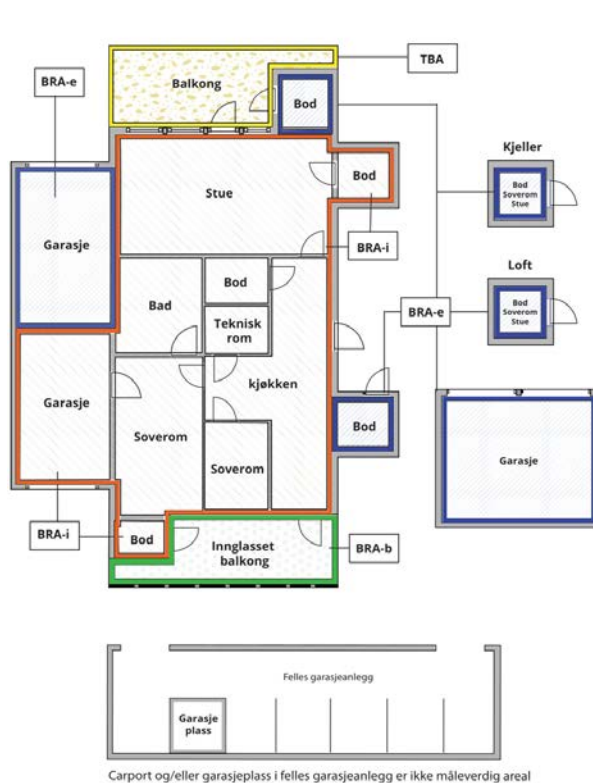
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	66			66	25		66
1. etasje	87		12	99	57		99
2. etasje	44			44			44
SUM	197		12		82		209
SUM BRA	209						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom , TV-stue , Bod , Kjølerom , Soverom , Soverom 2, Garderobe , Vaskerom , Bad		
1. etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Stue , Spisestue , Kjøkken , Hagestue, Bad		Innglasset balkong
2. etasje	Trapperom , Soverom , Stue , Toalettrom , Garderobe , Garderobe 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det mangler tegning for 2. etasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Sjøbu

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		26		26			26
Loft							
SUM		26					26
SUM BRA	26						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Innredet rom, Trapperom	
Loft		Innredet loft m/bod	

Kommentar

Kun svært liten del på loft er måleverdig, etasjen derfor ikke målt opp.

Gulvareal på loft: 28 m²

Bod v/brygge

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		7		7			7
SUM		7					7
SUM BRA	7						

Romfordeling

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

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		20		20			20
SUM		20					20
SUM BRA	20						

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Gjert Karl Haaland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	9	87		0	623.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Andøyfaret 96

Hjemmelshaver

Haaland Gjert Karl

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
700 000	1989

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.07.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.07.2024	Det mangler godkjent tegning for 2. etasje.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.07.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av 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

Norsk takst, 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/YM1817>

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



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Andøyfaret 96

Dato: 05.07.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

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


TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL





1. BYGGEOMRÅDER

	BOLIGER U
	BOLIGER U
	KONTOR / SERVICE
	INDUSTRI
	OFFENTLIGE BYGNINGER
	ALMENNYTTIGE FORMÅL
	


2. LANDBRUKSOMRÅDER

	JORDBRUK
---	----------

3. TRAFIKKOMRÅDER

	KJØREVEG
	GANGVEG, FORTAU, BÅTHAVN
	
	



4. FRIOMRÅDER

	PARK, TURVEG, LEK
---	-------------------




5. FAREOMRÅDER

	FLOMFARLIG AREAL
	







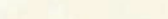
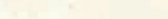
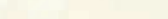
6. SPESIALOMRÅDER

	BEVARING
	FREDET BYGNING
	ANTIKNVARISK SPESIALOMR.
	

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

	FELLES AVKJØRSEL PARKERINGSPLASS
	GANGVEG
	LEKEOMRÅDE

STREKSYSMBOLER M.V.

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



REGULERINGSPLAN FOR:

KRISTIANSAND KOMMUNE

ANDÖYA

DATO: 26.02.86

REVISJONER

REVISJON	DATO	SIGN
	24.04.86	26.10.87
	26.05.86	
	05.06.86	
	30.07.87	30.10.87

VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN

DATO
10.9.87 12.11.87
17.9-17.10.87

GODKJENT AV BYSTYRET / 198

STEMPEL

ORDFØRER I KRISTIANSAND

BYPLANKONTORET I KRISTIANSAND

SAKSBEHANDLER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Andøyfaret		96	9	87	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	enebolig	28.6.89	dato 6.7.89	sak 997	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Gjert Håland		Andøyfaret 96, 4623 Kristiansand S.			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Byggm. Servicekontor A/S, St. Olavsvei 45, 4631 Kr.sand S.					
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Arvid Føreland		Postboks 1525 Valhalla, 4602 Kr.sand S.			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg: **under + 1. etasje**

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Bygningskontrollen skal varsles når loftsetasjen er ferdig.

Dette arbeid må være fullført innen

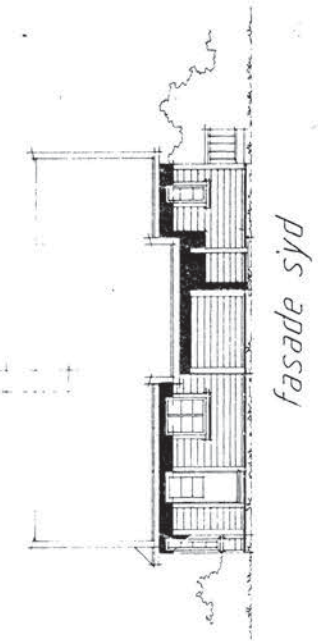
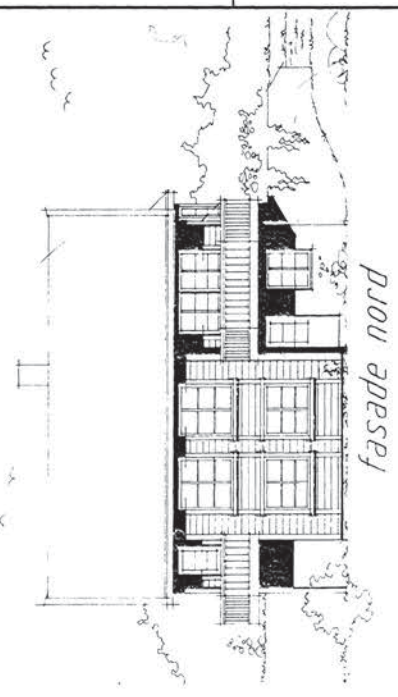
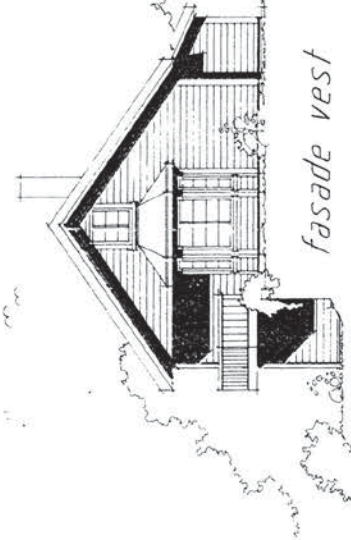
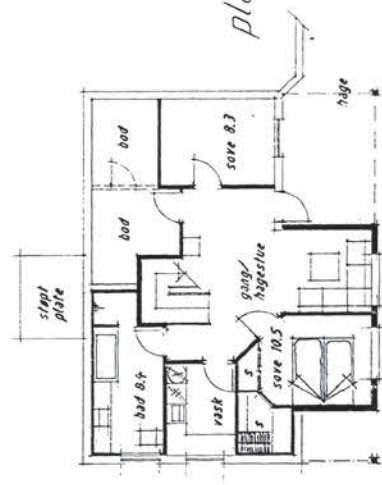
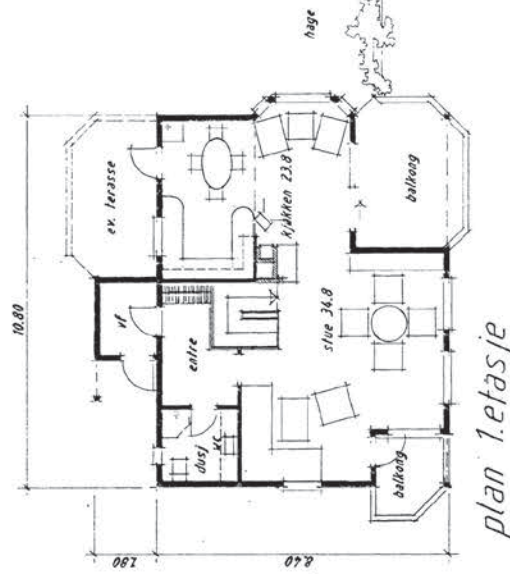
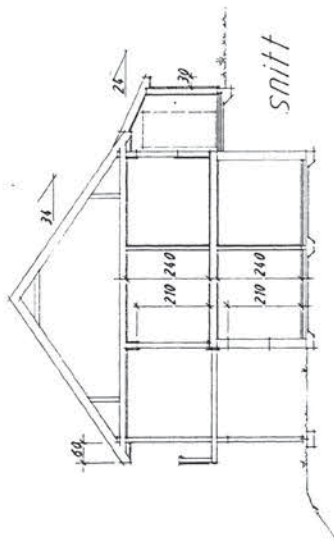
Kr.sand S., den 12. januar 1990

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet
 brannvesenet


 bygningssjef


 Alf-Martin Olsen
 avd. ing.



KRISTIANSAND KOMMUNE
 J.nr. _____
 Mottatt 04. JULI 1988
 Ark.nr. _____ Sakspak.
 BYGNINGSKONTROLLEN

rev. 01.02.89. B.F.B.

BYGGMESTRENE
SERVICEKONTOR A/S

BYGGMESTRENE: *Gjert Håland*
 BYGGELAD: *Andersfaret 36*
 NAV. JOR.: *Fyllingsdalen 28*
 DATO: *27.05.88* SGN.: *B.F.B.* TYPE

BYGGMESTRENE S. TELEFON (042) 20750



KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYGNINGSKONTROLLEN
MARKENSGT. 47 - 4612 KRISTIANSAND S - SENTRALBORD 042-25 550

1

Byggmestrenes Servicekontor A/S
St.Olav vei 45
4631 KRISTIANSAND S.

Deres ref.

Deres brev

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

Dato

1078/89 JOH/

5.okt.1989

ANDØYFARET 96: SJØBU.

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 21.8.89 og gir byggetillatelse på følgende vilkår :

Bygningssjefen skal varsles for kontroll av bygningens høyde og plassering i marken før arbeidet igangsettes, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.14:3.

Før arbeidet påbegynnes må godkjent ansvarshavende undertegne byggekort.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres forsvarlig.

Bygningssjefen skal varsles før bygningen tas i bruk.

Bygningssjefen vil peke på at det ikke er fullt samsvar mellom plan og fasader, i det utepeis ikke er tegnet inn på fasadene. Det anbefales at utstikket i gavl mot sjøen reduseres til ca halvparten, og at fasaden mot vest forenkles ved at vinduet nærmest utepeis sløyfes og at dør/vindu i stedet trekkes noe lenger opp mot hjørnet.

Bygningssjefen kan ikke se at protest fra nabo kan tillegges noe vekt slik beliggenheten av sjøhuset er i forhold tomteutforming hos naboen. Sjøhuset er også plassert i h.h.t. godkjent bebyggelsesplan og avviker ikke fra intensjonene i denne.


P.g.a. nabotomtens avslutning mot sjøhuset, må bakre del av fasade mot øst mures i full høyde, men forreste del utføres som bindingsverkvegg med liggende panel.

Gebyr kr.1.480,- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 64949

Ett sett godkjente tegninger i retur.

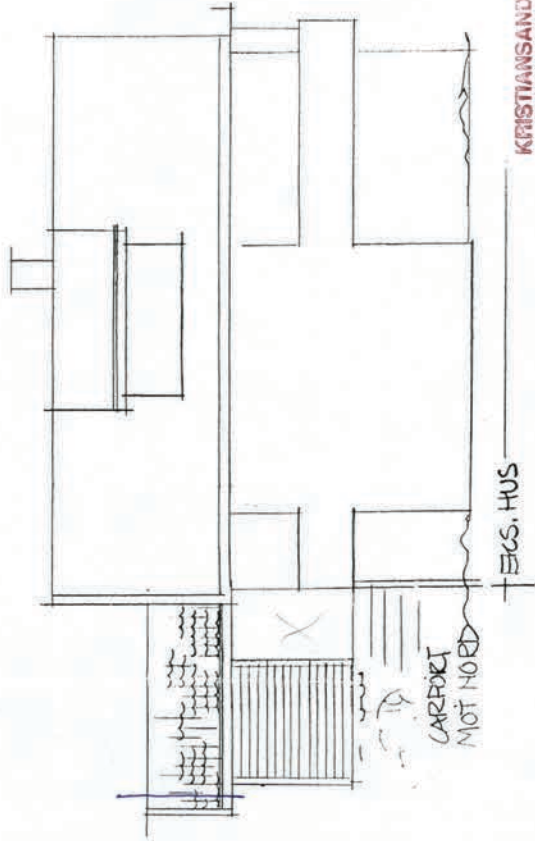
Med hilsen


Peder Dalen
bygningssjef


J.O. Wereide

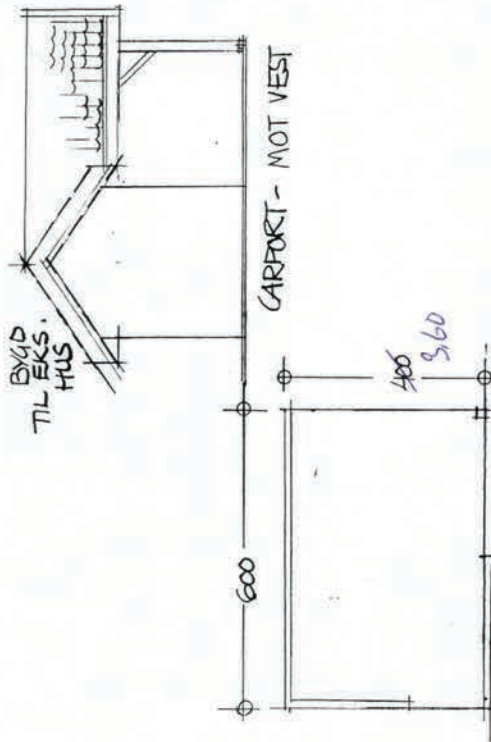
Vedlegg

Gjenpart: Gjert Håland, Fullriggerveien 26 m/regning
Finn Amund Norbye, Geiteråsen 17, 4649 SØGNE



EKS. HUS

CARPORT
MOT NORD



CARPORT - MOT VEST

BYGD
TIL EKS.
HUS

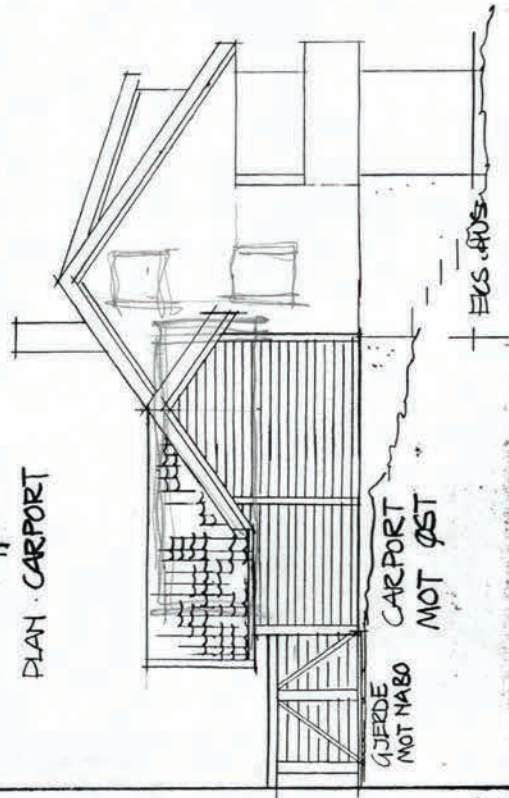
600

400

3,60

EKS.
HUS

PLAN CARPORT



GJERDE
MOT NABO

CARPORT
MOT ØST

EKS. HUS

KRISTIANSTAD KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Mot-
tatt 2 7. 09.

J.nr.

Ark.nr.

Mappe Sekrethet.

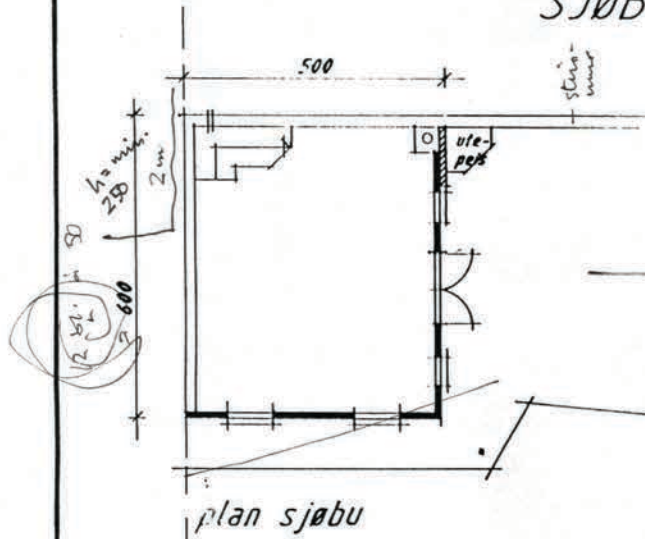
EKS. HUS
CARPORT
MOT SYD

ANDØYFARET 96 9/87

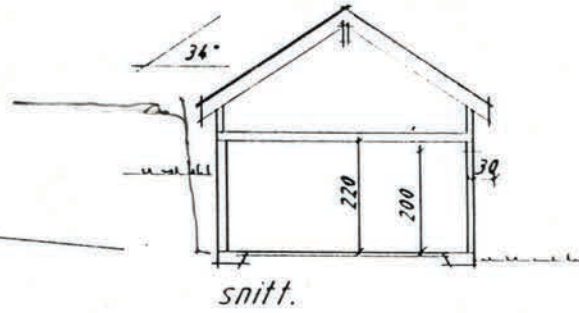
CARPORT FOR GJERDE HÅLAND · PLAN - FASADER - ANDØYFARET 96

M 1:100

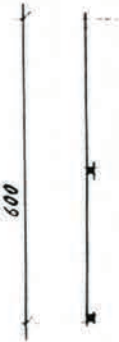
SJØBU



plan sjøbu



snitt.



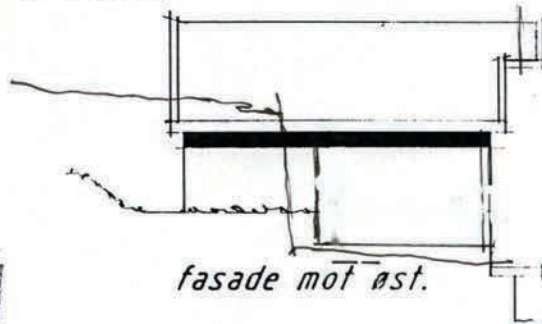
fasade mot syd.



fasade mot nord.



fasade mot vest.



fasade mot øst.

KRISTIANSSAND KOMMUNE
 Jnr. _____
 Mottatt 3 1 AUF 1989
 Ark.nr. _____
 BYGNINGSKONTROLLEN



**BYGGMESTRENE'S
 SERVICEKONTOR A.S.**

Industrigaten 28, 4632 Kristiansand S.
 Telefon (042) 98 756

BYGGHERRE: Giert Håland
 BYGGEADR: Andøyfaret 96
 NAV. ADR: _____
 DATO: 10.08.89
 MÅLESTOKK: 1:100 SIGN: ØFL/kr



TYPE: _____

Rev. 28.8.89 cr



BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgaten 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 042 75530
Telefax: 042 75544

Gjert Håland
Andøyfaret 96
4623 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato:

ljoh/91/11683/91/2980

17.08.92


ANDØYFARET 96 - GARASJE OG CARPORT

Vi viser til søknad av 26.9.91, samt til senere kontakter og muntlig saksbehandling. Vi beklager at den skriftlige og formelle behandlingen har dradd slik ut i dette tilfelle.

Bygningssjefen godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

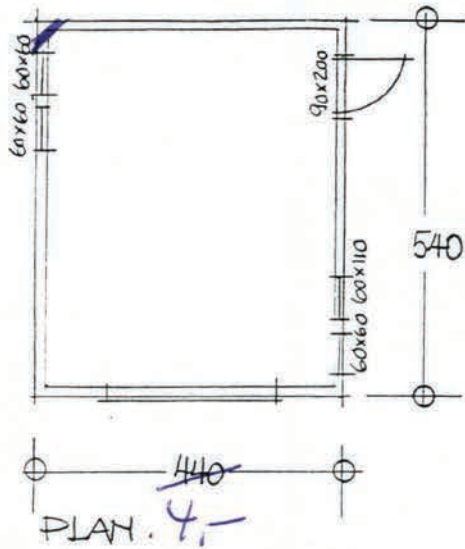
1. Søker selv godkjennes som ansvarshavende for omsøkte arbeider.
2. For garasje må det sendes inn tinglyst erklæring i h.h.t. vedlagte formular p.g.a. for nær avstand til veikant.
3. Carport/garasje i tilknytning til bolighus må ha 5 meter avstand til tomtgrense mot vei. Den bør utformes uten fast sammenheng med bolighuset for å unngå krav om B-30 brannklasse på vegg mot nabo.
4. Gebyr kr.1.100,- bes innbetalt på regning nr. *11465*.

Med hilsen



J.P. Hareide
overarkitekt
etter fullm.

Vedlegg:
Faktura
Erklæringsformular



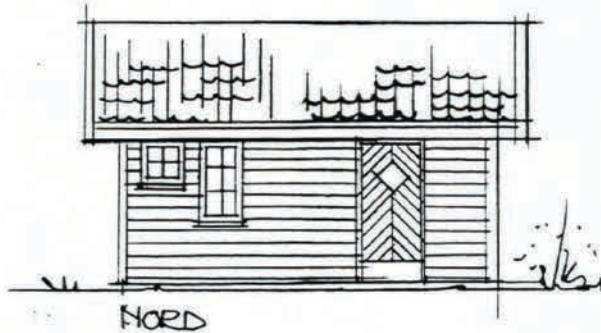
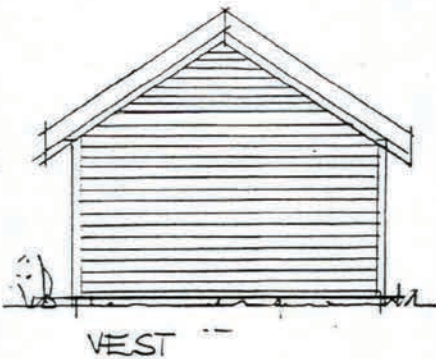
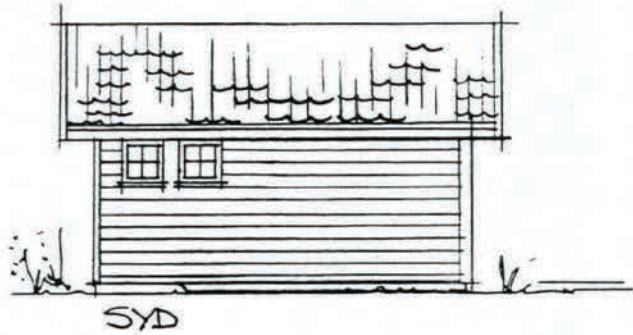
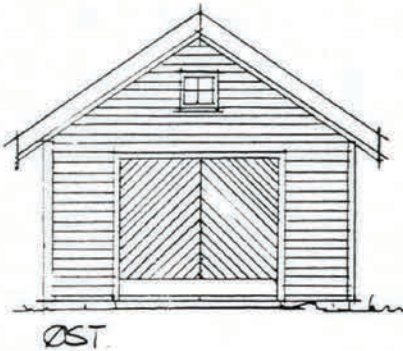
KRISTIANSAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Mottatt 27. 09.

J.nr.

Ark.nr.

Mappe Saksbeh.



GARASJE • FOR GJERT HÅLAND • ANDBYFARET 96

PLAN • FASADER

1:100

Gnr. 9	Bnr. 87	Festenr.
Representasjonspunkt X 12764. Y -24040. Z		
Kartblad -240/126	Landsnett X NGO AKSE II	
Målestokk 1:500	Areal 624 m ²	

MÅLEBREVKART

J.nr. 12/89
Målebrev nr. 16119

ANDØYFARET 96

PUNKT		X	Y	SIDE	MERKING
A	27	12747.72	-24035.97	16.95	Teoretisk punkt
B	23	12749.27	-24052.59	5.40	Teoretisk punkt
C	22	12754.61	-24053.40	31.38	Teoretisk punkt
D	21	12784.27	-24043.16	19.31	Teoretisk punkt
E	26	12776.98	-24025.28	31.15	Teoretisk punkt

P₈₈₉₈ -24035.61 12730.89

70,53

P₈₈₉₇

185,73

H1 -24037,5 12755,2 24,38 395,06

H2 -24047,64 12758,91 30,49 374,18

X 12800

N



Stykket 4/7 -89 sammen med byggekernen
Planat byggegrupp ca rate 4,2, som gir torp grunn
ca rate 6,7 moh.



Y-24050

TG 6,8 moh



Gjert K. Haaland
Andøyfaret 96
4623 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200302315-2

Saksbeh: Peder Dalen

Dato: 20.03.2003

VEDTAK - GODTATT MELDING

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

Byggeplass:	ANDØYFARET 96	Eiendom:	9/87
Tiltakshaver:	Gjert K. Haaland	Adresse:	Andøyfaret 96, 4623 KRISTIANSAND S
Søker:	Gjert K. Haaland	Adresse:	Andøyfaret 96, 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Det vises til melding om arbeid mottatt 20.03.2003.
Meldingen gjelder utvidelse av terrasse mot nordøst.

Naboene har gitt samtykke til meldingen.

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

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

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i meldingen.

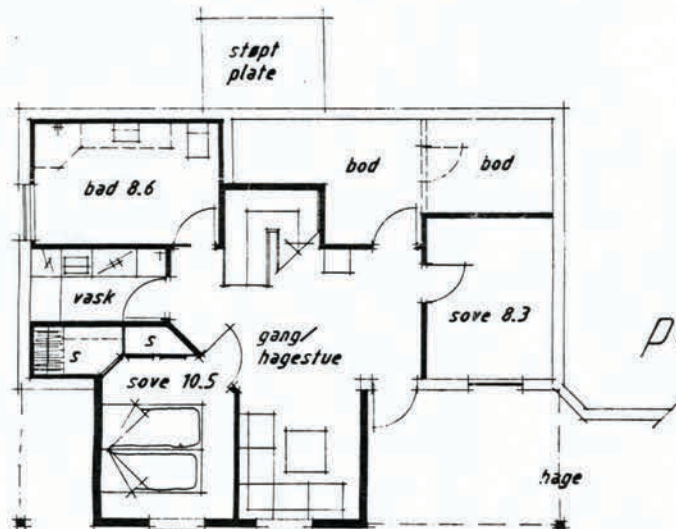
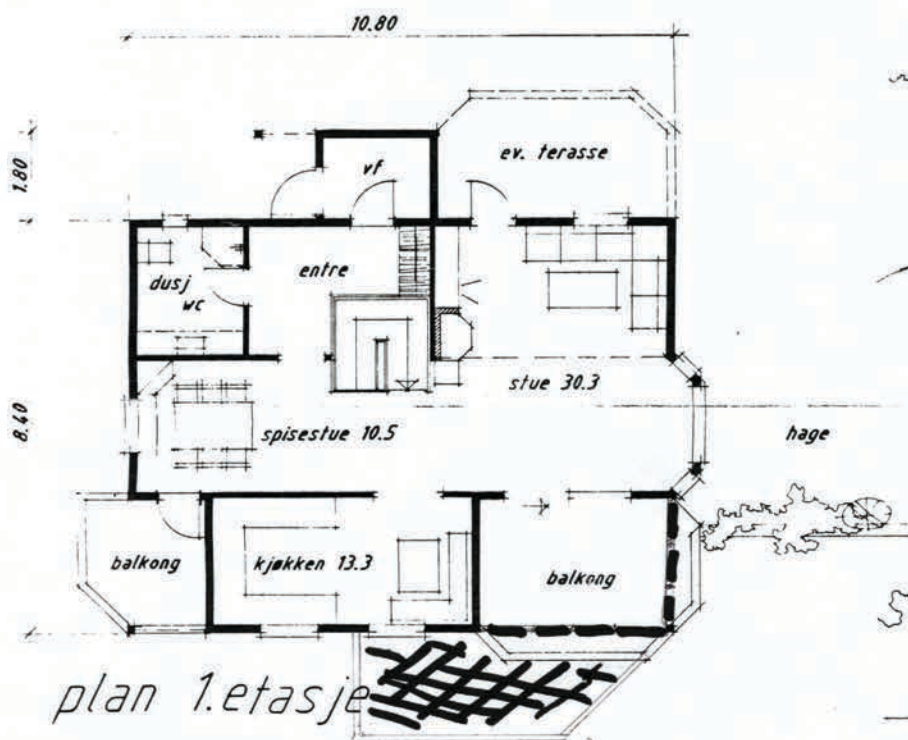
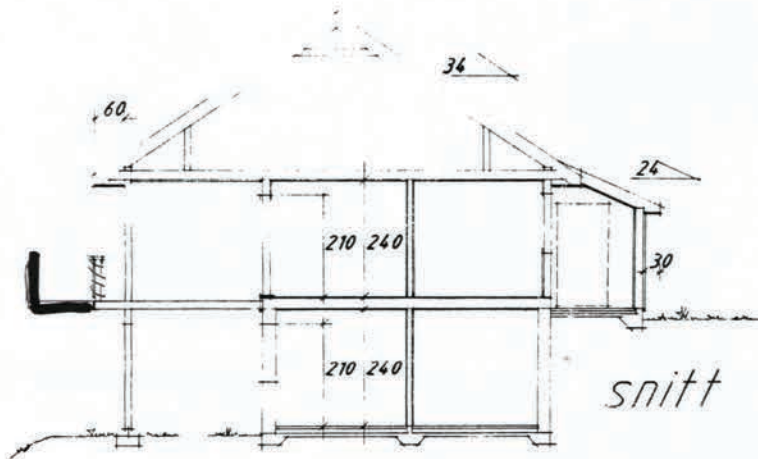
Gebyr kr.475,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen

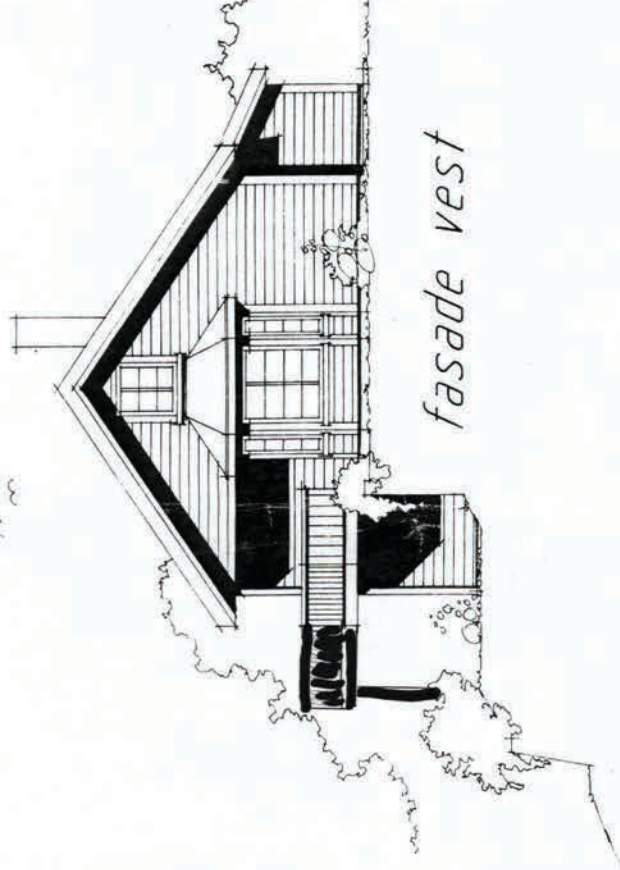
Peder Dalen
Saksbehandler

Vedlegg.

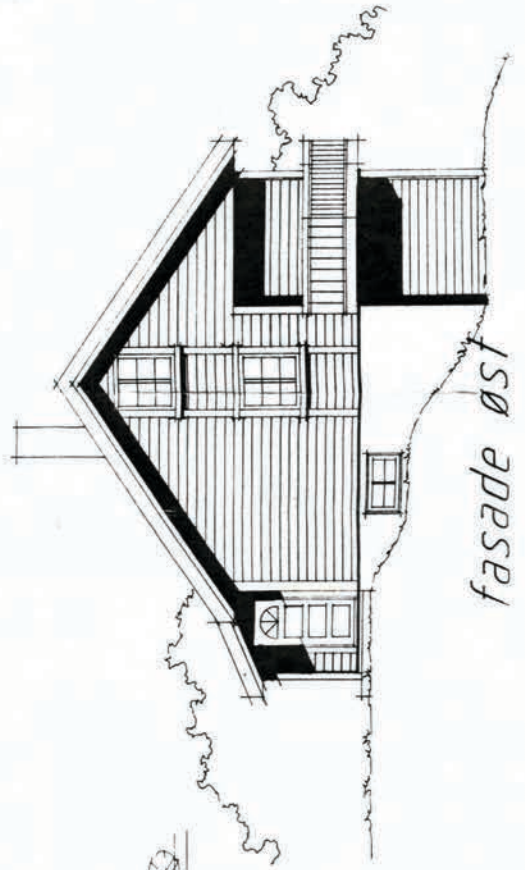




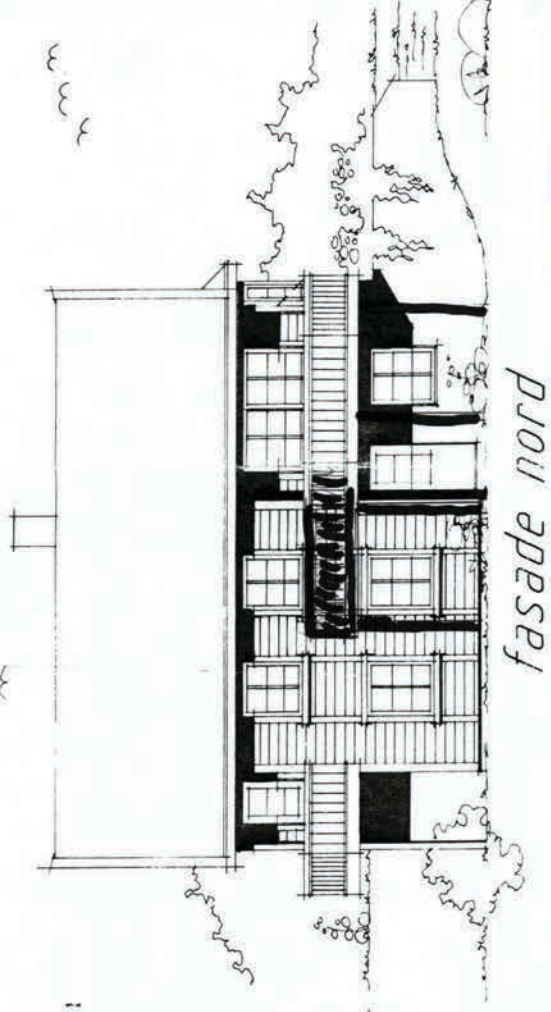
KRISTIANSAND KOMMUNE	
Tehnisk sektor	
Saknr.	Dok.nr.
Kontor/sakbeholder	
20 MARS 2003	
Arkivkode	
Unntatt off. l.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	



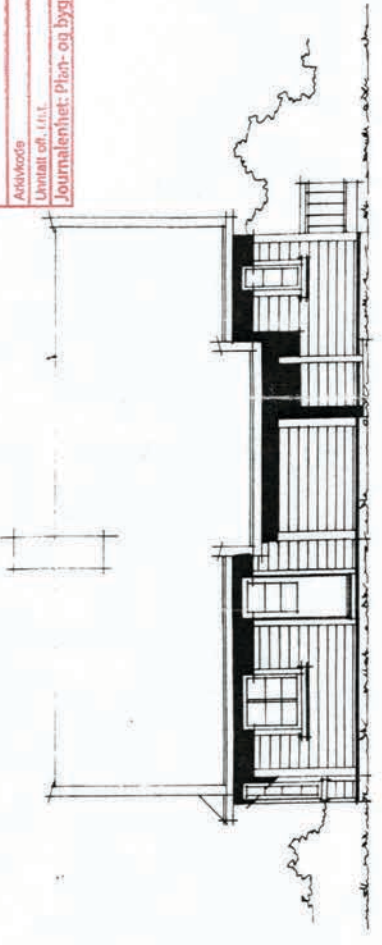
fasade vest



fasade øst



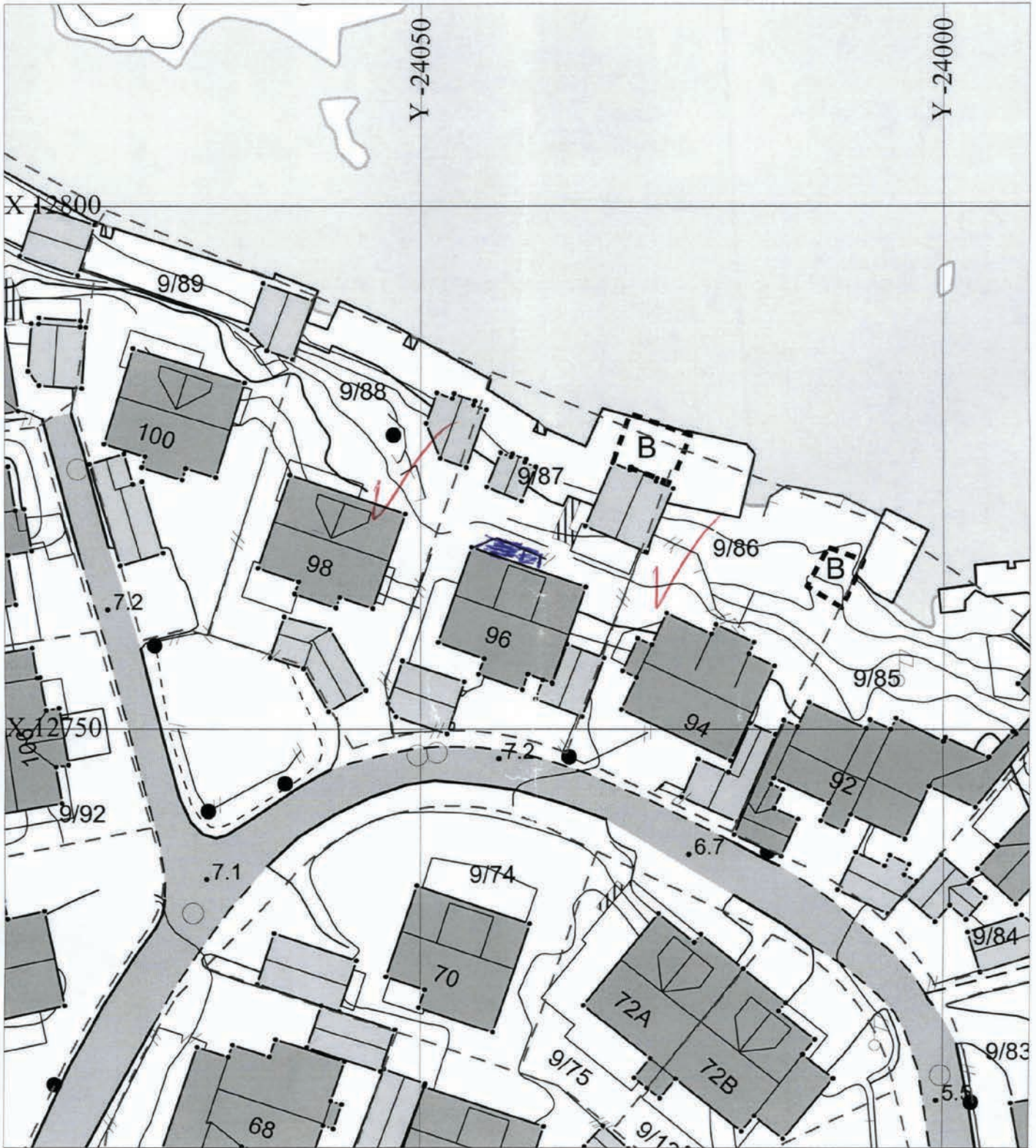
fasade nord



fasade syd

KRISTIANSTAD KOMMUNE	
Saknr. 2011/158	Dok.nr. 4907
Kontor/eksakt.	
20. Mars 2003	
Aksh/kode	
Utsatt off. t.t.t.	
Journalnr: Plan- og bygningsetaten	

hage



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

NB! Det kan forekomme feil i eiendomsgrensene og kartinnhold.

Gnr.: 9 Bnr.: 87

Adresse: Andøyfaret 96

Målte eiendomsgrensene: -----

Usikre eiendomsgrensene: - - - - -

Topp grunnmur, kote.....

For å klargjøre grensene må det holdes kartforretning.

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
20 MARS 2003	
Artikkode	
Unntatt off. l. h. l.	
Journalenhet: Plan- og bygningssetaten	

Målestokk= 1:500

Kartblad: K003-05-18-4

Dato: 18/03/03

Sign. *V. Jore*



Gjert Karl Haaland
Andøyfaret 96
4623 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200802583-2

Saksbeh: Odd H. Moen

Dato: 21022008

VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

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

Byggeplass:	ANDØYFARET 96	Eiendom:	9/87
Tiltakshaver:	Gjert Karl Haaland	Adresse:	Andøyfaret 96, 4623 KRISTIANSAND S
Søker:	Gjert Karl Haaland	Adresse:	Andøyfaret 96, 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Bod	Tiltaksart:	Veranda

Det vises til melding om arbeid mottatt 13. februar 2008.

Meldingen omfatter oppføring av veranda på 3,8 m x 4,0 m mot vest på sjøboden.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

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

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist på i meldingen.

Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.

Gebyr kr. 2.950,- + kartavgift kr. 350,- til sammen kr. 3.300,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Odd Helge Moen
Saksbehandler





FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 9 Bnr.: 87 Fnr.: Snr.:
Adresse: Andøyfaret 96
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

-  Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
-  Usikre eiendomsgrenser

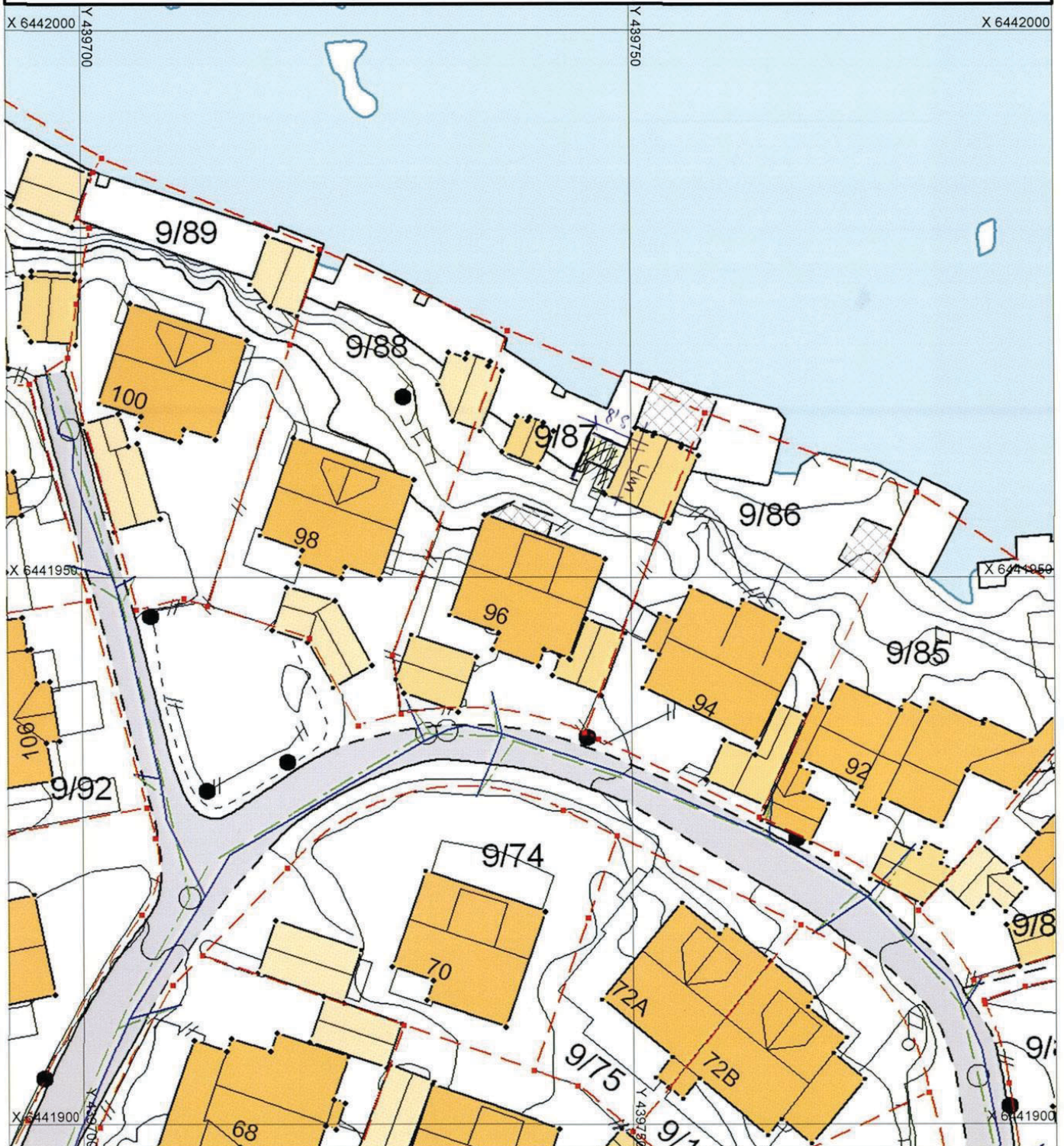
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

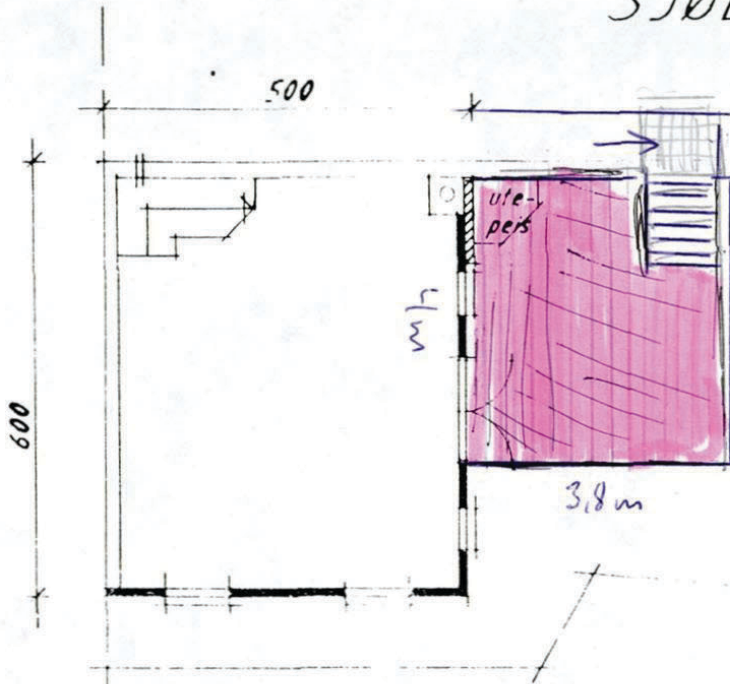


Dato: 04.01.2008

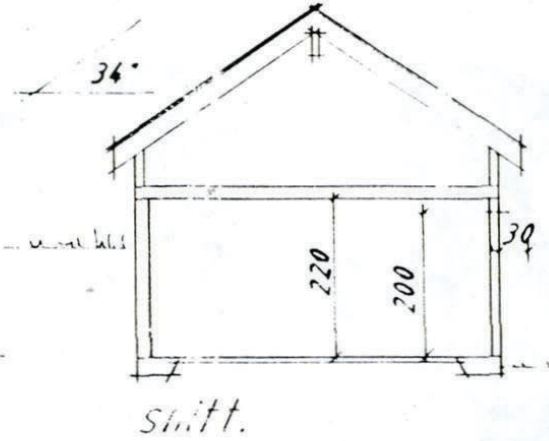
Sign.: Torbjørn Træland 



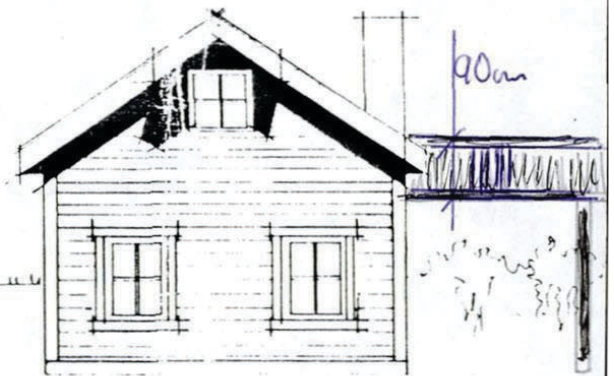
SJØBU



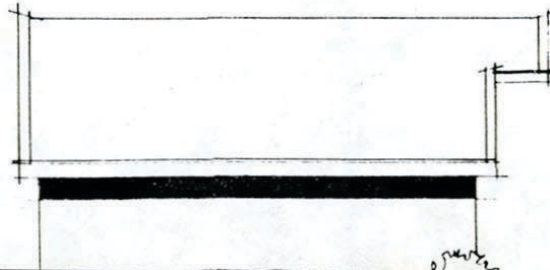
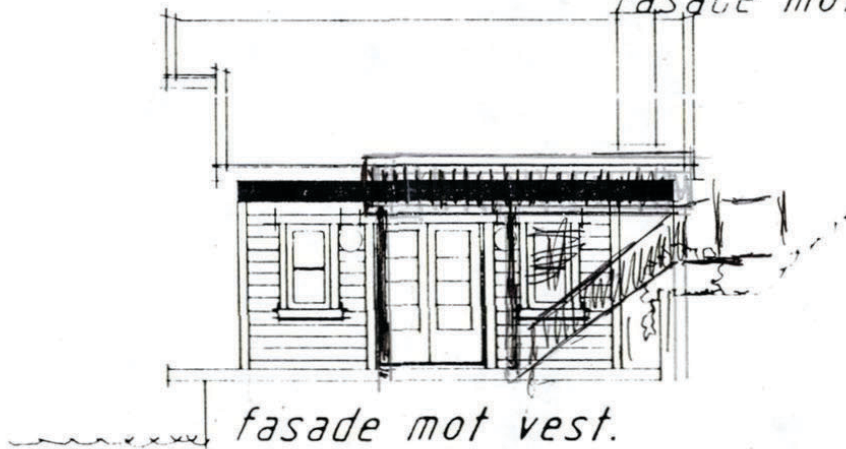
plan sjøbu



fasade mot syd.



fasade mot nord.



REGISTRERT
08 SEPT. 1992
Kristiansand tingrett
DAGBOK NR. 9858

ERKLÆRING

I forbindelse med at garasje er tillatt oppført på eiendommen ca 1 meter fra veikant, erklærer eier av Andøyfaret 96, gnr.9, bnr.87, for seg og etterfølgende eiere av eiendommen eller garasjen følgende:

Eieren til enhver tid av ovennevnte eiendom/garasje frafaller mulige fremtidige ertsatningskrav mot Kristiansand kommune for skade som måtte påføres garasjen i forbindelse med vintervedlikehold av boligveien.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Kristiansand ingeniørvesen.

Erklæringen oppbevares av Kristiansand ingeniørvesen.

8/9-92
Sted/dato


Eier av Andøyfaret 96

per son-iii.



Doknr. 9858 Tinglyst: 08.09.1992 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DOC. 17 500,

84224-1

DAGBOKFØRT

11.JUL.89 10333

KRISTIANSAND BYRETT

K J Ø P E K O N T R A K T



§ 1

*Mellom**Byggmester Arvid Føreland A/S,
Entreprenør Hjalmar Aateigen A/S**(selger)**og Gjert Haaland,**p.nr. 070745- [redacted] (kjøper)**er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:**Undertegnede Byggmester Arvid Føreland A/S og Entreprenør
Hjalmar Aateigen A/S selger herved til**Gjert Haaland sin eiendom:**Boligtomt som ved kart- og oppmålingsforretning av 23.02.89 har
fått gnr. 9, bnr. 87 i Kristiansand**for kjøpesum kr 700.000,- kronersyvhundredetusen 00/100.*

§ 2

*Kjøpesummen avgjøres på følgende måte:**Kjøper innbetaler kontant innen overtagelsen
til Sørlandsbanken A/S, Eiendomsavdelingen som
foretar oppgjør med selger når lovlig skjøte fritt
for heftelser er innlevert for tinglysing.**kr 700.000,-.*

§ 3

*Selger garanterer at eiendommen ved overtagelse blir levert fri for
pengeheftelser. Selger garanterer videre at det ikke hviler andre
eiendomsforbehold på eiendommen og at det ikke er avholdt
utleggsforretninger i eiendommen.**Dersom kjøpesummen helt eller delvis ikke blir betalt ved forfall (jfr.
pkt. 2) som følge av forsinket tinglysing, forsinket oppgjør fra
kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, aksepterer
kjøperen å dekke tapet.*

Av praktiske grunner er partene enige om at erstatning for slik forsinket betaling skal beregnes med 18% rente p.a. fra forfall inntil betaling finner sted. Dersom oppgjøret ikke er innbetalt til megler innen 30 dager fra oppgjørsmøtet, står selger fritt om han ønsker å foreta et deknings salg for kjøpers regning, eller fastholde de krav han har overfor kjøper i henhold til denne kjøpekontrakt.

Opgjøret foretas av Sørlandsbanken A/S, Eiendomsavdelingen, Statsaut.eiendomsmegler Vigdis Haugan. Alle innbetalinger skal skje til megler. Selger aksepterer at megler må ha en rimelig tid for å kunne slette de heftelser som er tinglyst på eiendommen. Skjøtet blir ved underskrift av denne kontrakt undertegnet av partene og oppbevart hos megleren inntil tinglysing finner sted. Dette skal skje når fullt oppgjør har funnet sted, eller når dokumentasjon/garanti for at fullt oppgjør vil finne sted/foreligger.

§ 4

Eiendommen overtas av kjøperen den 12/7-81 kl. 12.00, hvorfra eiendommens inntekter og utgifter blir å avregne.

§ 5

Kjøperen som selv har besiktiget eiendommen overtar den i den stand den befant seg i ved besiktigelsen, og erklærer seg kjent med eiendommens grenser. Eiendommen overtas med alle rettigheter og forpliktelser hvormed den har tilhørt selgeren. Eiendommen står fra overtagelsestidspunktet for kjøperens regning og risiko i ethvert tilfelle.

§ 6

Selgeren fraskriver seg ethvert ansvar for eiendommens grunnforhold. Bortsett fra utbyggingsavtale med Kristiansand kommune, jfr. §7, garanterer selgeren at han ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller betalt, eller at det ikke er inngått muntlige eller skriftlige avtaler, private eller offentlige, som berører eiendommen.

§ 7

Kjøper har mottatt og vedtar som bindende for seg:

Utbyggingsavtale av 29.06.1988 mellom Byggtrading A/S og Kristiansand kommune.

Godkjent bebyggelsesplan av 04.04.1989 samt stadfestede reguleringsbestemmelser.

Kjøperen forplikter seg til å delta i drift og vedlikehold av lekeplasser på området. Såfremt det stiftes en beboerforening, plikter kjøperen å bli medlem av foreningen.

Byggeplassaktivitetene på tomten holdes innenfor feltets reguleringsgrense slik at friarealene ikke beskadiges. Skader som forårsakes av kjøper må utbedres av ham.

Selgeren garanterer at det ikke eksisterer heftelser av noen art utover det som grunnboken viser. Selgeren gir herved megleren ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av grunnboken, og som ikke skal overtaes av kjøperen i h.h.t. denne kontrakt.

§ 8

De med handelen forbundne omkostninger til dokumentavgift, tinglysingsgebyr betales av selgeren ved denne kontrakts underskrift til Sørlandsbanken A/S, Eiendomsavdelingen, Statsaut.eiendomsmegler Vigdis Haugan.

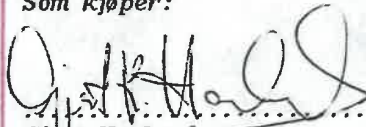
Disse omkostningene utgjør:

Dokumentavgift	kr 17.500,-
Meglerprovisjon	" 12.000,-
Tingl.gebyr skjøte	" 585,-
Tingl.gebyr kart og delingsforretning	" 585,-
Sum	kr 30.670,-


I tillegg bærer selgeren oppmålingsgebyr til Kristiansand kommune. Dersom Finansdepartementet endrer satsene fra undertegning av kjøpekontrakt finner sted, og frem til tinglysning skjer, aksepterer selgeren å betale det eventuelle tillegget.

Kr.sand S den

Som kjøper:


.....
Gjert Haaland

Som selger:

Byggmester Arvid Førland A/S

.....
Arvid Førland

Entreprenør Hjalmar Aateigen A/S


.....
Edvin Aateigen

S-1224-

**SKJØTE**

**Byggmester Arvid Føreland A/S og
Entreprenør Hjalmar Aateigen A/S skjøter og overdrar herved
til**

Gjert Haaland, p.nr.:

boligtomt med gnr 9, bnr 87 i Kristiansand kommune.

Kjøpesummen er i henhold til foranstående kjøpekontrakt.

**Regulering med reguleringsbestemmelser, byggevedtekter og
alminnelige bestemmelser for området inngår som en del av
kjøpet. Kjøperen plikter å gjøre seg kjent med og følge disse.**

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

- 1. Kjøperen har besiktiget tomten og kjøper denne i den stand
som den befinner seg. Selger forbeholder seg dog rett til
uten erstatning å foreta mindre reguleringer i
tomtegrensene, samt rett til å ha nødvendige skjærings- og
fyllingsskrånninger med plass for fender inn på tomtene,
alt etter krav fra kommunen.
Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei
til regulert bredde.**
- 2. Naturlig terreng, trær, m.v. må søkes best mulig bevart
ved opparbeidelsen av tomten. Hageareal skal være
opparbeidet innen 2 år etter innflytting.**
- 3. Kjøperen plikter å sette opp mur/innhegning mot gate, vei
eller offentlige plasser i samsvar med
byggningsmyndighetenes og veimyndighetenes eventuelle
bestemmelser.**
- 4. Mot selgers eller kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet
kjøperen alene.**
- 5. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og
vannledninger, telefon- og elektriske ledninger og kabler
over tomten. For ulempe og skade som volder ved slike
arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten,
tilkommer kjøperen erstatning av kommunen. Eventuell**

erstatning fastsettes ved skjønn med mindre det oppnås enighet om erstatningssummen.

Anlegg av mur og lignende, oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.

6. *Tomteeieren forplikter seg til å delta økonomisk i et felles kabel radio og Tv-antenneanlegg. Utvendige enkeltantenner vil ikke bli tillatt. For skade og ulempe på ledninger til radio- og TV-anlegget, gjelder reglene i pkt. 5 tilsvarende.*
7. *For tomter og husgrupper som har felles tun og/eller atkomst fra offentlig vei, bæres vedlikeholdet av vei samt vann og kloakk i denne i fellesskap av brukerne.*

Reparasjoner som blir nødvendige som følge av påviselig uaktsom atferd av den enkelte tomteeier, må denne bære alene.

8. a) *Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetning innen 2 år. Hvis særlige grunner foreligger, kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningen ikke, skal tomten tilbakeføres til kommunen eller overdras til ny kjøper som kommunen godkjenner. Ved slik overdragelse har kjøperen ikke adgang til å kreve høyere pris enn hva tomten har kostet ham. Prisen fastsettes i henhold til legitimerede utgifter, dog slik at det for kapitalinvestering, herunder godtgjørelse for egen arbeidsinnsats, kan kreves rentegodtgjørelse etter vanlig rente på 1. prioritetslån i sparebank hvis høyere renteutgifter ikke kan legitimeres. I stedet for rentegodtgjørelse kan det til kapitalinvesteringen kreves tillegg i henhold til endringene i Stormbull prisindeks.*

- b) I den utstrekning det gjelder prisbestemmelser for overdragelsen, fastsettes prisen av prismyndighetene.
- c) Bestemmelsene i dette punkt bortfaller automatisk som tinglyst heftelse 2 år fra tinglysningen av skjøtet.

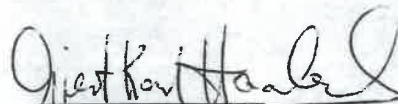
Skjøtet er utstedt i ett eksemplar.

Kristiansand den,

Som selger:
Byggmester Arvid Føreland A/S


Arvid Føreland

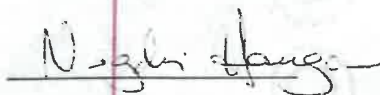
Som kjøper:


Gjert Haaland

Entreprenør Hjalmar Aateigen A/S


Edvin Aateigen

Jeg/vi bekrefter herved at selger og kjøper har underskrevet dette skjøtet i mitt/vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år.



VIGDIS HAUGAN
Statsaut. eiendomsmegler
Kristiansand S.





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 kontraktsignering. 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. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Andøyfaret 96, 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

HENRIK LOSSIUS | Eiendomsmegler | **476 00 602**

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